

Проблемные вопросы оценки стоимости памятников истории и культуры

DOI 10.22394/1726-1139-2017-7-127-142

Цацулин Александр Николаевич

Северо-Западный институт управления — филиал РАНХиГС (Санкт-Петербург)
 Профессор кафедры финансового менеджмента
 Доктор экономических наук, профессор
 Почетный работник высшего профессионального образования РФ
 Действительный член Национальной академии туризма России
 vash_64@mail.ru

Афанасьева Римма Рыгзыновна

Северо-Западный институт управления — филиал РАНХиГС (Санкт-Петербург)
 Аспирант кафедры финансового менеджмента

РЕФЕРАТ

Предстоящая в обозримом будущем передача здания-памятника Всемирного историко-культурного наследия, находящего под охраной ЮНЕСКО, — Исаакиевского собора в Санкт-Петербурге в ведение Русской Православной Церкви — вызвала в российском обществе многочисленные дискуссии и заметные противостояния. Собор входит в состав Государственного музейного комплекса, является жемчужиной мировой культурной архитектуры, оказывается самым посещаемым после Эрмитажа городским музеем, обладает выдающимся выставочным потенциалом, и в нем регулярно проходят церковные службы и ритуальные отправления. Музейные коллекции превышают двадцать четыре тысячи единиц хранения, и они продолжают постоянно пополняться найденными раритетами и восстановленными заново предметами со статусом реликвии, подлежащей охране. Общепринято считать, что с охраной музейных коллекций и сохранностью зданий-памятников дело в стране обстоит крайне неудовлетворительно. В данном случае нет даже приблизительных оценок рыночной стоимости объекта исследования в виде здания-памятника Исаакиевский собор с занимаемым земельным участком, не говоря уже о достоверной страховой стоимости оцениваемого объекта, столь необходимой для возмещения ущерба и понесенных потерь в случае катастрофы, пожара и других стихийных страховых случаев. Вопросу профессиональной оценке страховой стоимости объекта исследования и посвящена данная статья из запущенной ранее серии публикаций соавторов.

КЛЮЧЕВЫЕ СЛОВА

здание-памятник, земельный участок, улучшения, имущество, недвижимое имущество, недвижимость, стоимость недвижимости, конструктивный элемент, неустранимый функциональный износ, страховая стоимость

Tsatsulin A. N., Afanasieva R. R.

Problematic Issues of Estimation of Historical and Cultural Monuments Cost

Tsatsulin Alexander Nickolaevich

North-West Institute of Management, Branch of RANEPA (Saint-Petersburg, Russian Federation)
 Professor of the Chair of Financial Management
 Doctor of Sciences (Economy), Professor
 Honorary Worker of Higher Education of the Russian Federation
 Full member of National Academy of Tourism of Russia
 vash_64@mail.ru

Afanasieva Rimma Rygzynovna

North-West Institute of Management, Branch of RANEPA (Saint-Petersburg, Russian Federation)
 Graduate student of the Chair of Financial Management

ABSTRACT

The forthcoming transfer in the foreseeable future of the building-monument of the World Historical and Cultural Heritage, which is under the protection of UNESCO, the St. Isaac's Cathedral in St. Petersburg under the jurisdiction of the Russian Orthodox Church, caused numerous discussions and notable confrontations in Russian society. The cathedral is part of the State Museum Complex, it is the pearl of the world's iconic architecture, it is the most visited museum after the Hermitage, has an outstanding exhibition potential, and it regularly hosts church services and ritual departures. Museum collections exceed twenty-four thousand items of storage, and they continue to be replenished with found rarities and newly restored objects with the status of a relic to be protected. It is generally accepted that with the protection of museum collections and the preservation of monument buildings, the situation in the country is extremely unsatisfactory. In this case, there are not even approximate estimates of the market value of the object of research in the form of a monument-building St. Isaac's Cathedral with the occupied land plot, not to mention the reliable insured value of the assessed object, so necessary for compensation of damage and losses in the event of a catastrophe, fire and other spontaneous insurance Of cases. The article is devoted to the professional appraisal of the insured value of the research object from the series of publications of co-authors that was launched earlier.

KEYWORDS

Building-monument, land plot, improvement / betterments, estate, real estate, property, property value, constructive element, ineradicable functional wear, insurance value

«Деньгами надо управлять, а не служить им».

*Луций Анней Сенека — римский философ,
поэт и политический деятель*¹

Введение. История проблемы

Данная статья авторов продолжает обсуждение городской проблемы, связанной с передачей культовых зданий Санкт-Петербурга в ведение Русской Православной Церкви (РПЦ) — см. «Управленческое консультирование»: 2015, № 10 (82); 2016, № 11 (95).

Исаакиевский собор был построен в 1818–1858 гг. по проекту архитектора О. Монферрана. Его высота превышала 102 м, а внутренняя площадь — более 4 тыс. м². Правительство РФ передало Исаакиевский собор в собственность Санкт-Петербурга в октябре 2012 г. Тремя годами позже городская епархия Русской Православной Церкви обратилась к городским властям с просьбой передать ей здание Исаакиевского собора в безвозмездное пользование, но получила отказ. Правительство города тогда приняло решение о сохранении собора в оперативном управлении государственного музея-памятника «Исаакиевский собор».

