

## EVALUAREA PATRIMONIULUI ARHITECTURAL

Svetlana ALBU

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

*Summary: In the present study is exposed the author's vision on the value of architectural heritage through the prism of the theory of entropic value. The way of estimating the real value of real estate is explained and the algorithm for evaluating the architectural heritage from the point of view of the theory of entropic value is proposed.*

**Cuvinte cheie:** teoria valorii, valoare entropică, abordări și metode de evaluare, evaluare, factori de influență, valoare economică, valoare arhitecturală.

### Introducere:

Despre importanța, rolul, necesitatea și modalitățile de păstrare a patrimoniului arhitectural pentru noile generații se discută intens în ultimele decenii. Valoarea patrimoniului cultural, inclusiv arhitectural este examinată de pe diferite poziții, expusă din diferite puncte de vedere. Examinând problema păstrării valorii patrimoniului arhitectural, am considerat necesară inițial examinarea teoriilor valorii, mecanismului creării valorii și modalităților de estimare a dimensiunii valorii.

Teoriile, conceptele asupra valorii descrise pe parcursul istoriei se încadrează în doctrinele economice de bază [1]:

- Doctrina liberală cuprinde: teoria obiectivă a valorii și prețului (A.Smith), teoria valorii (D.Ricardo), contribuții la teoria valorii (J.B.Say);
- Doctrina socialistă: teoria „valorii constituite” (P.J.Proudhon), concepția despre esența valorii (K.Marx);
- Doctrina liberalismului neoclasic (marginalism): concepția despre esența valorii (școala austriacă K.Mengher etc.), concepția despre esența valorii (școala de la Cambridge A.Marshall);
- Doctrina postneoclastică: economia valorii (P.Bran), teoria valorii integrale (S.Muravschii, A.Muravschii), teoria valorii axate pe produse cu capacitate energetică înaltă (școala rusă A.V.Orlov, N.D.Batiuşcov, etc.).

Cea mai explicită teorie din punctul de vedere al opiniei asupra izvorului valorii, mărimii valorii și măsurii mărimii valorii, în opinia noastră, este teoria valorii entropice. Teoria a fost dezvoltată de Paul Bran puncte de reper fiind ideile lui A.Marshall.

Vom puncta ideile teoriei valorii entropice (TVE) de bază punând accent pe mecanismul de obținere și natura valorii. Valoarea se creează în urma triplei modificări (producție – consum – producție) a potențialului existent (natural, social, consum primar în cadrul întreprinderii) la un moment de timp inițial.

Procesul inițial de producție prelucrează potențialul atras, creând marfa necesară (potențial economic, tip produs) în procesul ulterior de consum, în cadrul căruia se creează serviciul (potențial economic, tip servicii) necesar în următorul proces de producție. Spre exemplu, copacul (potențial natural) asociat cu strungul (consumul primar în cadrul întreprinderii), cu omul instruit (potențial social) produc scândura consumată ulterior pe piață, pentru a fi inclusă în următorul proces de producție (fabricarea ușii). Astfel, teoria valorii-entropie consideră valoarea creată doar la momentul când marfa trecută prin procesul de consum își găsește consumatorul (pentru ulteriorul proces de producție).

Vorbind despre natura valorii, vom trece de la compus la simplu, menționând procesele de producție și consum, care fiind destul de complexe, sunt axate pe procese primare. Procesul de consum cuprinde: *transferul* sau atragerea de intrări prin repartiție, schimb, preluare directă; *transformarea* intrărilor prin activități ca investițiile, formarea de stocuri, cumpărarea și asimilarea de informații, perfecționarea personalului; *conservarea* rezultatelor transformărilor sub forma elementelor structurii și a capacității acestei structuri de a face servicii; *transferul* acestor *consecințe* ale existenței sistemului spre interiorul sistemului respectiv și spre alte sisteme (economice, societate, mediu).

