Как се определя стойността на историческа сграда?



От Виолета Секиранова

Стойност на историческа сграда – определение. Историческите сгради са не просто недвижими имоти, а носители на културна памет, архитектурно наследство и обществена значимост. Именно затова определянето на тяхната пазарна цена изисква специализирани знания, богат практически опит и задълбочен анализ на множество фактори. Оценката на подобни имоти е значително по-сложна в сравнение с тази на стандартните жилищни или търговски обекти, тъй като включва както икономически, така и исторически, правни и културни аспекти.

Когато собственик, инвеститор, наследник или институция се интересува от реалната стойност на историческа сграда, е важно оценката да бъде извършена от квалифициран оценител на недвижими имоти, който познава спецификите на този вид активи.

Какво представлява историческата сграда?

Историческа сграда е обект с доказана културна, архитектурна, художествена или историческа стойност. В много случаи такива имоти попадат под специален режим на закрила съгласно действащото законодателство и могат да бъдат вписани като недвижими културни ценности.

Това означава, че върху тях могат да се прилагат ограничения относно реконструкция, преустройство, реставрация или промяна на предназначението. Именно тези особености оказват пряко влияние върху определянето на стойността на историческа сграда.

Защо оценката на историческа сграда е по-сложна?

При стандартните недвижими имоти оценителят анализира основно местоположението, площта, техническото състояние и пазарните сделки със сходни имоти. При историческите обекти обаче се добавят редица специфични фактори:

- архитектурна уникалност;
- период на построяване;
- авторство на проекта;
- степен на автентичност;
- културна и обществена значимост;
- наличие на реставрации;
- законови ограничения;
- възможности за бъдещо използване;
- туристически потенциал;
- инвестиционен интерес.

Комбинацията между тези елементи формира реалната стойност на историческа сграда и може значително да се различава от цената на други имоти в района.

Основни фактори при определяне на стойността на историческа сграда

Локация

Както при всеки недвижим имот, местоположението играе ключова роля. Историческа сграда, разположена в централната градска част или в туристически район, обикновено има по-висока стойност. Допълнително значение имат достъпността, инфраструктурата и интересът на инвеститорите към района.

Архитектурна ценност

Уникалният стил, използваните строителни техники и запазените оригинални елементи увеличават пазарната привлекателност. Богато украсени фасади, стенописи, декоративни детайли и автентични конструкции могат значително да повишат стойността на историческа сграда.

Историческо значение

Ако сградата е свързана с важни събития или известни личности, това често води до по-висока оценка. Подобни обекти привличат интерес както от обществени институции, така и от частни инвеститори.

Степен на запазеност

Добре поддържаните исторически имоти обикновено струват повече от силно амортизираните сгради. В същото време наличието на автентични елементи е по-

ценно от модерните подмени, които могат да намалят историческата автентичност.

Техническо състояние

Оценителят анализира конструкцията, покрива, основите, инсталациите и общата безопасност на сградата. При необходимост от сериозни ремонти или укрепване разходите се отразяват върху крайната оценка.

Правен статут

Ако имотът е защитен като културна ценност, собственикът може да бъде ограничен при извършване на строителни дейности. Тези ограничения влияят върху икономическата реализация и следователно върху стойността на историческа сграда.

Какви методи използва оценителят?

Сравнителен метод

Този подход анализира реализирани сделки със сходни исторически или близки по характеристики имоти. Недостатъкът е, че подобни сделки често са ограничени по брой.

Приходен метод

Когато сградата носи или може да носи доходи – например чрез хотелска дейност, музей, ресторант, офис или туристически обект – се изчислява настоящата стойност на бъдещите приходи.

Разходен метод

Прилага се оценка на стойността за възстановяване или заместване на сградата, като се отчитат физическото износване, функционалното остаряване и специфичните характеристики на обекта.

Комбиниран анализ

На практика експертите често комбинират няколко метода, за да определят максимално обективно стойността на историческа сграда.

Как влияят реставрацията и поддръжката?

Качествената реставрация може значително да увеличи стойността на имота, когато е извършена съобразно добрите практики за опазване на културното наследство. Използването на неподходящи материали или премахването на оригинални архитектурни елементи може да доведе до обратен ефект и да намали стойността.

Редовната поддръжка също е важен фактор. Навременното укрепване на

конструкцията, ремонтът на покрива и консервацията на фасадите запазват както физическото състояние, така и инвестиционната привлекателност.

Ограничения, които могат да окажат влияние върху оценката

Собствениците на исторически сгради често трябва да спазват специални изисквания при:

- основни ремонти;
- пристрояване;
- смяна на фасадата;
- подмяна на дограма;
- промяна на вътрешното разпределение;
- разрушаване на части от сградата;
- промяна на предназначението.

Тези ограничения могат да увеличат разходите за бъдещи инвестиции и да окажат влияние върху стойността на историческа сграда.

Какво значение има потенциалът за развитие?

Някои исторически сгради могат успешно да бъдат адаптирани за:

- бутикови хотели;
- ресторанти;
- художествени галерии;
- музеи;
- бизнес центрове;
- културни пространства;
- представителни офиси;
- жилищни резиденции.

Колкото по-голям е потенциалът за доходност и устойчиво използване, толкова по-висока може да бъде тяхната пазарна оценка.

Защо е необходим независим експертен оценител?

Самостоятелното определяне на цена въз основа на интернет обяви или лични предположения рядко води до реалистичен резултат. Професионалният оценител извършва:

- детайлен оглед на място;
- анализ на документацията;
- проучване на пазара;
- оценка на техническото състояние;
- изследване на правните ограничения;

- избор на подходящи оценителски методи;
- аргументирано определяне на пазарната стойност.

Подобен експертен доклад може да бъде използван при сделки, съдебни производства, наследствени казуси, банково кредитиране, застраховане, счетоводни цели и инвестиционни решения.

Често срещани грешки при определяне на стойността на историческа сграда

Много собственици надценяват имота си само заради неговата възраст. Старото строителство обаче не винаги означава висока стойност. От друга страна, подценяването на архитектурните качества или на туристическия потенциал също може да доведе до неправилна оценка.

Сред най-честите грешки са:

- пренебрегване на необходимите разходи за реставрация;
- липса на анализ на законовите ограничения;
- сравнение със съвременни сгради без сходни характеристики;
- игнориране на доходния потенциал;
- използване на неактуални пазарни данни.

Ролята на професионалната оценка при продажба и инвестиции

При продажба на исторически имот правилно изготвената оценка улеснява преговорите и повишава доверието между страните. За инвеститорите тя предоставя надеждна основа за анализ на риска, очакваната възвръщаемост и необходимите бъдещи вложения.

Банките, нотариусите, съдилищата и държавните институции също често изискват независима експертна оценка, когато става дума за значими недвижими активи с исторически характер.

Как д-р Виолета Секиранова може да помогне?

Професионалната оценка на исторически сгради изисква комбинация от задълбочени познания за пазара на недвижими имоти, оценителски стандарти и спецификите на културното наследство. Д-р Виолета Секиранова предлага експертен подход, основан на обективен анализ, прецизна методология и индивидуално разглеждане на всеки конкретен случай.

Независимо дали става въпрос за покупко-продажба, наследствено производство, съдебен спор, ипотечно кредитиране или инвестиционен проект, професионално изготвената оценка осигурява надеждна основа за информирани решения и защита на

интересите на собствениците и инвеститорите.

Източник: https://oceni.eu/как-се-определя-стойността-на-историч/