

## МИНИСТЕРСТВО КУЛЬТУРЫ РЕСПУБЛИКИ БЕЛАРУСЬ

### ПРИКАЗ

30 августа 2007 г.

г. Минск

№ 196

Об утверждении Инструкции по оценке стоимости памятников архитектуры, истории, градостроительства в составе недвижимых материальных историко-культурных ценностей

На основании Указа Президента Республики Беларусь от 19 апреля 2007 г. № 190 «О порядке оценке стоимости культурных ценностей», с учетом решения Белорусской республиканской научно-методической рады по вопросам историко-культурного наследия при Министерстве культуры Республики Беларусь от 29 августа 2007 г. № 134 ПРИКАЗЫВАЮ:

1. Утвердить Инструкцию по оценке стоимости памятников архитектуры, истории, градостроительства в составе недвижимых материальных историко-культурных ценностей;

2. Проектному республиканскому унитарному предприятию «Проектреставрация» (Синявский В.П.) обеспечить проведение оценки стоимости памятников архитектуры, истории, градостроительства в составе недвижимых материальных историко-культурных ценностей.

Министр

В.Ф. Матвейчук

УТВЕРЖДЕНО

Приказ Министерства культуры  
Республики Беларусь

30 августа 2007 г. № 196

ИНСТРУКЦИЯ  
ПО ОЦЕНКЕ СТОИМОСТИ ПАМЯТНИКОВ АРХИТЕКТУРЫ,  
ИСТОРИИ, ГРАДОСТРОИТЕЛЬСТВА В СОСТАВЕ НЕДВИЖИМЫХ  
МАТЕРИАЛЬНЫХ ИСТОРИКО-КУЛЬТУРНЫХ ЦЕННОСТЕЙ

ГЛАВА 1  
ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

1. Инструкция по оценке стоимости памятников архитектуры, истории, градостроительства в составе недвижимых материальных историко-культурных ценностей (далее - Инструкция) разработана в соответствии с Положением о порядке оценки стоимости культурных ценностей, утвержденного Указом Президента Республики Беларусь от 19 апреля 2007 г. № 190 "О порядке оценки стоимости культурных ценностей", Законом Республики Беларусь от 9 января 2006 года "Аб ахове гісторыка-культурнай спадчыны Рэспублікі Беларусь" и устанавливает требования к проведению оценки стоимости памятников архитектуры, истории, градостроительства в составе недвижимых материальных историко-культурных ценностей.

2. Действие настоящей Инструкции распространяется на недвижимые материальные объекты, имеющие статус историко-культурной ценности, а также представленные в установленном порядке для придания им статуса историко-культурных ценностей, а именно: памятники архитектуры - здания и сооружения хозяйственного, жилого, производственного, военного либо культового назначения, обособленные или объединенные в комплексы или ансамбли; памятники истории - здания, сооружения и другие объекты, связанные с развитием общества и государства, жизнью выдающихся политических, государственных, военных деятелей, деятелей науки, литературы и искусства; памятники градостроительства - комплексы застройки, фрагменты населенных пунктов, а также неотделимые от указанных недвижимых объектов произведения декоративно-прикладного, монументального, садово-паркового искусства, участки исторического культурного слоя, элементы природного ландшафта (далее - недвижимые памятники архитектуры, истории и градостроительства). Указанные объекты могут оцениваться как отдельно, так и в качестве части активов действующих предприятий.

3. Действие настоящей Инструкции не распространяются на произведения монументального изобразительного искусства и элементов декоративно-прикладного искусства, которые можно отделить от объекта недвижимости без нанесения вреда.

4. Для целей настоящей Инструкции применяются термины, установленные в государственных стандартах СТБ 52.0.01-2007 "Оценка стоимости объектов гражданских прав. Общие положения", СТБ 52.3.01-2007 "Оценка капитальных строений (зданий, сооружений), не завершённых строительством объектов, изолированных помещений как объектов недвижимого имущества", а также следующие термины и их определения:

*Охранное обязательство историко-культурной ценности* – документ установленной формы, определяющий для собственника общие и индивидуальные условия владения и пользования объектом, в том числе обязанности по обеспечению сохранности историко-культурной ценности.

*Учетная карточка историко-культурной ценности* - документ установленного образца, содержащий краткое описание историко-культурной ценности, содержащий данные о ее местоположении, дате возникновения, авторе, собственнике, характере использования, технических характеристиках, производимых реконструкциях, результатах проверки технического состояния.

