

DOI: 10.5281/zenodo.3971988  
UDC 72:332.6(470)



## ASSESSMENT OF CULTURAL HERITAGE: THE LEGISLATIVE AND METHODOLOGICAL FRAMEWORK OF RUSSIAN FEDERATION

Svetlana Albu\* ORCID: ID 0000-0002-8648-950X,  
Anna Leșan, ORCID: ID 0000-0003-3284-0525

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

\*Corresponding author: Svetlana Albu, [svetlana.albu@emi.utm.md](mailto:svetlana.albu@emi.utm.md)

Received: 07. 07. 2020

Accepted: 08. 12. 2020

**Abstract.** Architectural heritage is the real estate inheritance by population of a country becoming an extremely valuable and specific category, preserving and capitalizing on those assets requires considerable effort. The state does not have sufficient means to maintain and preserve cultural heritage, as a result it is included in the civil circuit. The transfer of property right or of some partial rights over the architectural patrimony is accompanied by the necessity to estimate the value of goods. In this article, the authors examine the experience of Russian Federation (one of the largest countries with a huge architectural heritage) on the legislative framework of architectural and methodological heritage of architectural heritage assessment. The particularities of cultural assets valuation compared to other categories of real estate are examined, as well as the methodological aspects (types of values, methods applied in valuation, approaches according to the purpose of valuation) regarding the valuation of real estate with architectural value in Russian Federation.

**Keywords:** *architectural heritage, evaluation of architectural heritage, types of values, experience of Russian Federation.*

**Rezumat.** Patrimoniul arhitectural reprezintă moștenirea popoarelor unei țări devenind o categorie specifică extrem de valoroasă a bunurilor imobile. Păstrarea și valorificarea bunurilor respective necesită eforturi considerabile. Statul nu posedă mijloace suficiente pentru întreținerea și păstrarea patrimoniului cultural, drept urmare acesta este inclus în circuitul civil. Transmiterea dreptului de proprietate sau a unor drepturi parțiale asupra patrimoniului arhitectural este însoțită de necesitatea estimării valorii bunului. În prezentul articol autorii examinează experiența Federației Ruse (una din cele mai mari țări cu un patrimoniu arhitectural enorm) privind cadrul legislativ al patrimoniului arhitectural și metodologic al evaluării patrimoniului arhitectural. Sunt examinate particularitățile evaluării bunurilor culturale vis-a-vis de alte categorii de bunuri imobile, precum și aspectele metodologice (tipurile de valori, metodele aplicate în evaluare, abordările în funcție de scopul evaluării) privind evaluarea bunurilor imobile cu valoare arhitecturală în Federația Rusă.

**Cuvinte-cheie:** *patrimoniu arhitectural, evaluarea patrimoniului arhitectural, tipuri de valori, experiența Federației Ruse.*

## Introducere

Bunurile imobile culturale reprezintă moștenirea popoarelor, în care este reflectată istoria țării, istoria arhitecturii, picturii, culturii. Aceste obiecte alcătuiesc o parte semnificativă a bunurilor imobiliare și în același timp au valoare istorică, culturală, arhitecturală, arheologică. Drept urmare patrimoniul cultural reprezintă o categorie extrem de valoroasă a bunurilor imobiliare. Problemă păstrării patrimoniului cultural, fiind o problemă care ține de viitor și implică o perioadă lungă de timp, este imposibil a fi soluționată fără participarea statului în calitate de organ legislativ și de reglementare [1].

Păstrarea, conservarea și/sau valorificarea patrimoniului cultural și arhitectural este una dintre cele mai importante provocări cu care se confruntă în prezent majoritatea țărilor. Deoarece bunurile respective reprezintă un segment semnificativ de bunuri care aparțin statului, acesta trebuie să atribuie un buget considerabil pentru întreținerea și conservarea lor. De cele mai multe ori bugetul acordat este insuficient și, în ciuda faptului ca bunurile imobile culturale au un caracter specific și o importanță națională, apare necesitatea transmiterii drepturilor depline sau parțiale, pentru a soluționa problema întreținerii acestor imobile. În prezent, cu toate sarcinile, obligațiile și restricțiile de utilizare a bunurilor imobile culturale, acestea posedă un interes major în calitate de obiecte investiționale. Prin urmare, apare procesul privatizării sau transmiterea în arendă pe un termen lung, etapă însoțită de necesitatea evaluării obiective a bunului imobil.

