

ОЦЕНКА УНИКАЛЬНЫХ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ (ЗДАНИЙ – ПАМЯТНИКОВ АРХИТЕКТУРЫ)

Особенности оценки недвижимых объектов культурного наследия от оценки нежилой недвижимости, связаны с их уникальностью и исторической ценностью. Недвижимые объекты культурного наследия – здания и сооружения, построенные в определенную историческую эпоху. Их оценка будет обязательной при аренде или приобретении в собственность, капитальном ремонте или реставрации, страховании, налогообложении, инвестировании. Необходимо учитывать износ зданий и сооружений под воздействием внешних факторов, время создания и историческую ценность, элементы архитектуры [1].

В Беларуси оценка памятников архитектуры происходит на основании Указа Президента РБ от 19 апреля 2007 г. № 190 «О порядке оценки стоимости культурных ценностей», с учетом решения Белорусской республиканской научно-методической рады по вопросам историко-культурного наследия при Министерстве культуры РБ от 29 августа 2007 г. № 134 [2].

Самый распространенный подход к оценке памятников культуры – затратный, он позволяет определить затраты застройщика или инвестора на строительство аналогичного объекта недвижимости с учетом износа. Уникальному объекту сложно найти рыночный аналог, ведь сделки на рынке недвижимости с их участием крайне редкие.

Оценка архитектурных памятников имеет важное значение для принятия решений о сохранении, реставрации или демонтаже зданий, а также для определения их стоимости при продаже или сдаче в аренду. Оценка памятников архитектуры должна учитывать их уникальность и культурное значение, а не только коммерческую ценность.

ЛИТЕРАТУРА

1. Особенности оценки уникальных объектов недвижимости. [Электронный источник] – Режим доступа: <http://ensoappraise.ru/publikacii/avtorskie-materialy/otsenka-nedvizhimykh-obektov-kulturnogo-naslediya-osobennosti-i-podkhody/> – Дата доступа: 22.04.2024.

2. Инструкция по оценке уникальных объектов недвижимости. [Электронный источник] – Режим доступа: <https://normativka.by/lib/document/104887?ysclid=lvbb2o9avr587593607#serialnumber=11> – Дата доступа: 22.04.2024.