*Паспорт историко-культурной ценности* - документ установленного образца, содержащий развернутое описание историко-культурной ценности, в том числе историческую справку по объекту, ссылки на литературные и архивные источники, информацию о технических характеристиках, производимых реконструкциях, разработке и утверждении проекта зон охраны, а также другую значимую информацию по объекту.

*Зона охраны историко-культурной ценности* - установленные законодательно территории, на которых ограничивается или запрещается ведение деятельности, представляющей угрозу сохранности историко-культурной ценности.

*Ансамбли* - четко локализуемые на исторически сложившихся территориях группы изолированных или объединенных памятников, строений и сооружений фортификационного, дворцового, жилого, общественного, административного, торгового, производственного, научного, учебного назначения, а также памятников и сооружений религиозного назначения (храмовые комплексы, дацаны, монастыри, подворья), в том числе фрагменты исторических планировок и застроек поселений; произведения ландшафтной архитектуры и садово-паркового искусства (сады, парки, скверы, бульвары);

*Обременения пользования, владения или распоряжения объектом, являющимся историко-культурной ценностью* – установленные законом обязательства по сохранению объекта.

*Преимущество пользования, владения или распоряжения объектом, являющимся историко-культурной ценностью* - комплекс характеристик, обуславливающих увеличение потребительных свойств объекта оценки по сравнению с обычной недвижимостью.

*Реставрация* - комплекс научно-исследовательских, изыскательских, проектных и производственных работ, проводимых в целях выявления и сохранности историко-культурной ценности объекта, восполнения утраченных элементов;

*Подлинная часть объекта недвижимости, являющегося памятником архитектуры, истории, градостроительства* - элементы и конструкции, сохранившиеся без изменения на определенную дату в истории объекта.

*Реставрационная замена* - элементы и конструкции объекта, которые были заменены либо воссозданы в процессе проведения реставрационно-восстановительных работ;

*Нереставрационное вмешательство* - элементы и конструкции объекта, которые были заменены или вновь созданы без соблюдения требований к проведению реставрационно-восстановительных работ.

*Утраты памятника архитектуры, истории, градостроительства* - показатели физического изменения или износа отдельных конструктивных элементов здания или сооружения по сравнению с его состоянием на определенную дату истории его существования;

*Величина утрат подлинной части и реставрационных замен* - стоимость реставрационно-восстановительных работ, необходимых для устранения утрат.

*Правоохранительные органы* - органы прокуратуры, внутренних дел, государственной безопасности, финансовых расследований Комитета государственного контроля, а также иные государственные органы и должностные лица, осуществляющие в пределах своей компетенции в соответствии с Уголовно-процессуальным кодексом Республики Беларусь досудебное производство.

Другие понятия, используемые в законодательстве об охране историко-культурного наследия и специально не оговоренные настоящей Инструкцией, принимаются в значении, установленном Законом Республики Беларусь "Аб ахове гісторыка-культурнай спадчыны Рэспублікі Беларусь".

5. В соответствии с приказом Министерства культуры от 21 августа 2007 г. № 182 оценка недвижимых памятников архитектуры, истории и градостроительства (далее – оценка) производится проектным республиканским унитарным предприятием "Проектреставрация".

Оценка может производиться иной организацией, аккредитованной в порядке, установленном законодательством.

Заключение об оценке утверждается Белорусской республиканской научно-методической радой по вопросам историко-культурного наследия при Министерстве культуры Республики Беларусь.

6. Заказчиками оценки являются юридические и физические лица, в том числе индивидуальные предприниматели, заключившие гражданско-правовой договор с исполнителем оценки, а также правоохранительные органы либо суд в случае принятия соответственно решения, постановления о необходимости проведения оценки (далее - заказчик оценки).

7. Оценка выполняется в белорусских рублях на дату оценки.

8. Требования настоящей Инструкции являются обязательными при проведении независимой оценки недвижимых памятников архитектуры, истории и градостроительства. При проведении внутренней оценки положения настоящей Инструкции носят рекомендательный характер.