Procesul de producție cuprinde: *transferul* prin repartiție, schimb, preluare directă de potențial din propria structură sau din societate și mediu; *transformarea* intrărilor atrase în conformitate cu tehnologia firmei; *conservarea* rezultatelor transformării în produse cu o entropie joasă superioară intrărilor, precum și în deșeuri cu o entropie înaltă; *transferul* de produse și deșeuri spre alte sisteme și autoconsum [2, 3].

Totodată, procesele primare de transfer, transformare și conservare au loc prin mișcarea, combinarea și modificarea componentelor elementare: substanță, energie liberă, informație. În procesul de producție **informația** este implementată în **substanță** cu ajutorul **energiei**. În procesul de consum **energia** este subordonată unei **informații**, folosindu-se de suportul material al sistemului (**substanță**).

Astfel, conform respectivei teorii, *valoarea bunului se creează nu în procesul de producție (precum insistă teoria valoare-muncă), nu în procesul de consum (conform teoriei valoare-utilitate), ci în urma combinării ambelor procese în mod consecutiv*. Concomitent cu crearea produsului și consumarea sa pentru a putea reîntra în alt proces de producție, se emană entropie joasă, care reprezintă particulele elementare (informație, substanță, energie) descompuse, desprinse de la sistemul existent și emanate în natură (sub formă de diverse deșeuri).

**Valoarea patrimoniului arhitectural.** Conform TVE dimensiunea (mărimea) reală a valorii este în funcție de: intrările din momentul inițial  $t_0$ ; cedările către mediu, societate și economie și pierderile entropice aferente lanțului producție – consum – producție.

Referindu-ne la patrimoniul arhitectural modelul TVE va suporta unele concretizări. Acestea fiind condiționate atât de caracteristicile specifice bunurilor imobile în general cât și bunurilor imobile cu caracteristici speciale (cu valoare istorică, culturală, arhitecturală).

Astfel, momentul de timp inițial  $t_0$  va corespunde momentului recunoașterii bunului imobil în calitate de obiect de patrimoniu cultural / arhitectural. Potențialul existent la acest moment cuprinde: potențial natural (bunul imobil nemijlocit), potențial social (recunoașterea în calitate de bun imobil important pentru generațiile viitoare), potențial economic (modul de utilizare sau neutilizare la acest moment de timp).

Procesul de producție (momentul  $t_1$ ) va cuprinde etapele TVE *transformare* (lucrări de restaurare / conservare a construcției), *conservare* (obiectul ajunge în stare fizică exploatabilă), *transfer* (perfectarea actelor / proces verbal de dare în exploatare).

La etapa de consum (momentul  $t_2$ ) *transformarea* va cuprinde procesul de modificare sau ajustare cerințelor moderne a modului de utilizare a bunului imobil (ex. modernizarea utilităților clădirii, transformarea din locativ în imobil comercial, în muzeu, etc.) și

*conservarea* - adaptarea pentru utilizarea respectivă și informarea publicului larg privind disponibilitatea obiectivului de patrimoniu.

La etapa de producere (momentul  $t_n$ ) obiectul de patrimoniu arhitectural este inclus în circuitul economic și/sau cultural (în calitate de muzeu, inclus în itinerare turistice, utilizat în calitate de galerie de artă, etc.).

Altfel spus, potențialul conservat în procesul de producție  $t_n$  la nivelul  $P_{en}$  este transferat, sub formă de bani, consumatorului furnizor de servicii (privat sau public). Suma respectivă și reprezintă valoarea reală a patrimoniului arhitectural.

După cum putem observa, valoarea patrimoniului arhitectural poate fi descrisă în termenii TVE, respectiv se supune aceluiași reguli și procese.

### **Evaluarea bunurilor imobile**

Practica evaluării impune modificări periodice ale modalității de estimare a valorii. Actual dimensionarea valorii se axează pe trei abordări în evaluare, trei puncte de vedere care sunt reflectate și pot fi explicate de către teoria valorii entropice [4, 5].