În articol se va examina cadrul legislativ care vizează patrimoniul cultural, în particular cel arhitectural din Federația Rusă, una din cele mai mari țări a lumii cu un enorm și bogat patrimoniu arhitectural. De asemenea, vom examina particularitățile procesului de evaluarea a bunurilor imobile cu valoare arhitecturală și metodologia aplicată în Federația Rusă pentru evaluarea patrimoniului arhitectural la etapa actuală.

### 1. Cadrul legislativ privind patrimoniul Federației Ruse

Cadrul legislativ [2] al Federației Ruse privind patrimoniul arhitectural cuprinde totalitatea actelor normative și legislative care reglementează domeniul dat. Normele fundamentale sunt stabilite în art. 44 din Constituția Federației Ruse:

- Fiecare are dreptul de a participa la viața culturală și de a folosi instituții culturale, a avea acces la valorile culturale.
- Fiecare este obligat a avea grijă de păstrarea patrimoniului istoric și cultural, a păstra monumentele istorice și culturale.

Regulile generale sunt cuprinse în Bazele legislației privind cultura Federației Ruse (Основах законодательства о культуре Российской Федерации), aprobate de Consiliul Suprem al Federației Ruse la 09.10.1992 nr. 3612-1 (ultima revizuire în 2020). Conform art. 3: valori culturale sunt considerate „idealuri morale și estetice, norme și modele de comportament, limbi, dialecte și graiuri, tradiții și obiceiuri naționale, nume de locuri istorice, folclor, meșteșuguri și meserii, opere de cultură și artă, rezultatele și metodele cercetării științifice a activităților culturale, clădiri și construcții cu valoare istorică și culturală, obiecte și tehnologii, teritorii și obiecte unice din punct de vedere istoric și cultural” [3].

Legea de bază în domeniu conservării, utilizării și protecției de stat a obiectelor de patrimoniu cultural (monumente istorice și culturale) este Legea federală din 25.06.2002 nr. 73-ФЗ „Cu privire la obiectele de patrimoniu cultural (monumente istorice și culturale) ale popoarelor Federației Ruse” (ultima revizuire la 24.04.2020) [1].

Legea federală nr. 73-FZ are ca scop implementarea drepturilor și obligațiilor constituționale menționate mai sus, precum și realizarea drepturilor popoarelor și a altor comunități etnice din Federația Rusă de a păstra și dezvolta identitatea lor culturală și națională, de a proteja, restaura și conserva mediul istoric și cultural, de a proteja și conservarea surselor de informații despre originea și dezvoltarea culturii. În conformitate cu legea menționată, protecția de stat a obiectelor de patrimoniu cultural este una dintre sarcinile prioritare ale autorităților de stat ale Federației Ruse, ale autorităților de stat ale entităților componente ale Federației Ruse și ale administrațiilor locale.

Conform art. 4 a prezentei legi obiectele de patrimoniu cultural sunt împărțite în următoarele categorii de semnificație istorică și culturală:

- obiecte de patrimoniu cultural de importanță federală - obiecte cu valoare istorică, arhitecturală, artistică, științifică și memorială, de o importanță deosebită pentru istoria și cultura Federației Ruse, precum și obiecte de patrimoniu arheologic;
- obiecte de patrimoniu cultural de importanță regională - obiecte cu valoare istorică, arhitecturală, artistică, științifică și memorială, de o importanță deosebită pentru istoria și cultura subiectului Federației Ruse;
- obiecte de patrimoniu cultural de importanță locală (municipală) - obiecte cu valoare istorică, arhitecturală, artistică, științifică și memorială, de o importanță deosebită pentru istoria și cultura municipiului.

Merită a atrage atenție asupra articolului 14, care cuprinde privilegiile acordate persoanelor fizice sau juridice care și-au investit propriile mijloace în conservarea obiectelor de patrimoniu cultural:

1. O persoană fizică sau juridică, care deține cu drept de locațiune o proprietate obiect al patrimoniului cultural proprietate federală, proprietate a unui subiect al Federației Ruse sau proprietate municipală, care a investit propriile mijloace în lucrări de conservare a obiectului patrimoniu cultural, prevăzute la articolele 40–45 din prezenta lege federală și a asigurat punerea în aplicare a acestora în conformitate cu prezenta lege federală, are dreptul la chirii preferențiale.