## ГЛАВА 2 ПОРЯДОК ОЦЕНКИ

9. Оценка осуществляется в следующем порядке:

- определение задания и заключение договора на проведение независимой оценки (далее - договор на оценку);
- сбор и анализ информации;
- обследование объекта оценки;
- анализ факторов, связанных с исторической и культурной ценностью объекта;
- описание объекта;
- определение предпосылок и ограничений;
- анализ рынка недвижимости;
- анализ местоположения оцениваемого объекта;
- выбор методов оценки и методов расчета стоимости;
- расчет стоимости объекта выбранными методами;
- обоснование итоговой стоимости объекта оценки;
- составление и оформление отчета об оценке;
- составление заключения об оценке.

## ГЛАВА 3 СОСТАВЛЕНИЕ ЗАДАНИЯ И ЗАКЛЮЧЕНИЕ ДОГОВОРА НА ОЦЕНКУ

10. Перед заключением договора на оценку оценщик совместно с заказчиком оценки определяет задание на оценку, которое устанавливается договором на оценку и отражается в отчете об оценке.

11. В задании на оценку должны быть указаны цель оценки, вид определяемой стоимости, дата оценки, описание объектов оценки, перечень предоставляемой исходной документации, требования к методике проведения оценки и другие сведения по усмотрению сторон.

12. Договор на оценку составляется в простой письменной форме в соответствии с требованиями государственного стандарта СТБ 52.0.01-2007.

#### ГЛАВА 4 СБОР И АНАЛИЗ ИНФОРМАЦИИ ОБ ОБЪЕКТЕ ОЦЕНКИ

13. Сбор информации об объекте оценки включает получение исходных данных от заказчика оценки и сбор информации из открытых источников.

14. Для проведения оценки заказчику необходимо предоставить следующие документы:

- копию свидетельства о государственной регистрации на здания;
- копию документа, удостоверяющего право на земельный участок;
- копию технического паспорта или иной документ, подтверждающий объемно-планировочные показатели и конструктивные характеристики объекта оценки;
- копию учетной карточки историко-культурной ценности;
- копию паспорта историко-культурной ценности;
- копию охранного обязательства историко-культурной ценности;
- копию проекта зон охраны историко-культурной ценности, утвержденного в установленном порядке;
- копию инвентарной карточки учета основных средств, выписку из инвентарной книги учета основных средств или других первичных документов по учету основных средств;
- копии договоров аренды;
- сведения о расходах на содержание и эксплуатацию объекта, коммунальные услуги;
- другие необходимые документы в соответствии с требованиями технического задания.

15. Обследование объекта оценки включает его осмотр с целью установления фактических данных о характере использования объекта, его техническом состоянии, объемно-планировочных и конструктивных показателях и их соответствии характеристикам, которые имеются в представленной заказчиком документации. В случае выявления несоответствия каких-либо характеристик тем, которые указаны в

представленной оценщику информации, оценщик сообщает об этом заказчику и прекращает выполнение работ до получения достоверных данных, либо, по согласованию с заказчиком, самостоятельно или с привлечением соответствующих специалистов проводит работы по определению (уточнению) недостающих данных.

16. По результатам анализа представленной документации и обследования объекта оценки составляется акт комплексного освидетельствования объекта, имеющий произвольную форму и содержащий следующую информацию об оцениваемом объекте:

характеристики земельного участка;

описание имущественных прав на земельный участок, здания и сооружения;

объемно-планировочные и конструктивные характеристики зданий и сооружений, возраст, техническое состояние, параметры инженерного оборудования;

характер текущего использования объекта;

дата в истории существования объекта, на которую производится определение состава подлинной части, а также данные о составе подлинной части;

дата окончания последней реставрации (в случае ее проведения), а также данные о составе реставрационных замен;

дата окончания нереставрационных вмешательств (в случае их наличия), а также данные о составе нереставрационных вмешательств;

величина утрат подлинной части объекта на дату оценки;

величина утрат реставрационных замен на дату оценки;

данные о физическом износе нереставрационных вмешательств;

перечень нематериальных факторов, характерных для подлинной части объекта;

перечень нематериальных факторов, характерных для реставрационных замен.

В акте комплексного освидетельствования объекта могут указываться также и другие сведения, имеющие значение для проведения работ по оценке. Акт комплексного освидетельствования является основанием для выполнения описания оцениваемого объекта.

