

Rezumatul activității și a rezultatelor obținute în proiect perioada 2020-2023

„Sporirea valorii patrimoniului arhitectural din Republica Moldova”

Cifra proiectului 20.80009.0807.34

Cercetările efectuate în cadrul proiectului posedă un caracter interdisciplinar. Rezultatele obținute crează premise pentru dezvoltarea potențialului RM de sporire a valorii patrimoniului construit în cadrul tridirecțional identificat: conservare – turism; reabilitare – utilizare conform destinației curente sau alternativă; transformare – utilizare conform celei mai bune utilizări pe piață. Convențional rezultatele căpătate pot fi grupate pe trei direcții: normativ-legislativă, tehnico-ingenerească și economico-managerială.

Pe direcția normativ-legislativă cercetările s-au soldat cu: propuneri privind armonizarea cadrului normativ în domeniul restaurării; armonizarea cadrului normativ în domeniul evaluării bunurilor imobile prin elaborarea a două Standarde Naționale de Evaluare de bază: nr.1 Valoarea de piață. Tipuri de valori și nr.2 Termeni de referință. Elaborarea raportului de evaluare; propuneri de armonizare a cadrului legislativ (privind Constituția RM; Codul civil; Legea Nr.1530/1993 privind ocrotirea monumentelor.

Pe direcția tehnico-ingenerească cercetările s-au soldat cu următoarele realizări: elaborarea și completarea bazei de date cu constatări privind starea fizică a 88 bunuri imobile cu valoare culturală amplasate în Centrul Istoric al or. Chișinău; propunerea măsurilor de salvagardare a patrimoniului construit necesare ca urmare a deteriorărilor cauzate de schimbările climatice; propunerea soluțiilor de reabilitare a fațadelor clădirilor de patrimoniu cu materiale locale și analiza comparativă a caracteristicilor fizico-chimice a blocurilor de calcar extrase pe teritoriul RM cu cele extrase în alte zone din Europa, precum și cu cele mai frecvent utilizate materiale în construcția pereților portanți: BCA și cărămidă; propunerea soluțiilor de asigurare cu agent termic a clădirilor din Nucleul Istoric; demonstrarea aplicabilității metodei de evaluare nedistructivă a zidăriei clădirilor istorice: metoda indicelui de calitate a zidăriei (ICZ) în condițiile Republicii Moldova și argumentarea necesității implementării în practică; recomandarea modificării conceptului de conservare a patrimoniului arhitectural în condițiile de dezvoltare urbană a localităților.

Pe direcția economico-managerială cercetările s-au soldat cu: elaborarea a două trasee turistice pietonale prin nucleul istoric al capitalei „Istorie, cultură, arhitectură clasică și modernă” și elaborarea fișelor tehnice a rutelor propuse; calculul nivelului de influență asupra valorii de piață a faptului că bunul imobil este inclus în Registrul Monumentelor Republicii Moldova ocrotite de stat; elaborarea metodologiei de evaluare a patrimoniului construit care se află în stare funcțională indiferent de gradul de uzură fizică și demonstrarea aplicabilității practice a acesteia; elaborarea metodologiei și Ghidului de estimare a valorii prejudiciului patrimonial cauzat de reducerea duratei de iluminare naturală a construcțiilor rezidențiale; elaborarea metodologiei și Ghidului de estimare a valorii quantumului despăgubirii în procesul exproprierii bunurilor imobile în condițiile Republicii Moldova; elaborarea Concepției-Cadru a managementului bunului imobil cu valoare istorică amplasat în municipiul Chișinău, care reprezintă schema de principiu a procesului, etapelor, conținutului managementului imobiliar elaborată, aplicând abordarea sistemică; adaptarea metodei Utilității Globale Maxime pentru aplicare în activitatea de prestare a serviciilor de consultanță imobiliară, inclusiv elaborați indicatori specifici pieței imobiliare naționale; argumentarea teoretico-practică a modalității de estimare a valorii itinerarelor turistice în condițiile Republicii Moldova.

The project's research is interdisciplinary. The results suggest that the Republic of Moldova has the potential to increase the value of built heritage in three ways: conservation-tourism, rehabilitation-use according to current or alternative destination, and transformation-use according to the best market use. The achieved results can be conventionally grouped into three strands: normative-legislative, technical-engineering, and economic-managerial.

In the normative-legislative direction, the research resulted in proposals for the harmonisation of the normative framework in the field of restoration; harmonisation of the normative framework in the field of valuation of real estate through the elaboration of two basic National Valuation Standards: no.1 Market value. Types of values and No.2 Terms of reference. Elaboration of the valuation report; Proposals for harmonisation of the legislative framework (on the Constitution of the Republic of Moldova; Civil Code; Law No.1530/1993 on the protection of monuments.

As a result of technical-engineering research, a database has been elaborated and completed containing information on the physical condition of 88 culturally significant buildings situated in the Historic Centre of the town. Proposal of measures to protect the built heritage in Chisinau have been presented that has been affected by climate change. Additionally, it proposes solutions for the restoration of heritage building facades using locally sourced materials. The proposal also includes a comparative analysis of the physico-chemical characteristics of limestone blocks quarried in the Republic of Moldova and other regions of Europe, as well as commonly used materials for load-bearing walls. Another proposal provides solutions for providing thermal agents to buildings in the Historic Core. Other proposal demonstrates the applicability of the non-destructive evaluation method of masonry quality index (MQI) for historic buildings in the Republic of Moldova and suggests its implementation in practice. Additionally, it recommends exploring modifications to the concept of conservation of architectural heritage in the context of urban development of localities.

The research conducted on the economic-managerial direction has led to the development of two tourist pedestrian routes that pass through the historical core of the capital, highlighting its rich history, culture, classical and modern architecture. Furthermore, technical sheets have been created for the proposed routes. The study has also assessed the impact on the market value of real estate that is included in the Register of Monuments of the Republic of Moldova, which is protected by the state. This research direction outlines the development of a methodology for valuing-built heritage in functional states, regardless of physical wear and tear, and demonstrates its practical applicability. In addition, it describes the development of guidelines for estimating the value of heritage damage caused by the reduction of the duration of natural light in residential buildings. This research direction outlines the methodology and guide to estimate the value of compensation in the process of expropriating real estate in the Republic of Moldova. Furthermore, it discusses the development of a framework concept for managing real estate with historical value in the municipality of Chisinau. The framework concept encompasses the process stages and content of real estate management, which were developed using a systemic approach. This part of the study presents an adaptation of the Maximum Global Utility method for use in real estate consulting services, which includes the development of specific indicators for the national real estate market. Furthermore, it provides a theoretical and practical justification for the method of estimating the value of tourist itineraries in the Republic of Moldova.