2. O persoană fizică sau juridică, care deține cu drept de locațiune o proprietate obiect al patrimoniului cultural proprietate federală sau un teren în cadrul căruia se află obiectul patrimoniului arheologic și care a asigurat executarea lucrărilor pentru păstrarea acestui obiect în conformitate cu prezenta lege federală, are dreptul la reducerea chirii stabilite cu mărimea cheltuielilor efective sau a unei părți din costuri.

3. O persoană fizică sau juridică, care deține în proprietate un obiect de patrimoniu cultural de importanță federală inclus în registrul de stat unificat al obiectelor de patrimoniu cultural (monumente istorice și culturale) ale popoarelor Federației Ruse, sau îl folosește pe baza unui acord de utilizare gratuită și execută lucrări de conservare pe cont propriu, are dreptul la compensații pentru cheltuielile efectuate de acesta, sub rezerva executării unei astfel de lucrări în conformitate cu prezenta lege federală.

Complementând legile menționate sunt adoptate un șir de acte regulatorii [2]:

- Regulamentul privind expertiza istorică și culturală de stat (aprobat prin Decretul Guvernului Federației Ruse din 15 iulie 2009 nr. 569).
- Regulamentul privind zonele de protecție a obiectelor de patrimoniu cultural (monumente istorice și culturale) ale popoarelor Federației Ruse (Aprobat prin Decretul Guvernului Federației Ruse din 26 aprilie 2008 nr. 315).

- Regulamentul privind Registrul de Stat Unificat al Siturilor de Patrimoniu Cultural (Monumente de Istorie și Cultură) al Poporului Federației Ruse "(Aprobat prin Ordinul Serviciului Federal de Supraveghere a Legislației privind Protecția Patrimoniului Cultural din 27 februarie 2009 nr. 37)

- Forma pașaportului obiectului patrimoniului cultural (Aprobată prin Ordinul Serviciului Federal de Supraveghere a Legislației în domeniul Protecției Patrimoniului Cultural din 27 februarie 2009 nr. 37)

- Regulamentul privind procedura de eliberare a autorizațiilor (fișe deschise) pentru dreptul de a efectua lucrări la identificarea și studiul siturilor de patrimoniu arheologic (Aprobat prin Ordinul Serviciului Federal de Supraveghere a Legislației privind protecția patrimoniului cultural din 03.02.2009 nr. 15)

Prin Legea federală din 29 decembrie 2006 nr. 258-Φ3 a început procesul de delimitare a proprietăților pentru obiecte de patrimoniu cultural, care erau monumente istorice și culturale imobile cu semnificație de stat (uniune și republicană) până la 27 decembrie 1991 între Federația Rusă și entitățile sale constitutive. Întru execuția prezentei legi au fost elaborate un șir de acte considerate de specialiști insuficiente la momentul de față:

- Lista obiectelor de patrimoniu cultural de importanță federală, protecția cărora este în funcțiile Rosohrankultura. (Ordinul Guvernului Federației Ruse din 1 iunie 2009 nr. 759-P).

- Delimitarea formelor de proprietate de stat asupra obiectelor patrimoniului cultural. St.Petersburg. (Ordinul Guvernului Federației Ruse din 6 mai 2008 nr. 651-P, Ordinul Guvernului Federației Ruse din 31 decembrie 2008 nr. 2057-P, Ordinul Guvernului Federației Ruse din 19 mai 2009 nr. 680-P).

- Delimitarea formelor de proprietate de stat asupra obiectelor patrimoniului cultural. Regiunea Sverdlovsk. (Ordinul Guvernului Federației Ruse din 7.04.2008 nr.437-P).

- Delimitarea formelor de proprietate de stat asupra obiectelor patrimoniului cultural. Regiunea Kaliningrad. (Ordinul Guvernului Federației Ruse din 30.07.2009 nr.1048-P).