## ГЛАВА 5

### ОПРЕДЕЛЕНИЕ ПРЕДПОСЫЛОК И ОГРАНИЧЕНИЙ.

### АНАЛИЗ РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ. АНАЛИЗ МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ ОЦЕНИВАЕМОГО ОБЪЕКТА.

17. Предпосылки и ограничения определяются оценщиком в зависимости от условий договора на оценку, исходной информации об

объекте, данных рынка недвижимости, выбранных методов расчета стоимости и других факторов соответствии с требованиями СТБ 52.0.01-2007.

19. При анализе рынка недвижимости исследуются цены продаж (предложений) объектов недвижимости, тенденции изменения цен, спроса и предложения на недвижимое имущество, условия продажи, условия финансирования, время экспозиции на рынке, рыночные арендные ставки, условия заключения договоров аренды и другие показатели.

20. Объем исследований определяется оценщиком в зависимости от особенностей оцениваемого объекта, выбранных методов и способов оценки.

21. Анализ местоположения оцениваемого объекта включает указание адреса объекта, установление параметров границ земельного участка, описание транспортных связей, инфраструктуры, установление других значимых для проведения оценки характеристик.

## ГЛАВА 6

### ВЫБОР МЕТОДОВ ОЦЕНКИ И МЕТОДОВ РАСЧЕТА СТОИМОСТИ

22. Оценка стоимости недвижимых памятников архитектуры, истории и градостроительства осуществляется исходя из рыночного метода оценки, с учетом факторов их исторической и культурной ценности.

Рыночная стоимость недвижимых памятников архитектуры, истории и градостроительства определяется в текущем использовании, за исключением объектов, не вовлеченных в хозяйственный оборот. Неиспользуемые объекты, а также объекты, имеющие разрушения, не допускающие их нормальной эксплуатации, оцениваются в наиболее эффективном использовании.

23. Рыночный метод оценки реализуется на основе расчетов затратным, доходным и сравнительным методами. Невозможность или ограничения применения какого-либо из методов оценки должны быть обоснованы в отчете об оценке.

## ГЛАВА 7

### РАСЧЕТ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА

#### 7.1. Расчет стоимости объекта затратным методом.

24. Использование затратного метода при оценке недвижимых памятников архитектуры, истории и градостроительства является обязательным.

Оценка затратным методом производится в соответствии с СТБ 52.3.01-2007 в следующей последовательности:

определение рыночной стоимости земельного участка;

определение первоначальной стоимости оцениваемого объекта или объекта-аналога; определение стоимости восстановления объекта оценки или стоимости замещения объекта-аналога;

расчет косвенных затрат;

определение прибыли предпринимателя;

определение внешнего удорожания;

определение накопленного износа оцениваемого объекта;

определение стоимости объекта на дату оценки.

25. Определение рыночной стоимости земельного участка производится в соответствии с СТБ 52.2.01-2007. При оценке рыночной стоимости земельного участка оценщик вправе использовать сведения о кадастровой стоимости земельного участка.

26. Расчет первоначальной стоимости объекта оценки или объекта аналога производится на основании исходной информации с учетом данных о сохранности подлинной части объекта, наличии реставрационных замен и нереставрационных вмешательств.

Состав подлинной части объекта, реставрационных замен и нереставрационных вмешательств определяется на даты, зафиксированные в акте комплексного освидетельствования объекта (п.16 настоящей Инструкции).

Первоначальная стоимость подлинной части объекта либо объекта-аналога, а также первоначальная стоимость реставрационных замен определяется в зависимости от состава исходной информации на основании проектно-сметной документации, либо с помощью сборников укрупненных показателей сметной стоимости реставрационно-восстановительных работ по памятникам истории и культуры (СУПСС-96). Первоначальная стоимость нереставрационных вмешательств определяется в зависимости от состава исходной информации по общестроительным нормативам (с использованием укрупненных показателей восстановительной стоимости (УПВС), укрупненных сметных норм (УСН), укрупненных показателей сметной стоимости по конструктивным элементам зданий и сооружений (УПКЭ), на основании проектно-сметной документации и др.).

Если оцениваемый объект имеет в своем составе элементы различных периодов создания, пристройки, дополнительные фрагменты, либо является градостроительным ансамблем, комплексом, произведением садово-паркового искусства или ландшафтной архитектуры, то первоначальная стоимость каждого соответствующего элемента застройки рассчитывается самостоятельно по описанной выше методике.