Серьезность проблемы обозначил почетный профессор СЗИУ РАНХиГС. И. Албин: «Когда-то мне довелось встать у истоков общероссийского форума «Сохранение памятников культурного наследия». И цифры, с которыми я столкнулся, меня ужаснули. Каждый год Россия теряет около 360 памятников архитектуры. И при этом никаких бюджетных средств не хватает, чтобы привести в порядок наше историко-культурное наследие. Нужны какие-то механизмы, которые позволят сохранить и приспособить под современное использование памятники архитектуры»².

В оценочном сообществе сложилось стереотипное представление о том, что экономическая оценка зданий-памятников (ЗП) состоит, прежде всего, в стоимостной

¹ Сенека Л. А. Нравственные письма к Луцилию. Сер. «Классика». СПб. : Азбука, 2015.

² Игорь Албин: Инакомыслие не всегда плохо [Электронный ресурс]. URL: <http://www.fontanka.ru/2017/02/14/049/> (дата обращения: 15.02.2017). Также см. [7; 8].

оценке их материального состояния. Такая оценка получается вычитанием физического износа объекта недвижимости из полной восстановительной стоимости с прибавлением стоимости земельного участка (далее — *участка*) без оценки влияния времени на участок и без учета принадлежности ЗП к категории историко-культурного наследия, следовательно, обладающего историко-культурной ценностью (полезностью), как одной из составляющих рыночной стоимости ЗП, и целей, которые преследуются на момент оценки.

Какова, скажем, основная цель будущего использования Исаакиевского собора после вероятной передачи¹ его РПЦ и придания ему особого статуса патриаршего храма, но с двойным подчинением, остается пока не вполне ясным. Сохранит ли собор музейные функции, приносящие денежные поступления в бюджеты разного уровня, или ограничится богослужениями, надлежащее поддержание которых потребует финансирования из городских источников? Это является предметом обсуждения светской и церковной общественности Санкт-Петербурга. Здесь следует уточнить, что собор будет передан в безвозмездное пользование РПЦ (несмотря на несогласие большинства петербуржцев) сроком на 49 лет, но без смены юридического статуса — его владельцем остается город.

В 2016 г. общий доход, который принес Исаакиевский собор в качестве музея, составил, по данным РБК, 466 млн 813 тыс. руб. Это 60% всех доходов музейного комплекса, состоящего из Исаакия, храма Спаса на Крови и Сампсониевского собора (сейчас передан РПЦ, ранее был передан Смольный собор). Расходы же комплекса в 2016 г. составили более 744 млн руб. Вычленив расходы отдельно на собственно Исаакий сложно, поскольку дирекция обслуживает все оставшиеся храмы музейного комплекса. Самая главная статья расходов — зарплаты сотрудникам, всего их в музее 393. Затраты по этой статье составили более 358 млн руб. Некоторые параметры успешной, даже впечатляющей, хозяйственной деятельности собора как музея за последние 10 лет показаны в табл. 1.

Таблица 1

**Показатели музейной деятельности
Исаакиевского собора за 2008–2017 гг.**

Годы	Количество посетителей, чел.	Выручка, руб.
2008	2 704 120	401 328 243
2009	2 525 455	395 972 328
2010	2 533 315	420 564 403
2011	2 642 039	492 099 076
2012	2 820 086	539 880 876
2013	3 019 760	584 243 186
2014	3 152 897	620 175 284
2015	3 686 428	737 574 405
2016	3 846 852	783 416 145
2017 (план)	4 000 000	820 000 000

¹ Такая вероятность возросла в связи с увольнением директора ГМП Н. В. Булова — стойкого противника передачи, но она не стала критичной в связи с назначением в июне с.г. нового директора Музея проф. Ю. В. Мудрова.

Исаакиевский собор после передачи РПЦ получит статус патриаршего храма, сообщила РБК¹ глава юридического отдела Московской патриархии игуменья Ксения (Чернега). Принимать все ключевые решения в храме будет патриарх, но к управлению собором может подключиться и епархия. Более того, РПЦ передаст в Исаакиевский собор ковчег с частицами мощей апостолов Петра, Павла и Андрея, как информирует весьма осведомленный источник РИА «Новости»². Представители РПЦ также заявили, что музейные функции собора будут расширены (?), а вход в собор станет вовсе бесплатным (??).

Соборов, имеющих статус патриарших, в России несколько, например Морской собор в Кронштадте, — рассказывает Чернега. К числу патриарших относятся Богоявленский (Елоховский) собор в Москве, Успенский собор в Московском Кремле, Вознесенский войсковой собор в Новочеркасске (Ростовская область) и др. Патриарший храм отличается от других тем, что при нем нет приходского совета. В вопросах финансирования патриарших храмов «никаких правил у Московского патриархата нет», пояснил РБК протоиерей А. Кураев: «Как пожелает патриарх, так и будет. Но в целом с точки зрения финансирования не бывает так, чтобы из центрального патриаршего бюджета шли деньги на содержание какого-либо храма. Оттуда деньги могут идти только на содержание патриарших дворцов-резиденций»³.

Постановка задачи, методология и методика исследования

Об источниках и технике финансирования будущей деятельности собора РПЦ скромно умалчивает по понятным причинам, но согласно плану по передаче собора РПЦ, опубликованному Комитетом имущественных отношений города 12.01 с.г., к 01.03 с.г. следовало определить возможность изъятия собора из оперативного управления музея без предоставления учреждению помещений, «обеспечивающих его деятельность». Но затем, по сведениям из Министерства культуры РФ, предполагаемую дату передачи собора перенесли на 12 июля — День святых Петра и Павла. Неопределенность будущего использования спорного ЗП, тем не менее, позволяет рассмотреть счетные возможности методического инструментария для измерения рыночной стоимости объекта недвижимости, скажем, в целях страхования.