- Delimitarea formelor de proprietate de stat asupra obiectelor patrimoniului cultural. Regiunea Kaluga. (Ordinul Guvernului Federației Ruse din 2.10.2009 nr. 1412-P).

Evaluarea patrimoniului cultural în Federația Rusă este reglementată prin Indicațiile metodice privind evaluarea obiectelor care sunt atribuite la obiecte destinate patrimoniului cultural [4]. Aceste indicații metodice reprezintă o completare a Standardelor Federale de Evaluare FSO 7, aprobate la 25.09.2014 prin hotărârea nr. 611 [5].

Indicațiile metodice [4, pp. 1.2] cuprind particularitățile estimării valorii obiectelor atribuite în conformitate cu procedura stabilită categoriei de obiecte de patrimoniu cultural (OPC), inclusiv obiectelor care posedă semne de OPC, la care pot fi atribuite obiecte imobiliare (inclusiv obiecte de patrimoniu arheologic) și alte obiecte cu teritorii legate istoric, picturi, sculpturi, arte și meserii, obiecte de știință și tehnologie și alte obiecte din cultura materială care au apărut ca urmare a unor evenimente istorice valoroase din punct de vedere al istoriei, arheologiei, arhitecturii, urbanismului, artei, științei și tehnologiei, esteticii, etnologiei sau antropologiei, cultură socială și dovezi de epoci și civilizații, surse autentice de informații despre originea și dezvoltarea culturii, precum și parțial sau complet ascunse pe pământ sau pe urme de apă ale existenței umane în epocile trecute (inclusiv toate obiectele arheologice și cultele asociate cu astfel de urme. straturi de urină).

## **2. Particularitățile evaluării bunurilor culturale vis-a-vis de alte bunuri imobile**

Indicațiile metodice (IM) privind evaluarea obiectelor care sunt atribuite la obiecte destinate patrimoniului cultural [4] definesc OVC drept obiecte ale culturii materiale, care au apărut ca urmare a evenimentelor istorice și, respectiv, pot avea active necorporale, poate avea o componentă suplimentară de valoare intangibilă.

Evaluarea OVC urmează a fi efectuată ținând cont de obligații și avantaje. Obligațiile decurg din conținutul acordului de securitate, obligația de securitate, contractul de locațiune pentru OVC sau o parte a acestuia. Aceste documente prevăd procedura, condițiile de restaurare, conservare, repararea OVC și obiectelor conexe (clădiri, construcții și obiecte cu valoare culturală, amenajarea teritoriului, grădinilor, parcurilor, peisajelor naturale), precum și restricții privind tipurile de utilizare permisă. Avantajele sunt condiționate de contribuția posibilă a unei imobilizări necorporale legate de OVC, amplasarea acestuia (apropierea de centrele de afaceri), rolul în mediul arhitectural-urbanistic, tipul structurilor de construcții, forma și conținutul fațadei și interioarelor, ceea ce determină, în final, creșterea rentabilității rezultatelor antreprenoriale în comparație cu obiectele analogice care nu sunt clasificate ca OVC.

IM atenționează asupra necesității considerării unor riscuri specifice. Spre exemplu, la etapa determinării costurilor de amenajare a terenurilor și/sau a execuției lucrărilor de restaurare, a lucrărilor pentru conservarea sau reconstituirea OVC, este necesar a considera riscul sporit al descoperirii obiectelor cu semne de OVC. Detectarea obiectelor cu semne de OVC presupune suspendarea tuturor lucrărilor. Lucrările pentru eliminarea pericolului de distrugere a OVC descoperit, modificarea proiectului de execuție a lucrărilor, precum și natura lucrărilor în sine se realizează din contul clientului, lucru care urmează a fi considerat la efectuarea calculelor. Respectiva situație conduce la (1) o rată de rentabilitate așteptată sporită, (2) costuri mari pentru realizarea lucrărilor de amenajare a teritoriului și/sau restaurare, (3) termeni de execuție mult mai mari față de lucrări analogice la obiecte care nu se referă la OCV.