Abordarea prin cost este o abordare comparativă care ia în considerare ca substitut, pentru cumpărarea unei anumite proprietăți, alternativa de a achiziționa un activ echivalent modern cu aceeași utilitate. Fără să fie implicate timpul, riscul și neadekvarea, prețul pe care un cumpărător l-ar plăti pentru activul de evaluat nu ar fi mai mare decât costul unui echivalent modern.

Altfel spus, în cadrul abordării prin cost este dimensionat potențialul economic în formă de produs înainte de a fi cuprins într-un proces de consum. O serie de factori naturali vor „smulge” potențialul economic din produs pe perioada păstrării sau transportului; acest efect distructiv apare sub forma uzurii fizice (degradare, frecare, putrezire, îmbătrânire etc.). Alți factori, de natură socială sau economică vor determina uzura morală a potențialului cuprins în produse; concurența unor produse similare ca utilitate, dar mai ieftine sau cu un randament mai mare la utilizare, vor anula o parte din potențialul conservat în produse.

Din punctul de vedere al TVE, potențialul economic tip produs nu reprezintă valoarea reală a bunului. Metodologia evaluării, de asemenea, nu recunoaște costul bunului cu evidența deprecierei în calitate de valoare

finală<sup>1</sup>, acesta va fi corectat prin costuri specifice procesului de consum (cheltuieli de marketing, publicitate, asigurare, costuri aferente tranzacției etc., beneficiul proprietarului – recompensa pentru riscul suportat, asociat realizării proiectului investițional).

Abordarea prin comparația vânzărilor este o abordare comparativă care ia în considerare vânzările proprietăților similare sau substituibile și informațiile referitoare la piață și stabilește o estimare a valorii prin procese de comparație. În general, proprietatea evaluată este comparată cu proprietăți similare vândute, tranzacționate pe o piață deschisă.

În corespundere cu procesul creării valorii în cadrul TVE, valoarea determinată prin metodele de comparație a vânzărilor reprezintă potențialul economic tip servicii. Examinându-se dimensiunile cantitative, calitative și fiabilitatea bunului aflat în starea dinamică de consum, nu se ia în considerație potențialul economic ulterior decât la nivel de comparație a modului de utilizare.

Abordarea prin venit este o abordare comparativă care ia în considerare informațiile referitoare la veniturile și cheltuielile aferente proprietății evaluate și estimează valoarea printr-un proces de capitalizare. În general, principiul substituției arată că fluxul de venit care produce cel mai mare profit, corespunzător unui anumit nivel de risc, conduce la cea mai probabilă mărime a valorii.

Această abordare corespunde întru totul prevederilor TVE, valoarea reprezentând potențialul economic ce poate fi câpătat în urma procesului de consum la momentul de timp  $t_n$ .

Astfel, ajungem la concluzia că *valoarea reală a bunurilor este estimată doar prin metodele abordării prin venit. Aplicarea abordării prin cost și abordării prin comparație permit aprecierea dimensiunii intermediare a valorii - valoarea bunului aflat în starea dinamică de consum.*

### **Evaluarea patrimoniului arhitectural**

În continuare vom examina procesul de evaluare a patrimoniului arhitectural prin prisma TVE. După cum am arătat în fig.1 valoarea reală a

---

<sup>1</sup> Valoarea de piață a construcției = (costul construcției + cheltuieli indirecte + beneficiul investitorului) – deprecierea acumulată.

bunurilor este estimată doar prin metodele abordării prin venit. Aplicarea abordării prin cost și abordării prin comparație permit aprecierea dimensiunii intermediare a valorii - valoarea bunului aflat în starea dinamică de consum (tab.1).

Referindu-ne la patrimoniul arhitectural urmează a lua în considerație atât valoarea componentei materiale, cât și valoarea componentei nemateriale.

Valoarea componentei materiale se conturează în urma procesului de „producere  $t_0$ ”, valoarea componentei nemateriale se conturează în procesul de „consum  $t_1$ ”, ambele fiind transferate spre următoarea etapă de „producere  $t_n$ ” din care rezultă valoarea reală a obiectivului patrimonial.