27. Стоимость восстановления или стоимость замещения оцениваемого объекта определяется путем суммирования первоначальных стоимостей подлинной части объекта или объекта-

аналога, реставрационных замен и нереставрационных вмешательств, приведенных к единому уровню цен на дату оценки с применением соответствующих коэффициентов.

28. В составе косвенных затрат учитываются затраты на изготовление землеустроительного дела, проведение технической инвентаризации, регистрацию имущественных прав, изготовление учетных документов на историко-культурные ценности, обследование и экспертизу состояния объекта, разработку проекта зон охраны историко-культурной ценности, другие затраты.

29. Метод расчета прибыли (убытка) предпринимателя определяется оценщиком в зависимости от имеющейся информации по объекту оценки. Для не доходных объектов, являющихся памятниками архитектуры, истории и градостроения, прибыль (убыток) предпринимателя не рассчитывается. Базой для расчета прибыли предпринимателя является стоимость восстановления (замещения) оцениваемого объекта.

30. Внешнее удорожание объекта определяется как увеличение стоимости, вызванное положительным влиянием внешних факторов на объект оценки. Для объектов недвижимости, являющихся памятниками архитектуры, истории и градостроения, при расчете внешнего удорожания помимо неспецифических факторов, связанных с рыночной ситуацией, инфраструктурой, и других, общих для всех видов недвижимости, должны учитываться специфические (нематериальные) факторы, отражающие историко-культурную значимость объекта.

К нематериальным факторам удорожания объектов, имеющих историко-культурную значимость, 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.

Базой для расчета внешнего удорожания, вызванного влиянием неспецифических факторов, является стоимость восстановления (замещения) оцениваемого объекта.

В качестве базы для расчета внешнего удорожания, вызванного нематериальными факторами историко-культурной значимости объекта, используются: приведенная к уровню цен на дату оценки первоначальная стоимость подлинной части объекта оценки либо объекта аналога (стоимость восстановления (замещения) подлинной части объекта);

приведенная к уровню цен на дату оценки первоначальная стоимость реставрационных замен (стоимость восстановления реставрационных замен).

Для подлинной части объекта подлежат рассмотрению все вышеперечисленные нематериальные факторы. Для реставрационных замен учитываются историческая (мемориальная) ценность, градостроительная (ансамблевая) ценность, сохранность исторической функции, характер декора фасада и интерьеров.

Влияние нематериальных факторов историко-культурной значимости объекта на стоимость нереставрационных вмешательств отсутствует и не приводит к их внешнему удорожанию.

31. Накопленный износ объекта недвижимости, являющегося памятником архитектуры, истории и градостроительства определяется, как совокупность физического, функционального и внешнего износа.

Физический износ подлинной части объекта и реставрационных замен соответствует величине утрат оцениваемого объекта и рассчитывается, как стоимость ремонтно-реставрационных работ, необходимых для их устранения; физический износ нереставрационных вмешательств может определяться любым из методов в соответствии с требованиями СТБ 52.2.01-2007.

Понятие "функциональный износ" не применяется для подлинной части объекта и реставрационных замен, величина функционального износа рассчитывается только для нереставрационных вмешательств.

Внешний износ объектов недвижимости, являющихся памятниками архитектуры, истории и градостроительства, включает в себя как потерю стоимости, вызванную влиянием общих для всех объектов недвижимости факторов, таких как изменение рыночной ситуации, изменение инфраструктуры, законодательства и др., так и потерю стоимости, связанную с обременениями в соответствии с требованиями охранного обязательства на оцениваемый объект (обязанности по реставрации и содержанию, обеспечение публичного доступа к объекту и т.д.). Указанный вид внешнего износа рассчитывается для подлинной части объекта и реставрационных замен.

32. В общем случае стоимость объекта затратным методом определяется по формуле:

$$V = VI + Vb + EP + IC + EA - AD,$$

где  $V$  - рыночная стоимость объекта,

$VI$  - стоимость участка земли,

$Vb$  - стоимость улучшений,

$EP$  - прибыль предпринимателя,

$IC$  - косвенные затраты,

*EA* - внешнее удорожание,

*AD* - накопленный износ.