În procesul de evaluare a OVC se indică a lua în considerare următoarele circumstanțe:

- Beneficiul economic al deținerii și/sau utilizării OVC poate fi reflectat în termeni valorici în baza datelor analizei pieței. Stabilirea acestui fapt, asociată cu avantajele utilizării unui OVC, în raport cu obiecte care nu sunt clasificate drept OVC, este sarcina evaluatorului;
- Beneficiul economic al dreptului de proprietate asupra OVC poate crește în timp, chiar dacă starea fizică a OVC se agravează. Acest fapt este condiționat de cerința privind păstrarea OVC, cel puțin la capitolul obligațiilor de securitate, indiferent de fezabilitatea economică a întreținerii acestuia de către un anumit titular al dreptului de proprietate;
- Estimarea duratei de viață fizică a OVC poate fi dificilă deoarece, de regulă, depășește semnificativ durata de viață economică a unui obiect analogic care nu se referă la OVC;
- obligațiile legale, inclusiv statutul, pot interzice sau restricționa sever tranzacțiile cu OVC.

Suplimentar la datele inițiale utilizare în mod ordinar în procesul evaluării, în cazul OVC, în funcție de scopul evaluării, se recomandă a solicita de la Beneficiar sau colecta independent informație suplimentară, precum:

- analiza existenței evidenții OVC la organismele de stat de control pentru protecția și utilizarea obiectelor de patrimoniu cultural. În absența informațiilor necesare pentru

evaluare, evaluatorul efectuează evaluarea pe baza ipotezelor făcute independent, reflectând acest fapt în raportul de evaluare;

- analiza rezultatelor examinării legale a drepturilor de proprietate, inclusiv studiul bazei legale pentru apariția servituților istorice;
- studiul materialelor cercetărilor istorice și arhitecturale, precum și a expertizelor;
- studiul documentației de proiectare și deviz pentru execuția lucrărilor de reparație-restaurare, conservare, adaptare și lucrări similare în legătură cu obiecte de patrimoniu cultural, coordonate cu autoritățile de protecție în modul prescris. Faptul lipsei coordonării, precum și efectuarea unui calcul independent al costului lucrărilor, trebuie reflectat în secțiunea „Ipoteze și condiții restrictive utilizate de evaluator în timpul evaluării”;
- determinarea termenilor, volumelor lucrărilor de reparații-restaurare și altor lucrări efectuate la OVC, constatarea componenței acestor lucrări, necesitatea și suficiența lor, valoarea de deviz și modalitatea de plată pentru lucrările executate;
- determinarea cheltuielilor operaționale suplimentare, inclusiv: costuri suplimentare pentru menținerea regimului special de temperatură și umiditate, precum și a altor condiții speciale în încăperi; costuri pentru paza suplimentară, inclusiv mijloace speciale anti incendiu; costuri pentru crearea și menținerea unui peisaj istoric pe terenul adiacent; costuri suplimentare pentru curățarea teritoriului; costuri pentru întreținerea interiorului istoric; costul activităților operaționale folosind lucru manual.

### **3. Aspecte metodologice privind evaluarea bunurilor culturale în Federația Rusă**

Indicațiile metodice privind evaluarea obiectelor care sunt atribuite la obiecte destinate patrimoniului cultural [4, pp. 4.3] menționează mai multe tipuri de valori ce pot fi estimate în dependență de scopul evaluării obiectelor de patrimoniu cultural:

- Valoarea de piață,
- Valoarea investițională,
- Valoarea de lichidare,
- Valoarea cadastrală [6, pp. 5],
- Valori calculate [5, pp. 9]:
  - chiria de piață (suma de bani calculată, contra căreia proprietatea poate fi închiriată la data evaluării în condiții tipice de piață);
  - cheltuieli pentru crearea (reproducerea sau înlocuirea) construcțiilor capitale;
  - pierderi (daune/cheltuieli efective, venitul ratat) în cazul înstrăinării bunului imobil, precum și în alte cazuri;
  - cheltuieli pentru eliminarea poluării mediului și (sau) reabilitării / recultivării lotului de teren.
- alte tipuri de valori stabilite în sarcina pentru evaluare în conformitate cu legea aplicabilă în Federația Rusă, precum și conform Standardele Internaționale de Evaluare.