Метод предполагаемого использования. Метод применяется для оценки застроенных и незастроенных участков. Условием применимости метода служит возможность использования земельного участка способом, гарантирующим извлечение прибыли. Метод предполагает определение суммы и временной структуры следующих характеристик: а) расходов, необходимых для включения участка в коммерческий оборот в соответствии с вариантом его наиболее эффективного использования (НЭИ); б) доходов от НЭИ участка (например, показанных в табл. 1) и операционных расходов, необходимых для извлечения надлежащей прибыли; в) определение ставки дисконтирования, соответствующей уровню инвестиционного риска по данному оцениваемому участку и, наконец, г) определение рыночной стоимости (*Property value*) участка путем дисконтирования всех доходов и расходов, связанных с использованием земельного участка.

Существующая российская оценочная практика отдает предпочтение методу сравнения продаж (одному из методов сравнительного/рыночного подхода) и ме-

¹РБК — новости, акции, курсы валют [Электронный ресурс]. URL: <http://www.rbc.ru/> (дата обращения: 13.05.2017).

²РИА Новости. Лента новостей [Электронный ресурс]. URL: <https://ria.ru/> (дата обращения: 10.05.2017).

³РПЦ решила сделать Исаакиевский собор патриаршим храмом // РБК [Электронный ресурс]. URL: <http://www.rbc.ru/politics/27/04/2017/5900863e9a79479e53b1af63> (дата обращения: 10.05.2017).

тоту остатка или методу предполагаемого использования (из группы методов доходного подхода) — см. [9]. В случае предметного оценивания объектов недвижимости в виде памятников истории и культуры, оценка стоимости участков осуществляется по традиционной процедуре, за исключением двух существенных моментов, которые следует уточнить.

Законодательная разрешенность. При анализе НЭИ участка как условно свободного необходимо обратить внимание на дополнительные ограничения и обременения, налагаемые законодательством и связанные, прежде всего, с расположением участка в пределах статусной исторической застройки. Обычно в таком случае использование участка как условно свободного ограничивают строительством объектов в тех же конструктивных решениях и объемах, что и существующий объект. Однако чаще всего это связано не столько с нормативными положениями-ограничениями (определен лишь высотный регламент строений в таких зонах), сколько с физическими параметрами самого участка. Здесь надо понимать, что охранные обязательства, налагаемые на улучшения (*betterments*), не могут приниматься в расчет в процедурном анализе свободного земельного участка (*The Land Plot*)¹.

Охранные обязательства учитываются только при анализе земельного участка с уже имеющимися улучшениями. В каждом конкретном случае предметом охраны могут быть как отдельные элементы декора (решетки, фасад, лепнина и т. д.), так и здание-памятник в целом, включая планировку и внутреннюю отделку. В отдельных случаях согласованию может подлежать даже цвет окраски внутренних стен, не говоря уже о мозаиках по нефу и куполу храма как в случае с Исаакиевским собором. И здесь уже объекты музейных фондов неотделимы от самого ЗП, как и колонны, мозаичные иконы, мраморные наборные полы и пр.

Так, согласно справки о составе музейных фондов СПбГБУК «Государственный музей-памятник «Исаакиевский собор», направленной в Союз музеев России, фонды СПбГБУК «ГМП «Исаакиевский собор» представлены произведениями XVIII — начала XXI вв. и насчитывают 26 459 предметов². В составе музейного собрания: живопись, иконопись, графика, скульптура, декоративно-прикладное искусство, нумизматика, документы, редкие книги, предметы истории техники.

Раздел живопись/иконопись включает, в основном, собрание икон XVIII–XIX вв. Сампсониевского и Исаакиевского соборов. Иконы Сампсониевского собора, часть из которых подписные (А. Квашнин, А. Пospelов, Т. Баженов) хронологически охватывают период 1720–1761 гг. Они имеют большую художественную и историческую ценность, так как Сампсониевский собор — один из немногих почти полностью сохранившихся храмовых комплексов первой половины XVIII в. В фондах музея

¹ Порядок использования собственником принадлежащего ему земельного участка напрямую зависит от принадлежности его к той или иной категории земель, которые установлены ст. 7 ЗК РФ. К ним относятся: земли сельскохозяйственного назначения; земли поселений; земли специального назначения (в их числе земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и иные); земли особо охраняемых территорий (в их числе земли особо охраняемых природных территорий, в том числе лечебно-оздоровительных местностей и курортов; природоохранного назначения; рекреационного назначения; историко-культурного назначения и иные особо ценные земли); земли лесного фонда; земли водного фонда; земли запаса (Земельный кодекс Российской Федерации от 25.10.2001 № 136-ФЗ (ред. от 03.07.2016) (с изм. и доп., вступ. в силу с 01.01.2017)).

² К 01.06 с.г. требовалось предоставить сведения обо всех содержащихся в коллекции предметах, которые входят в состав Музейного фонда РФ. Ключевой пункт касается заключения договора о передаче в пользование РПЦ некоторых артефактов, которые включены в этот фонд. Речь идет о так называемых неделимых музейных объектах, т. е. тех, что невозможно вывезти из собора. На выполнение этого пункта отводится 24 месяца с момента издания распоряжения комитета имущественных отношений.

