Оценителна експертиза на сграда НКЦ: Морско казино в Бургас



От Виолета Секиранова

Експертизата на културни ценности е мултидисциплинарна сфера, при която взаимодействат хуманитарни, научно-технически, финансово-икономически, юридически, изкуствоведски, консервационно-реставрационни, информационни и други дисциплини. Самата експертиза включва процесите по идентификация, автентификация и оценяване на културни ценности. Комплексният ѝ характер изисква участието на експерти от различни области и с определени функции, регламентирани в нормативната база. Има и специфики, породени от вида културна ценност, подложена на анализ. Изследването, в съответствие с международните и български оценителски стандарти, очертава пътя за оценка на сграда – единична строително – архитектурна НКЦ, с категория „местно значение“ или „за сведение“, каквито обекти най-често са предмет на оценяване, по лични наблюдения на автора. Проучването предоставя рамката, в която оценителят на НКЦ да се ориентира при изпълнението на независима оценителна експертиза и професионално да оформи заключението за стойност.

Предизвикателството пред теорията е изпълнението ѝ в практиката. Затова описаната методика за цялостно провеждане на оценителна експертиза е приложена при изследването на реален обект – Културен център „Морско казино“ – Бургас, оценено по всички приложими за НКЦ подходи и методи на финансова оценка, а заключението за изведената по всички методи и претеглена крайна стойност – оформено в оценителски доклад.

В това първо по рода си изследване анализът е свързан с практиката и засяга актуални проблеми, което обуславя неговата приложимост и полезност, особено предвид бързото развитие на оценителската професия през последните години и

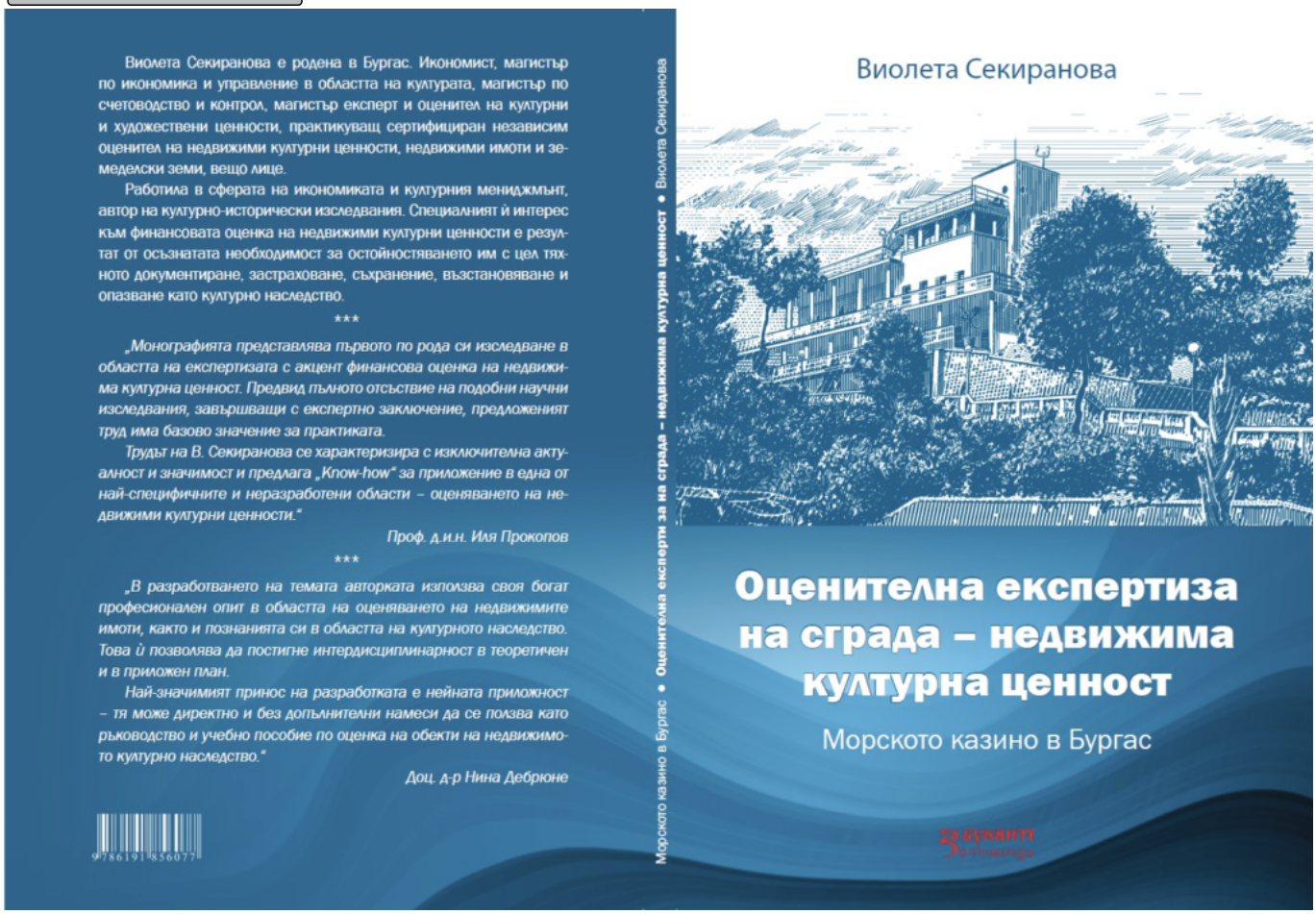
необходимостта от подготвени експерти и оценители на културното наследство.