Definițiile valorilor de înlocuire și de reconstituire diferă de definițiile SIE [7] prin unele concretizări caracteristice obiectului evaluării:

Prin costuri de reconstituire a OVC se subînțeleg costurile de reconstrucție/reproducere a OVC determinate conform proiectului inițial (dacă este cazul) sau a proiectului de reconstrucție, asigurând autenticitatea proiectării, utilizarea materialelor de construcție identice și, dacă este posibil, a tehnologiilor pentru crearea obiectului în cauză.

Atunci când se determină costul reproducerii, în calcule este posibil a utiliza costul echipamentelor și utilajelor moderne de construcție, precum și a tehnologiilor de montaj, dacă acest lucru este permis de proiectul de reconstrucție, convenit cu autoritatea de securitate relevantă. Prin costuri de înlocuire a OVC se subînțeleg costurile de reproducție a OVC, cu păstrarea elementelor care fac obiectul obligațiilor de securitate, iar în lipsa cerințelor autorităților de securitate - se acceptă utilizarea materialelor și tehnologiilor moderne, modificări în planificarea spațiului și deciziile arhitecturale orientate spre adaptarea OVC pentru utilizarea modernă.

În tabelul 1 propunem recomandarea tipului valorii ce urmează a fi estimat și metodele de evaluare recomandate în Federația Rusă în funcție de scopul evaluării.

Tabelul 1

<b>Scopul evaluării – tip al valorii – metode de evaluare</b>			
Scopul evaluării	Tip al valorii	Metodele recomandate	Notă
<b>Vânzare-cumpărare, inclusiv în cazul privatizării</b>	Valoarea de piață	Abordarea prin cost Abordarea prin piață Abordarea prin venit	În cazul lipsei obiectelor analogice, sau imposibilității estimării valorii de piață aplicând abordarea prin piață și abordarea prin venit se recomandă aplicarea abordării prin cost. In acest caz se analizează CMBE utilizare a obiectului.
<b>Garantarea împrumutului</b>	Valoarea de piață pentru utilizarea curentă a obiectului Valoarea de lichidare	Abordarea prin cost Abordarea prin piață Abordarea prin venit	Valoarea de lichidare reprezintă valoarea de piață a OVC, pe baza utilizării sale efective, ținând cont de timpul redus de expunere pe piață. Perioada redusă de expunere la determinarea valorii în scopul gajului ar trebui să fie stabilită în sarcina de evaluare.
<b>Pentru asigurare</b>	Valoarea calculată (de înlocuire sau reconstituire)	Abordarea prin cost	O atenție deosebită trebuie acordată faptului că în costul restaurării unui obiect atunci când are loc un eveniment asigurat, trebuie să se țină seama de costurile pregătitoare și de alte lucrări, adică costul restaurării unui obiect este aproape întotdeauna mai mare decât un procent de pierderi. Obiectivul principal al evaluării în scopuri de asigurare este de a determina costul restabilirii OVC la condiția corespunzătoare datei evaluării.

## Continuare Tabelul 1

In cazul vânzării forțate	Valoarea calculată (de reconstituire sau procurare)	Abordarea prin cost	Se va ține cont de cheltuielile de întreținere și conservare a obiectului cu deducerea uzurii fizice acumulate de la data finalizării lucrărilor specificate. Cheltuielile confirmate vor fi indexate la data evaluării, aplicând indicii de modificare a prețurilor pentru lucrările de restaurare - reabilitare din data executării lucrărilor.
---------------------------	---	---------------------	---

Sursa: elaborat în baza [4].

După cum putem observa în tabelul 1, pentru estimarea valorii OVC se recomandă aplicare metodelor din cadrul tuturor trei abordări (figura 1). Valoarea estimată se recomandă a fi raportată fără TVA, respectiv, în procesul aplicării metodelor de evaluare, TVA urmează a fi exclus din informația primară culeasă de pe piață.

Unii cercetători, specialiști [8, 9] din Federația Rusă menționează printre aspectele slabe a IM lipsa analizei definițiilor tururilor de valori recomandate spre estimare, precum și lipsa mențiunii factorilor nemateriali (intangibili).

Factorii precum: existența activelor necorporale și avantajele generate de acestea, grevările, beneficii, prestigiu, etc., sunt menționați în IM, însă lipsește algoritmul de calcul a influenței acestora asupra valorii de piață.