хранятся уникальные живописные иконы кисти Тимолеона фон Неффа из 1-го яруса главного иконостаса Исаакиевского собора площадью 10,3 м² каждая, которые позже были заменены мозаикой.

Иконы Исаакиевского собора в нишах пилонов, алтарных преградах, главном и малых иконостасах созданы художниками К. Штейбенем, Ч. Муссини, Х. Дузи, Ф. Брюлловым, К. Молдавским, К. Дорнером, Т. Неффом, С. Живаго в первой половине XIX в. В 2014 г. фонды пополнились собранием рисунков художника К. Дорнера, переданным в дар музею Сенатом города Бремена. В музее хранятся эскизы и рисунки мастеров, работавших над художественным оформлением соборов, — К. Брюллова, Н. Майкова, Е. Плюшара, А. Рябушкина и др.

Значительную ценность имеют альбомы авторской графики О. Монферрана, в том числе с собственноручной дарственной надписью архитектора, и часть его графического наследия, отражающая этапы проектирования и строительства Исаакиевского собора. История проектирования собора представлена также работами архитекторов А. Воронихина, А. Мельникова, братьев Михайловых, И. Вильстера и В. Беретти [4].

Интересный блок материалов посвящен храму «Спас на Крови» и его создателям: два живописных и фотопортрет архитектора А. Парланда, эскизы Н. Бруни для мозаик храма, большой Коронационный альбом императора Александра II и др. В редкой коллекции рисунков архитектора А. Апласина отражены этапы реставрации Сампсониевского собора к юбилею 1909 г. В 1997 г. музей приобрел подлинное Малое Евангелие Сампсониевского собора 1703 г.

В собрании музея хранится уникальный экспонат — панорама Невского проспекта В. Садовникова 1835 г., длиной 15,6 м, выполненная в технике литографии и иллюминированная акварелью. Тема Петербурга представлена также графикой крупнейших мастеров XIX в. — А. Дюрана, И.-Я. Мейера и др. Наряду с мозаиками, находящимися в интерьере Исаакиевского собора, в фондах хранятся предметы декоративно-прикладного искусства в технике флорентийской и венецианской мозаики.

В музее имеются обширная фототека и научно-технический архив, содержащие материалы, посвященные реставрационным и ремонтным работам на музейных объектах и истории музея. В ходе плановой проверки Министерства культуры в декабре 2016 г. нарушений правил учета и хранения музейных ценностей не выявлено. Все перечисленное на полном основании может быть названо музейным обременением.

Все эти обременения по-разному влияют на комплексную рыночную и страховую стоимости объекта, продуцируя, например, дополнительные расходы, которые следует учитывать при измерении денежных потоков, дополнительные виды износа, переход исправимых износов в состояние неисправимых и т. д. Влияние же принятых обязательств на рыночную и иную стоимость подлежит специальному экономическому, технико-технологическому и экспертному анализу.

Второй момент связан с разграничением вклада в общую стоимость объекта недвижимости расположения земельного участка и отдачи на капитал, которую этот участок, скажем, в «золотом треугольнике» городской территории позволяет получить. Разграничение влияния этих факторов приобретает особое значение для памятников истории и культуры при их расположении в пределах статусной исторической застройки территории. Принятие во внимание большинства подобных моментов предполагает решение самостоятельных вопросов на усмотрение эксперта-оценщика.

В частности, определение затрат на воспроизводство улучшений земельного участка. И здесь первым этапом определения затрат на воспроизводство улучшений является выяснение, какую конкретно стоимость целесообразнее устанавливать — восстановления или замещения, а может быть даже комбинацию/композицию этих стоимостей.

Полученные результаты

Как представляется авторам настоящей статьи, *стоимость восстановления* образуют затраты по смете на новое строительство в текущих ценах на дату¹ оценки точной копии оцениваемого объекта и использованием идентичных строительных материалов, стандартов и проектных решений [6].

Стоимостью замещения является оценка затрат по смете на новое строительство в текущих ценах на дату оценки объекта той же полезности, что и оцениваемый объект, но с использованием современных строительных материалов, машин, оборудования, стандартов, проектных, технологических решений. Очевидно, что в большинстве случаев для объектов, являющихся памятниками истории и культуры, целесообразнее рассчитывать стоимость замещения в связи с трудностями расчета стоимости затрат на уже неиспользуемые в современных условиях строительные материалы и технологии, соответствующего устаревания строительных стандартов, в соответствии с которыми были возведены оцениваемые объекты. Содержательно и методологически стоимость замещения формируется на принципе так называемого замещения.

Принцип замещения (principle of substitution), широко используемый в затратном подходе к оценке, означает, что при наличии определенного количества однородных (по полезности или доходности) объектов недвижимости самым высоким спросом будут пользоваться объекты с наименьшей ценой. Данный принцип исходит из возможности альтернативного выбора для приобретателя, т. е. стоимость объекта недвижимости зависит от того, имеются ли на рынке аналогичные или замещающие объекты.

Принцип замещения наиболее полно реализуется при новом строительстве, в районах массовой жилой или дачной застройки, когда преобладают однотипные земельные участки и высок уровень стандартизации архитектурных и градостроительных проектов зданий. Применение его затруднительно при оценке уникальных, эксклюзивных объектов, в виде, например ЗП архитектуры целиком, но может быть полезен при оценке конструктивных и иных элементов объекта.

