

# ОСОБЕННОСТИ ОЦЕНКИ ЗДАНИЙ-ПАМЯТНИКОВ ИСТОРИИ, АРХИТЕКТУРЫ И ГРАДОСТРОИТЕЛЬСТВА В РЕСПУБЛИКЕ БЕЛАРУСЬ

**Т. В. Борздова,**

кандидат технических наук, доцент

*(Государственный институт управления и социальных технологий БГУ, г. Минск, Республика Беларусь)*

Культурное наследие страны – это духовный, культурный, экономический и социальный капитал невозмездимой ценности. Исторические здания могут отчуждаться, сдаваться в аренду, передаваться в залог с учетом ограничений, наложенных на конкретный объект недвижимости. Во всех перечисленных случаях может потребоваться проведение оценки. При этом наиболее существенным вопросом является корректное определение стоимости зданий – памятников истории, архитектуры и градостроительства.

Оценка зданий-памятников существенным образом отличается от оценки иных объектов недвижимости вследствие особенностей, характерных для данного типа объектов недвижимости, а именно: наличие ограничений, установленных государственными органами контроля и охраны; высокая степень накопленного износа; высокие риски инвестиций; неоднозначная процедура оценки земельного участка как незастроенного; необходимость учета нематериальных факторов (активов), в том числе фактора «престижности». Таким образом, специфика оценки памятников состоит в ранжировании, анализе и последующем учете повышающих и понижающих факторов, влияющих на оценочную стоимость. Повышающими факторами являются: престижность объекта за счет уникальности архитектурно-строительных решений, его историко-культурной ценности и значимости месторасположения в городе, удорожание ценностных характеристик во времени. Понижающими факторами являются: нарастание износа, ограничительные условия в реконструкции и использовании, повышенная плата за эксплуатацию и др.

В Республике Беларусь основными нормативными актами, регулирующими оценку недвижимости, являются: Указ Президента Республики Беларусь от 13 октября 2006 г. № 615 «Об оценочной деятельности в Республике Беларусь», стандарты оценки стоимости объектов гражданских прав (СТБ 52.0.01-2011, СТБ 52.0.02-2011, СТБ 52.3.01-2011) и Технический кодекс установившейся практики ТКП 52.3.01.-2011. На проведение же оценки зданий – памятников истории, архитектуры и градостроительства действие перечисленных законодательных актов и стандартов не распространяется.

В своей деятельности белорусские оценщики зданий – памятников истории, архитектуры и градостроительства руководствуются «Инструкцией по оценке стоимости памятников архитектуры, истории, градостроительства в составе недвижимых материальных историко-культурных ценностей», утвержденной Приказом Министерства культуры Республики Беларусь № 196 от 30 августа 2007 года. Расчет стоимости объектов оценки выполняется тремя методами: затратным, доходным и сравнительным. Учитывая неразвитость рынка зданий-памятников, применение сравнительного метода носит необязательный характер, в то время как расчет стоимости затратным методом является обязательным.

Рыночная стоимость недвижимых памятников истории, архитектуры и градостроительства определяется как в текущем, так и в наиболее эффективном использовании. Однако при определении рыночной стоимости земельного участка в республике не предусматривается расчет стоимости культурного слоя.

При определении первоначальной стоимости объекта оценки и нереставрационных вмешательств используются проектно-сметная документация или сборники укрупненных показателей сметной стоимости реставрационно-восстановительных работ по памятникам истории и культуры (СУПСС-96). Использование тех или иных сборников укрупненных показателей всегда носит несколько субъективный характер. В свою очередь, использование сметных расчетов наиболее точно описывает все особенности объекта оценки. Также следует отметить, что отдельно определяется первоначальная стоимость подлинной части, реставрационных замен и нереставрационных вмешательств.

Внешнее удорожание объекта определяется как увеличение стоимости, вызванное положительным влиянием внешних факторов на объект оценки. Собственно нематериальный актив, отличающий здание-памятник от обычного здания, учитывается именно в расчете внешнего удорожания. Для объектов недвижимости, являющихся памятниками архитектуры, истории и градостроительства, при расчете внешнего удорожания должны учитываться специфические (нематериальные) факторы, отражающие

историко-культурную значимость объекта, к которым относятся: датировка (время создания объекта); авторство; уникальность (редкость); историческая (мемориальная) ценность; историко-художественная ценность; технологическая ценность; градостроительная (ансамблевая) ценность; сохранность исторической функции; характер декора фасада и интерьеров. Кроме того, при расчете коэффициента капитализации и ставки дисконтирования учитываются дополнительные риски, связанные с управлением «историческим» объектом недвижимости. Величина дополнительной премии за риск определяется экспертно. При этом дополнительно проводятся корректировки, учитывающие «историчность» объекта оценки. Величина корректировок обычно определяется экспертным методом и имеет достаточно высокую субъективность. Таким образом, можно сделать вывод о том, что, несмотря на наличие в Республике Беларусь специализированной методики по оценке зданий – памятников истории, архитектуры и градостроительства, она все же не учитывает в полной мере всю специфику такого рода объектов.

Следует усовершенствовать имеющуюся в нашей стране методику оценки зданий-памятников, что позволит не только сделать сам процесс оценки более точным и логичным, но и гармонизировать национальную Инструкцию с аналогичной методикой Российского Общества Оценщиков. Это связано с перспективой глубокой интеграцией белорусской и российской экономик в рамках единого экономического пространства.