Для объектов недвижимости, являющихся памятниками архитектуры, истории и градостроительства:

Стоимость улучшений *Vb* определяется по формуле

$$Vb = Vap + Vrc + Vgr,$$

где *Vap* - восстановительная стоимость подлинной части,

*Vrc* - восстановительная стоимость реставрационных замен,

*Vgr* - восстановительная стоимость нереставрационных вмешательств.

Внешнее удорожание *EA* определяется следующим образом:

$$EA = EAg + \sum_{i=1}^9 CAi + \sum_{j=1}^4 CAj,$$

где *EAg* - внешнее удорожание, вызванное неспецифическими факторами,

*CAi* - стоимость *i*-го нематериального фактора, характерного для подлинной части объекта,

*CRj* - стоимость *j*-го нематериального фактора, характерного для реставрационных замен.

Стоимость нематериальных факторов определяется по формуле:

$$CAi = Vap * Ki,$$

где *Ki* - безразмерный коэффициент *i*-го фактора.

$$CRj = Vrc * Kj,$$

где *Kj* - безразмерный коэффициент *j*-го фактора.

Коэффициенты нематериальных факторов внешнего удорожания определяются оценщиком экспертным путем на основании результатов обследования объекта, анализа рыночных, документальных и архивных данных, а также литературных источников.

Накопленный износ оцениваемого объекта *AD* определяется по формуле:

$$AD = (PDap + PDrc + PDgr) + FOgr + (EOap + EOrc),$$

где *PDap* - составляющая физического износа объекта, равная величине утрат подлинной части,

*PDrc* – составляющая физического износа, равная величине утрат реставрационных замен,

*PDgr* – физический износ нереставрационных вмешательств.

*FOgr* – функциональный износ нереставрационных вмешательств,

*EOap* – часть внешнего износа, приходящаяся на подлинную часть объекта,

*EOrc* – часть внешнего износа, приходящаяся на реставрационные замены.

## 7.2. Расчет стоимости объекта доходным методом.

33. Доходный метод используется только для тех памятников архитектуры, истории и градостроительства, которые являются доходными объектами. Оценка доходным методом производится в соответствии с СТБ 52.3.01-2007 в следующей последовательности:

прогнозирование будущих доходов;

капитализация будущих доходов.

34. При прогнозировании будущих доходов от объекта недвижимости, являющегося памятником архитектуры, истории и градостроительства, следует учитывать факторы, приводящие к увеличению или уменьшению доходов собственника (преимущества и обременения объектов).

К преимуществам могут относиться:

льготы по налогообложению;

местоположение;

доминирующая роль в архитектурно-планировочной среде;

форма фасадов;

содержание интерьеров;

другие элементы, составляющие общую престижность для собственника и арендаторов.

К обременениям относятся обязательства, определяемые охранными документами и требующие от собственника дополнительных затрат на их выполнение, а также иные ограничения, предусмотренные действующим законодательством.

35. При определении величины коэффициентов капитализации и дисконтирования необходимо учитывать дополнительные риски, связанные с наличием особенностей пользования, владения и распоряжения объектами, имеющими историко-культурную ценность.

36. При оценке объекта доходным методом применяется любой из способов расчета стоимости, в зависимости от состава исходных данных и результатов анализа соответствующего сегмента рынка недвижимости.

## 7.3. Расчет стоимости объекта сравнительным методом.

37. Оценка методом сравнительного анализа продаж производится в соответствии с СТБ 52.3.01-2007 в следующей последовательности:

- исследование рынка аналогичных объектов;
- выбор информации для анализа;
- определение единиц сравнения;
- выбор элементов сравнения;
- расчет корректировок по элементам сравнения;
- корректировка цен объектов-аналогов;
- приведение стоимости объектов-аналогов к одной стоимости или диапазону стоимости объекта оценки.

Сравнительный метод применяется при наличии достаточного объема достоверной рыночной информации о сделках купли-продажи объектов, аналогичных оцениваемому.

38. При выборе элементов сравнения помимо общих для всех видов недвижимости характеристик объекта необходимо рассматривать дополнительные критерии, определяемые историко-культурной ценностью объекта. Корректировки по элементам сравнения, относящимся к историко-культурной ценности объекта, производятся в любой последовательности после выполнения корректировок первой группы (на имущественные права, условия финансирования, состояние рынка и условия продажи). В случае нехватки рыночных данных для расчета корректировок на нематериальные факторы историко-культурной ценности объекта, при определении величины корректировок допустимо использование расчетных показателей, приведенных в п.30 настоящей Инструкции.