И все же определение стоимости замещения не дает точной величины затрат, так как при ее калькуляции останутся не учтенными затраты на архитектурный декор, на разработку индивидуального архитектурного проекта, на использование уникальных строительных материалов и т. п. Такие счетные проблемы возникли при воссоздании в Москве к 1990 г. кафедрального соборного Храма Христа Спасителя при массовом использовании современных строительных и отделочных материалов. Для преодоления этого финансового дискурса проще всего отталкиваться от доступных в конкретном случае методов расчета затрат на воспроизводство улучшений, которые жестко определяют, какой вид стоимости будет получен при применении метода.

Что касается методов расчета стоимости воспроизводства затрат, то известно их деление на следующие типологические группы:

- *Метод сравнительной единицы* предполагает расчет стоимости строительства сравнительной единицы (1 м² общей или полезной площади, 1 м³ строительного объема, 1 пог. м фасада и т. п.) аналогичного объекта. Стоимость сравнительной единицы аналога в этих случаях корректируется на имеющиеся различия в сравниваемых объектах.

Для определения стоимости сравнительной единицы используется информация сборников УПВС 1970 г., составленных в ценах 1969 г. (здесь индексы перехода от цен 1969 г. к ценам 1984 г. и территориальные коэффициенты к индексам по отраслям

¹ Для оценки стоимости нового строительства по свободным, или так называемым договорным, ценам, как правило, применяются зарекомендовавшие себя вполне положительно базисно-индексный и ресурсный (ресурсно-индексный) методы оценивания.

народного хозяйства, отраслям промышленности и направлениям в составе отраслей, учитывающий особенности изменения сметной стоимости СМР для различных регионов РФ определялись по Приложениям № 1 и № 2 к постановлению Госстроя СССР № 94 от 11.05.1983), или сборника «Укрупненные показатели базисной стоимости строительства по объектам-аналогам» УПБС-2001, составленного в ценах 2000 г. [2].

Но по данным УПБС-2001 можно рассчитать только стоимость замещения, причем, со значительной погрешностью не только из-за «потери» указанных выше затрат, но также из-за значительной разницы в стандартах качества используемых материалов и планировочных решений (зачастую коэффициент полезных площадей оцениваемых объектов в таком случае ниже, чем среднерыночный коэффициент для нового строительства). Сборники УПБС, однако, хотя и позволяют также получить только стоимость замещения, дают в некоторых случаях более точный вариант, особенно для памятников промышленной архитектуры 30–40-х годов 20 в.

Наиболее целесообразно для расчета восстановительной стоимости в рамках метода сравнительной единицы использовать в таких случаях информацию «Сборника укрупненных показателей сметной стоимости реставрационно-восстановительных работ по памятникам истории и культуры (СУПСС-87)», действующего с 01.05.1987 по настоящее время. Данный сборник содержит сметные расчеты восстановительной стоимости в ценах 1984 г. для перечня объектов-аналогов. Несмотря на уникальность каждого такого объекта, равно как и объекта оценки, в настоящий момент такой метод дает наиболее точный результат расчета, так как учитывает многие особенности подобных объектов.

- *Метод разбивки по компонентам* предполагает расчет стоимости всего здания как суммы стоимостей его отдельных компонентов — конструктивных элементов. В качестве компонентов могут выступать фундамент, стены и перегородки, перекрытия (покрытия), кровля, полы, проемы, отделочные работы, инженерное оборудование, оплата труда и пр. Укрупненные показатели могут быть рассчитаны на 1 м², 1 м³, 1 пог. м., 1 нормо-час и т. д. Для расчета обычно используются единичные расценки для составления сметных расчетов для различных регионов или для России в целом. Здесь в зависимости от сложности архитектурного исполнения ЗП и возраста объекта можно получить достаточно точный расчет стоимости восстановления. Для сложных и старых объектов величина погрешности будет возрастать.
- *Метод количественного обследования* основан на применении детального количественного расчета затрат на монтаж отдельных компонентов, оборудования и строительства здания в целом. Кроме расчета прямых затрат, необходим учет накладных расходов и иных затрат, т. е. составляется полная смета воссоздания оцениваемого объекта. Здесь преследуются те же соображения, что определяют счетную технику и предыдущего метода, а именно: в зависимости от сложности архитектурного исполнения и возраста объекта можно получить достаточно надежную количественную оценку стоимости восстановления.

В Петербурге существует приемлемая, по мнению авторов, методика определения рыночной стоимости ЗП истории и культуры. Она приведена в Приложении 4 к «Методике оценки стоимости имущества и определения уровня арендной платы за нежилые помещения к зданиям — памятникам истории и культуры»¹. Этот документ утратил силу только в части расчета арендной платы. В отношении расчета

¹ «О Методике оценки стоимости имущества и определения уровня арендной платы за нежилые помещения к зданиям — памятникам истории и культуры», принятой Решением Малого Совета Санкт-Петербургского городского Совета народных депутатов от 02.07.1992 № 210 «О Методике оценки стоимости имущества и определения уровня арендной платы за нежилые помещения» (в ред. Решения Малого Совета СПб городского Совета народных депутатов от 11.05.1993 № 170 с изм., внесенными Распоряжением мэра СПб от 14.12.1994 № 1252-р, Законом СПб от 03.06.1996 № 71-28). См. также [5].

стоимости памятников истории и культуры в нем изложена вполне приемлемая методика построения коэффициента пересчета остаточной стоимости здания в стоимость восстановительную. Для практических измерений этот коэффициент с небольшими поправками можно использовать для пересчета рассчитанной стоимости замещения в восстановительную стоимость. При этом стоимость замещения может быть рассчитана любым возможным методом, опирающимся на рекомендации¹.