**Tabelul 1.** Metodele de evaluare în funcție de etapa creării valorii

<b>Etapile procesului de creare a valorii</b>	Producere $t_0$	Consum $t_1$	Producere $t_n$
<b>Exprimarea potențialului economic</b>	Prețul producătorului	Prețul consumatorului	Tariful serviciului
	Costul construcției	Prețul marginal	Preț entropic
<b>Tipul valorii</b>	Valoarea de deviz	Valoare de schimb	Valoarea reală
<b>Metoda de evaluare</b>	Metoda valorii de reconstituire	Metoda valorii de înlocuire Metodele abordării prin comparație	Metoda actualizării fluxurilor de numerar

Sursa: elaborat de autor

Prin urmare, valoarea reală a patrimoniului arhitectural va fi determinată:

1) Prin metoda actualizării fluxurilor de numerar, în cazul existenței informației suficiente pentru aplicarea acesteia;

2) ca suma valorii economice a bunului imobil și valoarea culturală/arhitecturală a acestuia:

$$V = VE + VCA, \quad (1)$$

Unde:

VE – valoarea economică a bunului imobil, VCA – valoarea culturală/arhitecturală a bunului imobil (componenta nematerială).

Valoarea economică a bunului imobil va fi determinată în corespundere cu utilizarea potențială a obiectivului (valoarea de piață sau de investiție), apelând la metodele abordării prin venit. Și doar în cazul în care obiectul nu generează venituri (venitul operațional net este nul sau negativ) se va apela la abordarea prin cost. Evaluarea va fi realizată conform metodologiei moderne de evaluare fără a lua în considerație existența valorii culturale/arhitecturale.

**Tabelul 2.** Tipul valorii estimate în funcție de scopul evaluării obiectivului de patrimoniu

<b>Tipul valorii</b>	<b>Scopul evaluării</b>
<b><i>Valori definite în SIE</i></b>	
De piață	- vânzare-cumpărare; - argumentarea deciziilor financiare pentru sporirea eficienței utilizării imobilului; - includere în capitalul statutar.
Cu premisa: utilizare curentă	- valoarea pentru proprietarul curent; - argumentarea deciziilor financiare pentru sporirea eficienței utilizării imobilului.
De investiție	- oportunitatea deciziilor investiționale; - finanțarea proiectelor de dezvoltare imobiliară.
Echitabilă	- privatizare.
Chiria de piață	- locațiune.
<b><i>Alte tipuri de valori</i></b>	
De înlocuire (reconstituire)	- estimarea prejudiciului; - estimarea costului lucrărilor de reparații-reabilitare; - determinarea sumei asigurării sau sumei de acoperire a prejudiciului deja suportat de obiectivul cu valoare culturală/arhitecturală.

Sursa: elaborat de autor

Se va atrage atenție modului de determinare a venitului brut efectiv (chiria ca regulă este mai mare față de obiectivele fără VCA), cheltuielilor operaționale (costurile de întreținere și reparații sunt mai mari față de obiectivele fără VCA), perioadei de prognoză (adesea corespunde

perioadei de reabilitare, în general nu mai puțin de 5 ani), valorii reversiei – în procesul aplicării abordării prin venit.

În cazul utilizării abordării prin cost, se va atenționa asupra: deprecierei acumulate (durata de viață economică este nelimitată pentru astfel de imobile), uzurii fizice (care este considerabilă clădirile fiind construite preponderant în sec.19-20), deprecierei funcționale (care, de regulă, este și funcțională și operațională), deprecierei economice (care în cazul obiectelor cu VCA este condițională de alți factori față de imobilele fără VCA).

Valoarea cultural-arhitecturală va fi determinată ca surplusul de valoare generat de existența elementelor definitorii ale valorii arhitecturale, care pot fi unite în 5 grupuri (tab.3):

- perioada creării
- soluția autorului
- întruchipare constructivă
- factori externi
- amplasare și altele.