Книгата е налична за закупуване от тук: https://www.book.store.bg/

Имейл

☐ Приемам политиката за поверителност

Абониране за вход



СЪДЪРЖАНИЕ

УВОД 6

Глава I: Нормативна база за оценяване на НКЦ

1.1. НКЦ според българското законодателство в областта на културата

1.1.1. Понятието „културна ценност" в българската правна система 10

1.1.2. Дефиниране и периодизация на културното наследство 11

1.1.3. Класификация на недвижимите културни ценности 15

1.1.4. Опазване на недвижимото културно наследство 18

1.1.5. Права и задължения на собствениците и ползвателите на НКЦ 20

1.1.6. Защитените територии в режима на опазване на НКЦ 23

1.1.7. Условия и ред за представяне на НКЦ 24

1.2. Стандарти за оценяване на сгради – НКЦ 27

1.2.1. Международни оценителски стандарти 28

Международни стандарти за оценяване (MCO/TVS) 28

Европейски стандарти за оценяване (ECO/EVS, 2020) 32

ECO: ЕИДО 4 Жилищни имоти, защитени със закон 34

1.2.2. Национални оценителски стандарти 38

Стандарти за бизнес оценяване (СБО, 2002) 39

Български стандарти за оценяване (БСО, 2018) 39

1.2.3. Специфични и особени изисквания при оценката на НКЦ (БСО) 40

1.3. Приложения и специфики на оценките на НКЦ 45

1.3.1. Оценка при вписване на законна ипотека върху НКЦ 45

1.3.2. Оценка на сгради – НКЦ за застрахователни цели 48

1.3.3. Оценка на сгради – НКЦ за покупко – продажби 50

1.3.4. Оценяване на сгради – НКЦ в съдебната практика 50

1.4. Изводи от Първа глава 51

Глава II: Елементи на оценителната експертиза

2.1. Същност на оценителната експертиза 52

2.1.1. Комплексен характер на експертизата на културни ценности 52

2.1.2. Изисквания към експерт – оценителя 53

2.1.3. Видове, етапи и елементи на оценителната експертиза 57

2.2. Първи етап: Проучване на оценявания обект – НКЦ 61

2.2.1. Идентификация на обекта (правен анализ) 61

2.2.2. Локални фактори на влияние (анализ на външната среда) 63

2.2.3. Културно-историческа значимост (изкуствоведски анализ) 64

2.2.4. Техническо състояние (визуален и документален анализ) 67

2.3. Втори етап: Финансова оценка на сграда – НКЦ 68

2.3.1. Стойност. Видове стойност на финансовото оценяване 69

2.3.2. Видове стойност на културното наследство. Експозиц. с/ст 71

2.3.3. Подходи и методи за финансово оценяване на НКЦ 72

2.3.4. Подходи и методи на икономическа оценка на КЦ 84

2.4. Трети етап: Оформяне на експертно заключение 86

2.4.1. Дефиниране, обхват и съдържание на оценителския доклад 87

2.4.2. Елементи на оценителския доклад 89

2.4.3. Допускания и ограничителни условия 91

2.5. Изводи от Втора глава 92

Глава III: Оценителна експертиза на КЦ „Морско казино" – Бургас

3.1. Морското казино в Бургас: културна и историческо значимост 93

3.1.1. Мотиви за избора на обекта на експертизата 93

3.1.2. Историческа справка за сградата на Морското казино в Бургас 94

3.1.3. Възраждане на Морското казино – като културен център 95

3.2. Оценителна експертиза на КЦ „Морско казино" – Бургас 101

3.2.1. Методика на провеждане 101

3.2.2. Оценителна експертиза на КЦ „Морско казино"– Бургас, представена чрез оценителски доклад 102