Взяв за основу таблицу коэффициентов пересчета остаточной стоимости в восстановительную с учетом архитектурной сложности, времени постройки и результатов авторской корректировки оценочных индексов до 2000 г., можно получить приведенную ниже табл. 2 параметров пересчета, где в качестве базы измерения принимаются объекты, возведенные по строительным стандартам, наиболее близким к стандартам строительства, которые корректно применялись при возведении условно «современных» зданий.

Ввиду технической сложности проверки экономической обоснованности этих коэффициентов, применение последних возможно только при отсутствии других вариантов расчетов восстановительной стоимости объекта и очевидной высокой степени погрешности рассчитанной стоимости замещения. А далее рассчитывается полная восстановительная стоимость (полная стоимость замещения), т. е. восстановительная стоимость (стоимость замещения) с учетом размера возможной генерируемой предпринимательской прибыли.

Расчет величины износа улучшений земельного участка. Износ означает уменьшение полезности объекта недвижимости, его потребительских свойств и выражается в снижении стоимости объекта. По мере эксплуатации объекта постепенно ухудшаются параметры, характеризующие конструктивную надежность зданий, сооружений, самого земельного участка (расчет стоимости земельного участка под объектом приведен в табл. 3), а также их функциональное соответствие текущему использованию объекта. Кроме того, на стоимость объекта недвижимости оказывают влияние внешние факторы, обусловленные изменением рыночной среды, макроэкономических или даже природных условий. Динамика факторов оценивается соответствующими простыми и аналитическими индексами.

В зависимости от причин, вызывающих падение стоимости объекта, различают физический, функциональный и внешний износы. В зависимости от возможности устранения износа² для физического и функционального износов различают устранимый и неустранимый износ. Внешний износ бывает только неустранимым. Сумма величин всех видов износа составляет совокупный износ объекта. В стоимостном выражении совокупный износ представляет собой разницу между восстановительной стоимостью и рыночной стоимостью (зафиксированной ценой) оцениваемого объекта. При этом под физическим износом понимается постепенная утрата изначально заложенных при строительстве технико-эксплуатационных качеств объекта в виде ЗП.

Методами расчета физического износа могут выступать:

- *Нормативный метод*, который предполагает использование инструкций различных организаций межотраслевого или ведомственного уровня. Примером таких полезных инструкций являются достаточно широко распространенные ВСН 53-86 «Правила оценки физического износа жилых зданий» Государственного комитета по гражданскому строительству и архитектуре при Госстрое СССР. Правила представляют собой сборник таблиц износов по видам в процентном выражении

¹ Приказ Минстроя России № 31/пр. «О введении в действие новых государственных сметных нормативов» от 30.01.2014; Письмо Минстроя РФ № 25760-ЮР/08 от 13.08.2015 «О рекомендуемых к применению в III квартале 2015 года индексах изменения сметной стоимости».

² Под устранением износа понимается такое его физически возможное исправление, при котором затраты не превышают той величины, на которую в результате увеличится стоимость объекта.

Индексы пересчета стоимости замещения в стоимость восстановления

Сложность архитектурно-декоративного оформления	Периоды возведения ЗП, годы					
	1700–1750	1751–1800	1801–1850	1851–1900	1901–1950	1951–2000
Простое оформление	1,6691	1,5041	1,3520	1,2465	1,1197	1,0000
Средней сложности	3,4642	2,8379	2,2958	1,9286	1,5633	1,4672
Сложное оформление	4,4405	3,6609	2,9591	2,4930	2,0071	1,8925

Источник данных: авторская корректировка стоимостных индексов.

Таблица 3

Расчет стоимости земельного участка на праве собственности

Наименование показателя	Единица измерения показателя	Уровень показателя
Остаточная стоимость ЗП	долл.	1 261 563 562
Чистый операционный доход	долл. / в год	9 326 069
Коэффициент капитализации для улучшений	%	14,16
Коэффициент капитализации для земли*	%	14,76
Доход, относимый к улучшениям	долл. в год	8 184 558
Доход, относимый к земле	долл. в год	1 141 511
Стоимость земельного участка	долл.	77 369 335
Курс доллара на дату проведения оценки**	долл. 1/руб.	60,1482
Стоимость земельного участка на праве собственности	руб.	4 653 626 089

Источник: составлено авторами.

* В качестве коэффициента капитализации дохода от земли используется норма отдачи на капитал для единого объекта недвижимости (ставка дисконтирования). То есть в качестве коэффициента капитализации для земельного участка принята ставка дисконтирования, рассчитанная в рамках доходного подхода при расчете рыночной стоимости объекта оценки по рыночным арендным ставкам, а для улучшений — указанная ставка, уменьшенная на расчетную норму возврата [3].

** Обменный курс ЦБ РФ по состоянию на 23.06.2017 г.

для различных конструктивных элементов зданий в зависимости от использования строительных материалов и технического состояния таковых элементов¹.

- **Метод срока жизни** предполагает определение физического износа как соотношения оставшегося срока жизни здания и срока его экономической жизни. Срок экономической жизни здания означает тот период эксплуатации объекта, в течение которого он может приносить доход. А эффективный возраст оценивается периодом, который определяется временем, прошедшим с момента воз-

¹ ВСН 53-86. Правила оценки физического износа жилых зданий. СПб. — М., 1986. 45 с.

