(cc) BY

Шумейко Дарья Александровна
магистрант
Халунина Елена Анатольевна
магистрант
Юхина Юлия Александровна
магистрант
ФГБОУ ВО «Донской государственный
технический университет»
г. Ростов-на-Дону, Ростовская область

ОЦЕНКА ОБЪЕКТОВ ИСТОРИКО-КУЛЬТУРНОГО НАСЛЕДИЯ

Аннотация: *в статье говорится о том, что на данном этапе времени объективная оценка объектов недвижимости историко-культурного наследия, используя действующие стандарты оценки, создаёт много вопросов. Ведущие специалисты данной области, для разработки стандарта оценки, который будет отвечать на такие вопросы, за последние годы, предпринимали целенаправленные шаги.*

Ключевые слова: *оценка, недвижимость, объект историко-культурного наследия, федеральный стандарт оценки.*

«Методические рекомендации по оценке объектов недвижимости, отнесенных в установленном порядке к объектам культурного наследия», одобренные к применению Советом по оценочной деятельности на заседании от 23 июня 2015 г. вносят большую лепту в разрешении проблем [5].

Данные Методические рекомендации разработаны для того, чтобы выявить конкретный индивидуальный подход к оценке аналогичных особенных объектов, а также в развитие и дополнение федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости (ФСО №7)». Ключевые рекомендации для использования подходов и методов, в соответствии с целями оценки объектов историко-культурного наследия основаны на ФСО №7 и направлены на конкретизацию требований и процедур

Content is licensed under the Creative Commons Attribution 4.0 license (CC-BY 4.0)

Например, следуя Методическим рекомендациям, конечный итог расчётов, как и сами вычисления, представляется без налога на добавленную стоимость (НДС). Применяемые вычисленные величины необходимо контролировать на предмет наличия НДС.

В соответствии с целями оценки объектов историко-культурного наследия могут определяться: рыночная, инвестиционная, ликвидационная и кадастровая стоимости; расчетные величины (рыночная арендная плата, затраты и убытки), а также отличные от перечня, указанного в ФСО №2, виды стоимости [2,4].

Важно помнить, что при использовании других видов стоимости или расчётных величин, на стадии заполнения задания на оценку, необходимо обязательно давать расшифровку определений, либо их детальное объяснение.

Задание на оценку может содержать затраты на создание (воспроизводство или замещение) объектов историко-культурного назначения.

Затраты на воспроизводство объектов историко-культурного назначения – это затраты, к которым при создании аналогичного объекта, предъявляются требования: соблюдение охранных обязательств, использование исходного проекта или проекта воссоздания, использование подобных материалов и методик создания. Если необходимо при определении величины затрат на воспроизводство учитывать применение новейшего оборудования и строительных устройств, то этот факт должен быть отражен в проекте воссоздания, с обязательным согласованием органа охраны [8].

Затраты на замещение объектов историко-культурного назначения – это затраты, к которым при создании аналогичного объекта, предъявляются требования: соблюдение охранных обязательств, сохранение частей и элементов культурного объекта. В отличие от затрат на воспроизводство, если при определении величины затрат на замещение необходимо учитывать применение новейшего оборудования и строительных устройств, то согласие органа охраны не является обязательным. Также и в случае изменений в архитектурных решениях в части адаптации объекта историко-культурного наследия под современное использование [1–3].

Содержимое доступно по лицензии Creative Commons Attribution 4.0 license (CC-BY 4.0)

Также, может применяться комбинированный подход к определению затрат на воссоздание объекта историко-культурного наследия. В этом случае, затраты на воспроизводство необходимо выразить по охраняемым элементам (так как определение затрат без согласования соответствующего органа охраны не представляется возможным), а затраты на замещение – по оставшимся другим элементам.

В случае отсутствия проекта воссоздания, величина затрат на воссоздание определяется, опираясь на данные технической документации и (или) данные дополнительных изысканий. Это допущение необходимо отразить в отчёте об оценке.

В соответствии с рекомендациями ФСО №7, оценку земельных участков, на которых расположен объект историко-культурного наследия, требуется проводить, определяя рыночную стоимость такого земельного участка, оценивая его как незастроенный, но, учитывая вид его использования. Оценивая земельный участок в составе объекта историко-культурного наследия, важно не забывать возможную значимость вклада в стоимость культурного слоя, т.к. вклад может уменьшать стоимость земельного участка и быть отрицательным, как и положительным.

В соответствии с целями оценки, для объектов историко-культурного наследия, выделяют виды стоимости:

– для купли-продажи и приватизации;

– для залога;

– для страхования.

В случае определения стоимости для целей купли-продажи, необходимо выявить рыночную стоимость, используя все три подхода (сравнительный, доходный и затратный) или же предоставить мотивированный отказ от любого из них.