**Tabelul 3.** Factorii de influență asupra valorii patrimoniului arhitectural

Factorul	Caracteristica
<i>Timpul</i>	<p>În primul rând acest factor influențează asupra numărului obiectivelor de patrimoniu: cu cât vârsta este mai înaintată cu atât mai puține obiective cu VCA există (însă cantitatea redusă va influența sporul valorii doar în mod indirect). Perioada orientativă de considerare a imobilelor cu VCA este de minim 40 - 50 ani.</p> <p>În al doilea rând, factorul timp influențează asupra orientării funcționale a obiectivului (cercul utilizatorilor potențiali se reduce brusc, fapt care influențează reducerea valorii).</p> <p>În al treilea rând, acest factor influențează asupra existenței elementelor restaurate și reconstruite: cu cât vârsta este mai mare, cu atât mai multe elemente ale clădirii și-au pierdut starea inițială. Numărul elementelor reproduse influențează micșorarea valorii.</p> <p>În al patrulea, acest factor influențează statutul monumentului (ca regulă, cu timpul statutul poate crește, fapt care în mod indirect mărește valoarea).</p>



	<p>Astfel, factorul timp se reflectă în valoarea monumentului arhitectural cum în direcția micșorării, așa și spre majorarea acesteia. Cu toate acestea, valoarea patrimoniului arhitectural nu este funcție a timpului, ci doar permite identificarea monumentului (epoca, stilul, arhitectul, etc.) .</p>
<p><i>Soluția autorului</i></p>	<p>Arhitectorul și creatorul monumentului poate fi specialist recunoscut, fapt care influențează valoarea obiectivului. De aceea utilitatea obiectivului depinde de soluții „de pionierat”, analogii (copii) ale cărora pot fi într-o cantitate foarte mare (spre exemplu Bartolomeo Francesco Rastrelli și Henri Louis Auguste Ricard de Montferrand au lucrat foarte productiv) sau să lipsească cu desăvârșire (spre exemplu soluții constructive individuale la obiectele lui Le Corbusier sunt încorporate în exemplare unice, motiv pentru care sunt apreciate).</p> <p>Soluția autorului definește un obiect ca monument arhitectural și servește la determinarea statutului obiectului. Statutul unui obiect este asociat cu servitute și prestigiu, care afectează valoarea obiectului. Trebuie remarcat faptul că există monumente unice - clădiri ale unor autori necunoscuți, însă aceasta nu este influența factorului deciziei autorului asupra costului, ci factorul întruchipării structurale.</p> <p>Valoarea monumentului arhitectural este funcție a soluției autorului doar în cazul când monumentul este identificat ca o „soluție de pionierat”.</p>
<p><i>Întruchiparea constructivă</i></p>	<p>Acest factor corelează cu factorii timp și soluția autorului, însă funcționează în prezența obligatorie a factorului timp indiferent de absența sau prezența informației despre autor. Unicitatea întruchipării constructive definește obiectul ca monument și servește la determinarea statutului obiectului. Statutul unui obiect este asociat cu servitute și prestigiu, care afectează valoarea obiectului</p> <p>Tehnologiile moderne de construcție fac posibilă reproducerea oricăror copii ale clădirilor-monumente, fapt care stă la baza calculului costului de înlocuire în abordarea prin cost.</p> <p>Factorul întruchipării constructive poate fi examinat în baza următoarelor criterii:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- unicitatea obiectivului;</li> <li>- rolul în planificarea urbană;</li> </ul>