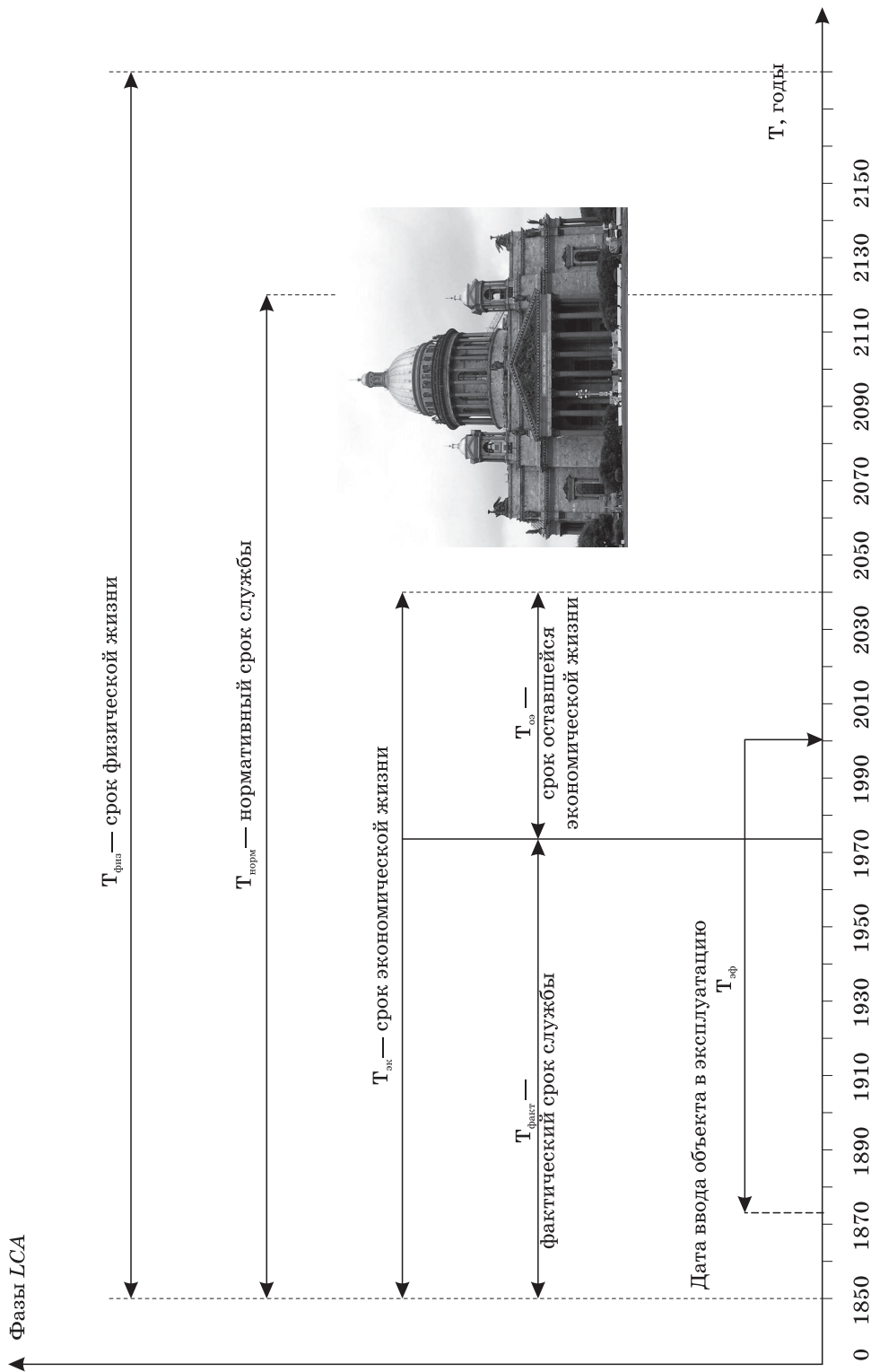


Рис. 1. Примерные временные характеристики жизненного цикла (LCA) объекта недвижимости в виде анализируемого ЗП; $T_{эф}$ – эффективный срок службы до капитального ремонта конструкций; $T_{факт}$ – фактический срок службы (составлено авторами)

ведения здания, с учетом его технического состояния и сложившихся на дату оценки значений экономических факторов, влияющих на стоимость. Оставшийся же срок жизни — это разница между сроком экономической жизни объекта и его эффективным возрастом, как это показано на схеме рис. 1.

- *Метод разбивки на компоненты* предполагает разделение конструктивных элементов ЗП архитектуры на короткоживущие и долгоживущие элементы. Для каждого типа элементов рассчитываются величины устранимого и неустраняемого физического износа.

Устранимый износ определяется как затраты, необходимые для доведения объекта до «первоначального» состояния. Неустраняемый износ рассчитывается либо методом срока жизни для отдельных групп элементов, либо как разница между восстановительной стоимостью и величиной устранимого износа, умноженной на соотношение хронологического возраста и срока физической жизни этих элементов.

Функциональный износ — потеря стоимости из-за несоответствия объемно-планировочного решения, строительных конструкций и инженерного оборудования здания или сооружения, качества произведенных строительно-монтажных работ современным рыночным стандартам, нормам и правилам, предъявляемым к данному типу зданий и сооружений. Он обычно вызван появлением более совершенных технологий, неудовлетворительной планировкой, несоответствием техническим и функциональным требованиям по таким параметрам, как размер, стиль, срок службы, дизайн и т. д.

