

Применение затратного подхода к объектам культурного наследия.



ВЫПОЛНИЛА:
КОРОБЕЙНИКОВА НАТАЛИЯ
АЛЕКСАНДРОВНА 33 ГРУППА

Что такое объект культурного наследия?



Объекты культурного наследия (памятники истории и культуры) — это объекты недвижимости, возникшие в результате исторических событий и представляющие собой ценность с точки зрения истории, архитектуры, искусства, науки и техники, социальной культуры.

Факторы отличающиеся от объектов аналогов, не являющихся памятниками



1. Оценка земельного участка;
2. Высокая степень накопленного износа.

Общий вид стоимости объектов культурного наследия

Стоимость здания + стоимость неотделимых улучшений и благоустройства + стоимость «престижности» - стоимость отложенных ремонтно-реставрационных работ – стоимость сервитутов + стоимость прав на земельный участок + стоимость индивидуального проекта +/- иные виды стоимости



Пример расчёта стоимости объекта культурного наследия:

$CO = C_{zy} + (ЗЗ - НИ) * Kи$, где

C_{zy} – стоимость земельного участка в текущем варианте использования;

$ЗЗ$ – затраты на замещение объекта с учётом прибыли предпринимателя без учёта износа

$НИ$ – сумма накопленного износа и устаревания;

$Kи$ – коэффициент исторической значимости объекта недвижимости.



Нематериальные факторы, отражающие основные ценностные характеристики объекта недвижимости как объекта культурного наследия

- дата создания;
- историческая (мемориальная) ценность;
- историко-художественная ценность;
- технологическая ценность;
- редкость;
- авторство;
- значение для пространственно-планировочных образований;
- сохранность исторической функций.





Значения коэффициентов для каждого из этого факторов можно определить по Методике экономической оценки объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов РФ.

Этапы затратного подхода к оценке объектов культурного наследия:

1. Определение стоимости участка земли;
2. Определение полной стоимости воспроизводства (стоимости замещения) улучшений земельного участка;
3. Определение величины износа объекта культурного наследия;
4. Определение стоимости воспроизводства (замещения) улучшений с учётом нематериальных факторов;
5. Определение итоговой стоимости оцениваемого объекта затратным подходом.

Спасибо за внимание!