	<ul style="list-style-type: none"> <li>- autenticitate istorică (s-a păstrat în forma inițială, a suportat mici modificări, aspectul original a fost păstrat parțial, recreat, complet reconstruit);</li> <li>- Natura decorului fațadelor, interioarelor (complet conservat, parțial pierdut, complet pierdut, inițial absent);</li> <li>- Planificarea (complet conservată, modificată parțial, complet schimbată)</li> </ul> <p>Valoarea monumentului arhitectural este funcție a întruchipării constructive doar în cazul când obiectivul este identificat ca o „soluție de pionierat”.</p>
<i>Factorii externi</i>	<p>Factorii externi de influență sunt foarte variați și nu se pretează la o listă completă. Există factori istorici, factori culturali, factori religioși etc.</p> <p>Factorii externi de influență definesc obiectul ca monument și servesc la determinarea statutului obiectului. Statutul unui obiect este asociat cu servitute și prestigiu, care afectează valoarea obiectului.</p>
<i>Amplasamentul</i>	<p>Factorul de amplasament este implicat atât în formarea atribuirii unui obiect monumentelor, cât și în mod direct afectează valoarea obiectelor.</p> <p>Există concept de locație istorică unde toate clădirile aparțin ansamblului istoric (de exemplu, Orheiul Vechi, Kremlinul Moscovei).</p> <p>Amplasamentul pentru proprietățile care nu sunt monument determină existența profitului antreprenorului sau deprecierea externă pentru proprietățile generatoare de venit.</p>

Valoarea cultural/arhitecturală poate fi estimată prin *metoda analizei comparative* a vânzărilor, în baza relației:

$$VC = \Delta P = P_{pa} - P_{ia}, \quad (2)$$

Unde:

$P_{pa}$  – prețul unui obiectiv de patrimoniu arhitectural comercializat pe piața liberă;  $P_{ia}$  – prețul unui bun imobil analogic obiectivului de patrimoniu arhitectural.

Poate fi aplicată și *metoda datelor secundare*. Conform analiștilor din occident VCA oferă imobilului un spor de valoare de 30-40%, iar experții

din Federația Rusă au constatat pentru clădirile cu VCA față de clădirile noi, spre exemplu oficiile clasa A, un spor al valorii de 15-30% [6].

Această metodă poate fi utilizată doar în cazul unor zone compacte care cuprind și bunuri imobile ordinare și imobile cu valoare arhitecturală (exemplu Centrul istoric al or. Chișinău).

Savanții ruși [6, 7] propun estimarea VCA ca suma influențelor a doi factori: *servitute și prestigiu*.

Prestigiul este examinat în două ipostaze: prestigiul deținerii în proprietate a unui monument cultural/arhitectural și prestigiul amplasării imobilului (tab.4). Amplasarea influențează valoarea clădirii-monument, însă factorul determinant al prețului este prezența *profitului* (efectiv sau potențial) investitorului sau prezența *deprecierii economice* (externe) la clădirile analogice, care nu sunt monumente. În cazul amplasării în centrul unui oraș mare clădirea monument cultural/arhitectural va avea valoare maximă, iar în cazul amplasării într-o zonă cu accesibilitate redusă – valoare minimă. Diferența de valoare este determinată de profitul investitorului sau deprecierea externă.

Se recomandă adăugarea (în cazul existenței profitului) sau excluderea (în cazul prezenței deprecierei externe) mărimii determinate la/din valoarea de reconstituire sau de înlocuire a clădirii.

**Tablul 4. Cele mai prestigioase amplasări**

Nr.	Modul de utilizare a clădirii	Localitatea			
		Orașe mari	Orașe mici	Sate	Munte / mare
1	Pentru oficii	Centru		Aproape de oraș	x
2	Pentru comerț	Centru și magistralele centrale		Aproape de arterele de circulație	
3	Locativ	Centru		Aproape de arterele de circulație	x
4	Multifuncțional	Centru		Aproape de arterele de circulație	x
5	Proprietate în zonă rurală	x	x	La distanță de oraș	Loc pitoresc

Sursa: elaborat de autor în baza [6]

Instituirea servitutei, ca regulă, diminuează valoarea față de obiectele fără VCA, având în vedere interzicerea integrală sau parțială a intervențiilor asupra construcțiilor. Prestigiul, de regulă, sporește valoarea patrimoniului cu VCA.