3.3. Експертна оценка за определяне пазарната стойност на НКЦ 103

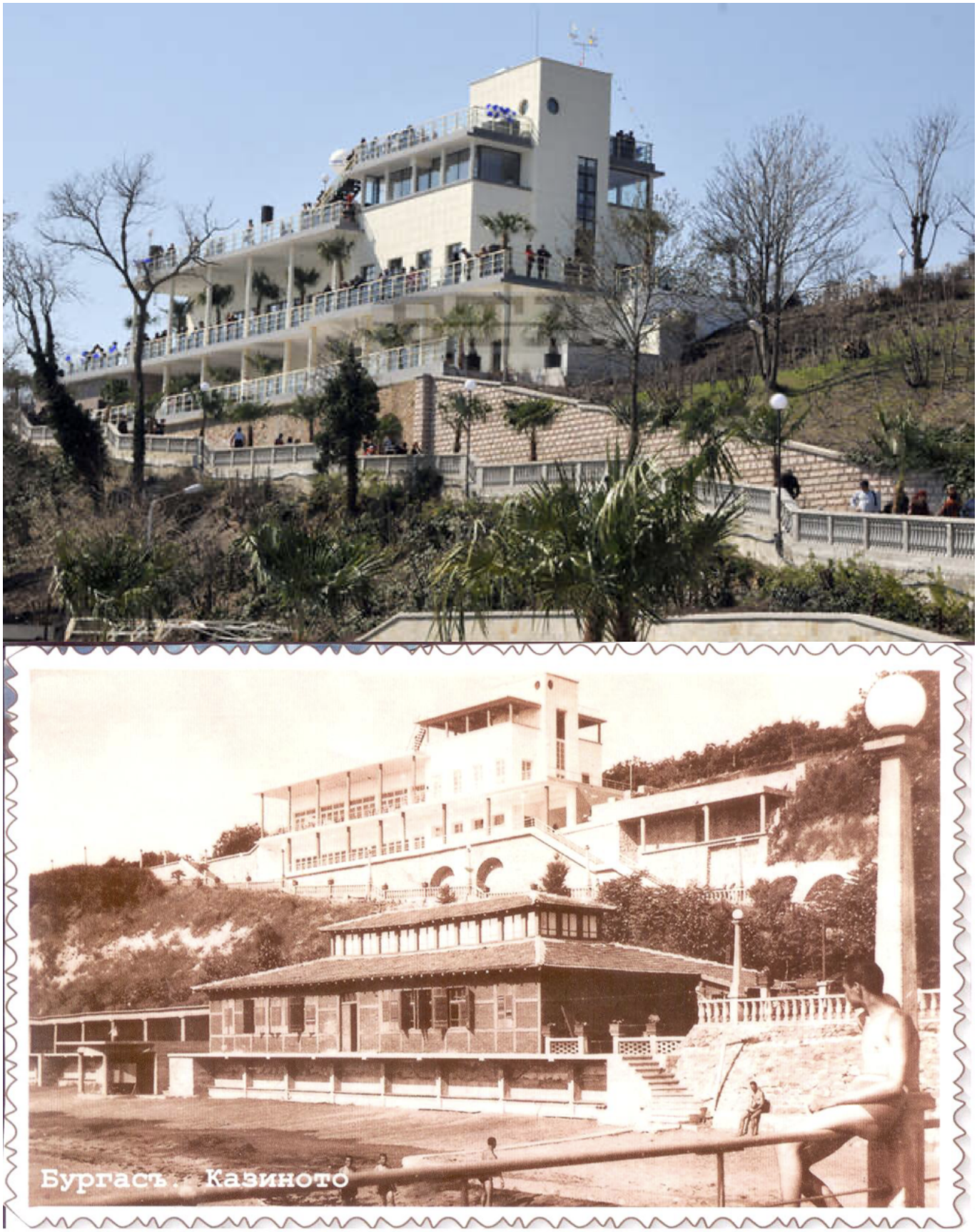
ПРИЛОЖЕНИЯ към оценителския доклад 130

ЗАКЛЮЧЕНИЕ 142

ИЗПОЛЗВАНИ ИЗТОЧНИЦИ 146

СПИСЪК НА СЪКРАЩЕНИЯТА 154





Източник: https://oceni.eu/оценителна-експертиза-на-сграда-нкц/