#### 7.4.Согласование результатов оценки.

39. Согласование результатов оценки различными методами выполняется путем присвоения каждому методу весового коэффициента, в соответствии с требованиями СТБ 52.3.01-2007. При определении весовых коэффициентов необходимо учитывать чувствительность того или иного метода оценки к влиянию характерных для оцениваемых объектов факторов, не присущих прочим объектам недвижимости, таких как требования охранных обязательств, сохранение исторического характера объекта, наличие зон охраны, ограниченность соответствующего сегмента рынка недвижимости, и др.

40. С учетом всего изложенного в данной главе, принимая во внимание текущее состояние рынка недвижимости, наибольшее предпочтение при проведении согласования результатов оценки должно отдаваться результатам оценки, полученным затратным методом. Иное

распределение удельного веса методов должно быть подробно обосновано в отчете об оценке.

## ГЛАВА 8 СОСТАВЛЕНИЕ И ОФОРМЛЕНИЕ ОТЧЕТА И ЗАКЛЮЧЕНИЯ ОБ ОЦЕНКЕ

41. Результаты оценки объектов недвижимости, являющихся памятниками архитектуры, истории и градостроительства, представляются заказчику в форме стандартного отчета об оценке и заключения об оценке согласно требованиям СТБ 52.0.01-2007, СТБ 52.3.01-2007.

42. Заключение об оценке должно содержать:

полное наименование исполнителя оценки;

фамилию, имя, отчество оценщика (оценщиков), ответственного за проведение оценки, номер и срок действия свидетельства об аттестации оценщика (оценщиков) по оценке капитальных строений (зданий, сооружений), не завершенных строительством объектов, изолированных помещений как объектов недвижимого имущества;

номер и дату заключения договора на оценку;

краткое описание оцениваемого объекта (как объекта недвижимости и как материальной историко-культурной ценности);

цель оценки;

дату оценки;

название используемых методов оценки;

итоговую стоимость объекта оценки.

37. Отчет об оценке должен содержать следующую информацию:

наименование и адрес объекта оценки;

тип и категорию историко-культурной ценности объекта;

краткое содержание основных фактов и выводов;

дату оценки;

цены оценки;

валюту оценки;

цель оценки;

вид определяемой рыночной стоимости;

основные предположения и ограничивающие условия;

описание процедуры оценки;

исходные данные, использованные для оценки;

описание оцениваемого объекта в соответствии с требованиями п.16 настоящей Инструкции;

перечень данных, использованных для оценки, с указанием их источника;

анализ данных, использованных для оценки;

анализ рынка недвижимости;  
обоснование применения использованных методов оценки;  
описание процедуры оценки;  
обоснование итоговой стоимости объекта;  
ссылку на используемые стандарты и нормативные документы;  
список использованной литературы;  
общие сведения об исполнителе оценки и оценщиках;  
общие данные о заказчике оценки;  
приложения;  
другие данные, имеющие значение для проведения оценки.

## ГЛАВА 9 ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

43. Объекты недвижимости, являющиеся памятниками архитектуры, истории и градостроительства относятся к одному из наиболее сложных видов объектов оценки. Для выполнения работ по оценке помимо оценщиков необходимо участие специалистов различных областей деятельности, так или иначе связанных с исследованием, охраной, восстановлением и сохранением историко-культурных ценностей.

44. Рекомендуются следующий состав и квалификация участников работ по оценке:

оценщик – специалист, прошедший аттестацию и имеющий свидетельство на проведение независимой оценки капитальных строений (зданий, сооружений), не завершенных строительством объектов, изолированных помещений как объектов недвижимого имущества;

историк-искусствовед – стаж работы по специальности не менее 3 лет;

архитектор – имеющий свидетельство на право выполнения научно-исследовательских работ на историко-культурных ценностях и руководство разработкой научно-проектной документации на проведение реставрационно-восстановительных работ на историко-культурных ценностях установленного образца.

45. Для определения стоимости произведений монументального изобразительного искусства и элементов декоративно-прикладного искусства, которые нельзя отделить от оцениваемого объекта без нанесения ему вреда (фрески, мозаики, витражи и т.п.) должны привлекаться эксперты-искусствоведы и специалисты, уполномоченные выполнять работы по оценке соответствующих объектов.