Examinând VCA ca active nemateriale din punctul de vedere a formării acestora în cadrul întreprinderii, observăm analogia servitutei cu franciza, iar prestigiul cu goodwill [7, p.139].

Prin urmare, influența servitutei poate fi evaluată prin metodele de estimare a francizei, apelând, spre exemplu la *metoda eliberării de royalty*, iar influența prestigiului poate fi estimată prin *metoda excedentului de profit* sau *metoda expert*.

### **Concluzii:**

Cercetările efectuate ne permit a formula următoarele concluzii:

- Cea mai explicită teorie din punctul de vedere al opiniei asupra izvorului valorii, mărimii valorii și măsurii mărimii valorii, în opinia noastră, este teoria valorii entropice.

- Conform TVE valoarea bunului se creează nu în procesul de producție (precum insistă teoria valoare-muncă), nu în procesul de consum (conform teoriei valoare-utilitate), ci în urma combinării ambelor procese în mod consecutiv. Concomitent cu crearea produsului și consumarea sa pentru a putea reintra în alt proces de producție, se emană entropie joasă, care reprezintă particulele elementare (informație, substanță, energie) descompuse, desprinse de la sistemul existent și emanate în natură (sub formă de diverse deșeuri).

- Valoarea patrimoniului arhitectural poate fi descrisă în termenii TVE, respectiv se supune aceluiași reguli și procese.

- Valoarea reală a bunurilor este estimată doar prin metodele abordării prin venit. Aplicarea abordării prin cost și abordării prin comparație permit aprecierea dimensiunii intermediare a valorii - valoarea bunului aflat în starea dinamică de consum.

- Valoarea reală a patrimoniului arhitectural va fi determinată: (1) prin metoda actualizării fluxurilor de numerar, în cazul existenței informației suficiente pentru aplicarea acesteia; (2) ca suma valorii economice a bunului imobil și valoarea culturală/arhitecturală a acestuia:

○ Valoarea economică a bunului imobil va fi determinată în corespundere cu utilizarea potențială a obiectivului (valoarea de piață sau valoarea de investiție), apelând la metodele abordării prin venit. Și doar în cazul în care obiectul nu generează venituri potențiale (venitul operațional net este nul sau negativ) se va apela la abordarea prin cost. Evaluarea va fi realizată conform metodologiei moderne de evaluare fără a lua în considerație existența valorii culturale/arhitecturale.

○ Valoarea cultural-arhitecturală (VCA) va fi determinată ca surplusul de valoare generat de existența elementelor definitorii ale valorii arhitecturale. VCA se va determina (1) prin metoda analizei comparative a vânzărilor, iar în caz de lipsa informației suficiente pentru aplicarea acesteia (2) prin însumarea influenței servituții (metoda eliberării de royalty) și prestigiului.(metoda excedentului de profit).

### **Bibliografie:**

[1] Albu S. Valoarea patrimoniului. Problemele aprecierii și gestiunii. – Ch.: UTM, 2009. – 253p.

[2] Bran P. Economica valorii. Bucuresti : Editura ASE , 2002. 312p.

[3] Bran P. Finanțele întreprinderii. Gestiunea fenomenului microfinanciar. Ed. a 2-a. Bucuresti : Editura Economica , 2003. 471 p.

[4] Albu S. Teoria evaluării și teoria valorii entropice. În: Intellectus. 2010, nr.1, p. 33-41.

[5] Albu, S., Albu, I. Evaluarea patrimoniului. Univ. Tehn. a Moldovei. – Ch.: UTM, 2009. – 271p.

[6] Яскевич Е.Е. Теория и практика оценки зданий – памятников культурного наследия. [online]. [accesat 18.09.2020]. Disponibil: <https://срса.ru/Publications/021/>

[7] Касьяненко Т.Г., Краснова А.Д. Стоимостная оценка зданий-памятников как недвижимых объектов культурного наследия : монография. – Москва : РГ-Пресс, 2018. – 288с.