

Особенности оценки объектов недвижимости историко - культурного наследия Республики Беларусь

Гушель О.И.

Белорусский национальный технический университет

Историко-культурное наследие Республики Беларусь является частью мировой культуры. Наша страна в 1988 году присоединилась к Конвенции по охране всемирного культурного и природного наследия. В настоящее время 4 объекта Республики Беларусь включены в Список всемирного наследия ЮНЕСКО: Национальный парк «Беловежская пуща», замковый комплекс «Мир», «Архитектурно-культурный комплекс резиденции Радзивиллов в Несвиже» и пункты геодезической Дуги Струве. В Государственный список историко-культурного наследия Беларуси включено более 5,5 тысяч объектов.

Методология оценки объекта недвижимости, относящегося к культурно-историческому наследию, выбирается в зависимости от типа здания. При использовании затратного подхода оценщик может столкнуться со сложностью определения стоимости восстановления и износа. В этом случае можно определить только стоимость идеальной копии.

Сравнительный метод дает очень хорошие результаты при оценке квартир, коттеджей, офисных зданий, гаражей. Но его использование в оценке памятников культуры проблематично, поскольку обязательное условие использования сравнительного метода – возможность сравнения с объектами-аналогами, а рассматриваемые объекты часто являются уникальными.

Таким образом, для указанной цели остается только использование доходного подхода. В этом случае предполагается, что оцениваемый объект генерирует некоторый доход или может фактически генерировать его.

Гудвилл, который участвует в создании осязаемой прибыли, также играет важную роль при использовании доходного подхода, поскольку благодаря гудвиллу потенциальный покупатель возможно купит здание, относящееся к культурно – исторической ценности, по цене, превышающей рыночную.