Для определения стоимости для целей залога, необходимо выявить:

– рыночную стоимость, учитывая фактическое использование объекта историко-культурного назначения, без проведения анализа его наиболее эффективного использования;

Content is licensed under the Creative Commons Attribution 4.0 license (CC-BY 4.0)

– ликвидационную стоимость, учитывая фактическое использование объекта историко-культурного назначения, рыночную стоимость и уменьшенный срок экспозиции (который должен быть отображен в задании на оценку).

Для определения стоимости для целей страхования, необходимо выявить стоимость воспроизводства

При использовании доходного подхода к оценке объектов историко-культурного назначения, необходимо иметь в виду вероятность дополнительной нагрузки по затратам (для наиболее верного определения чистого операционного дохода) и всевозможные льготы по налогообложению для мероприятий по сохранению памятников и других культурных объектов.

В том случае, если за объект-аналог принимается объект без признаков объекта историко-культурного назначения, требуется внести соответствующие поправки по ценообразующим факторам при сравнении по элементам.

Реверсия – это доход от продажи объекта в конце периода владения. Стоимость реверсии у объектов историко-культурного назначения не может быть меньше изначальной стоимости такого объекта. Из-за того, что объект, не относящийся к объектам историко-культурного назначения теряет со временем свою стоимость и имеет ограниченный срок службы, стоимость должна соответствовать затратам на воссоздание, согласно требованиям охранных обязательств в данных ценах [6].

При использовании сравнительного подхода к оценке объектов историко-культурного назначения, первостепенным является понимание «конструкции» стоимости объектов историко-культурного наследия.

1. Рыночная стоимость прав на земельный участок, который относится к объектам историко-культурного наследия.

2. Рыночная стоимость улучшений земельного участка, не требующих охранных обязательств.

3. Рыночная стоимость улучшений, которые обладают историко-культурной ценностью.

Содержимое доступно по лицензии Creative Commons Attribution 4.0 license (CC-BY 4.0)

За объект-аналог, при сравнительном подходе, принимается объект с подобной инвестиционной мотивацией с исходным объектом [9].

Показатели, позволяющие сравнить оценки стоимости отдельных объектов-аналогов, могут использоваться как корректировки, которые принимают во внимание особенности исторической и культурной ценности объектов историко-культурного наследия. При оценке историко-культурной значимости, необходимо обращать внимание на: авторство, период создания, редкость, роль в градостроительстве, оформление фасадов и внутренних интерьеров, приятность внешнего визуального восприятия, целость элементов. Подобные корректировки могут иметь как положительный, так и отрицательный характер. Это будет зависеть от реакции рынка на присутствие данных факторов на дату оценки и от того, какие объекты-аналоги были взяты для расчётов [7].

Итоговые результаты оценки проводятся в соответствии с ФСО №1, ФСО №3, ФСО №7. При невозможности провести оценку при помощи сравнительного подхода, рекомендуется привести приблизительные данные для проверки результатов.

Следовательно, при анализе состояния существующих методических рекомендаций, можно выявить принципиальные аспекты и подходы к оценке объектов историко-культурного наследия, которые при применении не только в теории, позволяют отразить реальную картину при определении стоимости объектов историко-культурного наследия.

Список литературы

1. Приказ Минэкономразвития России от 20.05.2015 №297 «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО №1)».

2. Приказ Минэкономразвития России от 20.05.2015 №298 «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2)».

Content is licensed under the Creative Commons Attribution 4.0 license (CC-BY 4.0)

3. Приказ Минэкономразвития России от 20.05.2015 №299 «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО №3)».

4. Приказ Минэкономразвития России от 25.09.2014 №611 «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости (ФСО №7)».

5. «Методические рекомендации по оценке объектов недвижимости, отнесенных в установленном порядке к объектам культурного наследия» (одобрены к применению Советом по оценочной деятельности (заседание от 23.06.2015)).

6. Хлынин Э.В. Характеристика концепции и кластерной методологии управления процессом инновационного воспроизводства основного капитала предприятия // Финансы и кредит. – 2011. – №34. – С. 19–26.

7. Хлынин Э.В. Определение основных потребностей и причин обновления основного капитала предприятия // Финансы и кредит. – 2011. – №35. – С. 38–43.

8. Чешев А.С. Эколого-экономический механизм обеспечения эффективности использования городских территорий / А.С. Чешев, Т.В. Власенко, О.Ю. Шевченко. – М.: Вузовская книга, 2012.

9. Шевченко О.Ю. Влияние экологических факторов на стоимость недвижимости / О.Ю. Шевченко, А.А. Калитвенцева //Экономика и экология территориальных образований. – 2015. – №4. – С. 60–63.

Содержимое доступно по лицензии Creative Commons Attribution 4.0 license (CC-BY 4.0)