Metodologia recomandată în Federația Rusă cuprinde unele concretizări specifice OVC. Spre exemplu, în cadrul analizei celei mai bune și eficiente utilizări (CBEU) se atenționează asupra faptului că bunul imobil OVC conform legislației nu poate fi divizat, respectiv opțiunea de vânzare separată, chiar dacă este cea mai eficientă, nu trebuie examinată.

Scopul analizei CBEU OVC constă în examinarea doar a utilizării admise de către organele responsabile pentru OVC. Cu referință la metodele de evaluare recomandate, o atenție deosebită se acordă abordării prin cost, în particular estimării costurilor, indicându-se în detaliu: culegerile prețurilor în construcții care urmează a fi utilizate, a normelor de deviz, a indicilor de consum a materialelor. Uzura fizică se recomandă a fi estimată în baza pașaportului OVC, iar în cazul necorespunderii datelor indicate în pașaport cu rezultatele inspecției, se recomandă algoritmul de calcul axat pe metoda normativă în baza examinării vizuale. Deprecierea funcțională se recomandă a estima în comparație cu un obiect analog modern prin metodele standard: suma cheltuielilor necesare pentru eliminarea necorespunderii funcționale sau capitalizarea diferenței dintre viitoarele cheltuieli și pierderea veniturilor potențiale față de un analog modern. Deprecierea externă (economică) se recomandă a estima prin metodele unanim acceptate în raport cu obiecte neincluse în lista OVC. De asemenea, IM concretizează aspectele privind lucrările de reparații și restaurare fezabile și imputate din punct de vedere economic, precum și determinarea costului acestora.

La capitolul „abordarea prin venit”, IM menționează necesitatea considerării factorilor care reduc mărimea venitului operațional net (condiționat de costuri suplimentare pentru întreținerea clădirii), precum și cei care o sporesc (factori imateriali) [8].





**Figura 1.** Abordări de evaluare aplicate pentru evaluarea bunurilor imobile culturale.

Se atrage atenția asupra influenței posibile a beneficiilor sub formă de compensații pentru lucrări de reparație și restaurare, fie a beneficiilor fiscale sau alți indicatori introduși de stat pentru stimularea activităților de păstrare a monumentelor. Valoarea reversiei nu poate fi mai mică decât valoarea inițială a OVC, care reprezintă costul de reconstituire a obiectului, în corespundere cu obligațiunile de protecție, în prețuri curente. Acest lucru este condiționat de faptul că OVC are o durată de exploatare nelimitată în comparație cu obiectele care nu reprezintă OVC (care au o durată de exploatare limitată).

Printre particularitățile estimării valorii prin abordarea prin piață se menționează necesitatea deținerii de către obiectele analogice a unei motivații investiționale identice, precum și includerea, pe lângă ajustările unanim acceptate, a ajustărilor care iau în considerație semnele semnificației istorice și culturale a OVC. În calitate de ajustări se recomandă considerarea a astfel de factori ca: perioada creării OVC, autorul, unicitatea, rolul urban, autenticitatea istorică, decorul fațadei și interiorului, gradul de păstrare a elementelor, punctelor de percepție vizuală etc. fixate în obiectul protecției. Structura valorii OVC cuprinde trei componente: (1) valoarea de piață a drepturilor asupra terenului care se referă la OVC; (2) valoarea de piață a îmbunătățirilor terenului cărora nu le sunt înaintate cerințe de protecție; (3) valoarea de piață a îmbunătățirilor care posedă valoare culturală.

Valoarea finală poate fi raportată în urma reconcilierii rezultatelor căpătate în urma aplicării tuturor trei abordări. În cazul aplicării mai multor metode în cadrul aceleiași abordări, urmează a reconcilia rezultatele intermediare [9]. În cazul imposibilității aplicării unei abordări condiționată de lipsa informației de piață, se recomandă evaluatorului a-și exprima opinia personală. Valoarea respectivă nu va fi utilizată în procesul reconcilierii rezultatelor ci va fi doar cu titlu consultativ.

### **Concluzii:**

Examinând practica Federației Ruse în domeniul evaluării patrimoniului arhitectural constatăm următoarele:

- statul acordă o atenție deosebită și permanentă patrimoniului cultural. Cadrul legislativ suportă modificări și actualizări regulate, ultimele fiind în martie 2020.

- Există o diferențiere a statutului obiectelor de patrimoniu pe trei nivele: federal, regional și local.
- Cadrul normativ de reglementare este în proces de dezvoltare. Procesul de delimitare a patrimoniului cultural este în derulare, actual fiind aprobată delimitarea proprietății de stat asupra obiectelor patrimoniului cultural în Sankt Petersburg, regiunea Sverdlovsk, regiunea Kaliningrad și regiunea Kaluga.
- În Rusia există 13 Standarde Federale de Evaluare aprobate de Ministrul dezvoltării economice și comerțului a Federației Ruse.
- Evaluarea patrimoniului cultural este reglementată prin Indicațiile metodice privind evaluarea obiectelor care sunt atribuite la obiecte destinate patrimoniului cultural, elaborate pentru dezvoltarea și completarea Standardului federal de evaluare nr.7 (SFE nr.7) „Evaluarea imobilului” și orientate spre concretizarea cerințelor și procedurilor stabilite prin SFE nr.7.
- În Federația Rusă, ca și în alte țări, se observă lipsa pieței obiectelor de patrimoniu cultural. Exploatarea și întreținerea obiectelor de patrimoniu presupune cheltuieli foarte mari, care nu pot fi suportate, în mare parte, de bugetele locale.
- Specialiștii evaluatori din Federația Rusă afirmă că procesul evaluării OVC este anevoios și complicat în condițiile actuale și devine o sarcină dificilă, dar și destul de solicitată.

În comparație cu R.Moldova constatăm un pas enorm înainte la capitolul Standarde de evaluare (care în R.Moldova lipsesc cu desăvârșire), în particular, de evaluare a obiectelor de patrimoniu arhitectural.

#### Referințe bibliografice

1. Federal law on cultural heritage objects (historical and cultural monuments) of the peoples of the Russian Federation. [online]. [accesat 20.06.2020]. (in Russian). Disponibil: [http://www.consultant.ru/document/cons\\_doc\\_LAW\\_37318/](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_37318/)
2. Legislation of the Russian Federation on heritage. (in Russian). [online]. [accesat 20.06.2020]. Disponibil: <http://www.voopik.ru/our-heritage/legislation-heritage/>
3. Fundamentals of the legislation of the Russian Federation on culture. (утв. ВС РФ 09.10.1992 N 3612-1) (ред. от 01.04.2020). (in Russian). [online]. [accesat 20.06.2020]. Disponibil: [http://www.consultant.ru/document/cons\\_doc\\_LAW\\_1870/](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_1870/)
4. 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. (in Russian). [online]. [accesat 20.06.2020]. Disponibil: <http://www.ocenchik.ru/docsg/2266-rekomendacii-ocenke-nedvizhimosti-kulturnogo-naslediya.html>
5. Federal valuation standard "Real estate appraisal" (ФСО № 7)». (in Russian). [online]. [accesat 20.06.2020]. Disponibil: <http://www.ocenchik.ru/docs/1961-standart-ocenki-nedvizhimosti-fso7-prikaz611.html>
6. Federal valuation standard "Purpose of valuation and types of value" (ФСО N 2)". (in Russian). [online]. [accesat 20.06.2020]. Disponibil: <http://www.ocenchik.ru/docsf/2230-cel-ocenki-vidy-stoimosti-fso2.html>
7. International valuation standards. [online]. [accesat 02.06.2020]. Disponibil: <https://www.ivsc.org/standards/international-valuation-standards/IVS>
8. Seryakova V.A., Fedulov A.A. "Assessment of objects of cultural heritage". Property relations in the Russian Federation. – 2016. – № 2(173). – c. 52-63. (in Russian). [online]. [accesat 24.06.2020]. Disponibil: <https://www.elibrary.ru/contents.asp?issueid=1553205>
9. 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 globalizytion: competitiveness, innovation, sustainability, c.197-203. (in Russian). [online]. [accesat 24.06.2020]. Disponibil: [https://ibn.idsi.md/ro/vizualizare\\_articol/66622](https://ibn.idsi.md/ro/vizualizare_articol/66622)