В зависимости от источника возникновения функциональный износ бывает трех видов:

1. Функциональный износ, вызванный отсутствием необходимых элементов, без которых объект не может соответствовать современным стандартам эксплуатации. Такой вид устранимого функционального износа рассчитывается следующим образом:

Для стоимости восстановления —

$\Phi И = ПВС \times (K_m \times K_c - 1)$ — для полностью отсутствующего элемента,

$\Phi И = ПВС \times K_y \times \frac{K_m \times K_c - 1}{1 - K_c}$ — для частично отсутствующего элемента;

Для стоимости замещения —

$\Phi И = ПСЗ \times \left(K_m - \frac{1}{K_c} + 1 \right)$ — для полностью отсутствующего элемента,

$\Phi И = ПСЗ \times K_y \times \frac{K_m \times K_c - 1 + K_c}{1 - K_c + K_y \times K_c}$ — для частично отсутствующего элемента,

где ПВС — полная восстановительная стоимость элемента; ПСЗ — полная стоимость замещения элемента; K_m — коэффициент перехода от стоимости нового строительства элемента к стоимости его устройства при реконструкции (модернизации) объекта; K_c — коэффициент перехода от ПВС элемента к ПСЗ заменяющего элемента; K_y — удельный вес объема устаревшей части элемента в общем объеме ЗП.

Неустраняемый вид функционального износа рассчитывается следующим образом:

Для стоимости восстановления элемента —

$\Phi И = ЧПД - ПВС$ — для полностью отсутствующего элемента,

$$\text{ФИ} = \text{ЧПД} - \frac{\text{ПВС} \times \text{К}_y}{1 - \text{К}_y} \text{ — для частично отсутствующего элемента;}$$

Для стоимости замещения —

$$\text{ФИ} = \text{ЧПД} - \text{ПСЗ} \times \frac{1 - \text{К}_c}{\text{К}_c} \text{ — для полностью отсутствующего элемента;}$$

$$\text{ФИ} = \text{ЧПД} - \text{ПСЗ} \times \text{К}_y \times \frac{1 - \text{К}_c}{1 - \text{К}_y + \text{К}_y \times \text{К}_c} \text{ — для частично отсутствующего элемента,}$$

где ЧПД — чистая потеря дохода вследствие функционального износа.

2. Функциональный износ, вызванный необходимостью замены или модернизации элементов. Такой вид устранимого функционального износа рассчитывается следующим образом:

Для стоимости восстановления элемента —

$$\text{ФИ} = \text{ВС} + \text{ПВС} \times (0,85 \times \text{К}_d + \text{К}_m \times \text{К}_c) \text{ — для полностью модернизируемого элемента,}$$

$$\text{ФИ} = \text{ВС} + \text{ПВС} \times \text{К}_y \times (0,85 \times \text{К}_d + \text{К}_m \times \text{К}_c) \text{ — для частично модернизируемого элемента.}$$

Для стоимости замещения элемента —

$$\text{ФИ} = \text{СЗ} + \text{ПСЗ} \times \left(0,85 \times \frac{\text{К}_d}{\text{К}_c} + \text{К}_m \right) \text{ — для полностью модернизируемого элемента,}$$

$$\text{ФИ} = \text{СЗ} + \text{ПСЗ} \times \text{К}_y \times \frac{0,85 \times \text{К}_d + \text{К}_m \times \text{К}_c}{1 - \text{К}_y + \text{К}_y \times \text{К}_c} \text{ — для оценки частично модернизируе-$$

мого элемента, где ВС — остаточная восстановительная стоимость элемента (за вычетом физического износа); СЗ — остаточная стоимость замещения элемента (за вычетом физического износа); К_d — коэффициент перехода от стоимости нового строительства элемента к стоимости его демонтажа при реконструкции (модернизации) объекта.

Неустраняемый вид функционального износа рассчитывается следующим образом:

Для стоимости восстановления элемента —

$$\text{ФИ} = \text{ЧПД} + \text{ВС} \times (1 - \text{К}_c) \text{ — для полностью модернизируемого элемента;}$$

$$\text{ФИ} = \text{ЧПД} + \text{ВС} \times \text{К}_y \times (1 - \text{К}_c) \text{ — для частично модернизируемого элемента.}$$

Для стоимости замещения элемента —

$$\text{ФИ} = \text{ЧПД} \text{ — для оценки полностью модернизируемого элемента.}$$

3. Функциональный износ, вызванный *сверхулучшениями*. Сверхулучшения формируются элементами объекта, трактуемыми в настоящее время, в соответствии с современными стандартами, как условно излишние [1]. Такой вид устранимого функционального износа рассчитывается следующим образом:

Для стоимости восстановления так называемого лишнего элемента —

$$\text{ФИ} = \text{ВС} + 0,85 \times \text{ПВС} \times \text{К}_d \text{ — для оценки 100% «лишнего» элемента,}$$

$$\text{ФИ} = \text{ВС} + 0,85 \times \text{ПВС} \times \text{К}_d \times \text{К}_y \text{ — для оценки части «лишнего» элемента.}$$

Для стоимости замещения —

$$\text{ФИ} = \text{СЗ} + 0,85 \times \text{ПСЗ} \times \text{К}_д \times \frac{\text{К}_y}{1 - \text{К}_y} \text{ — для оценки части «лишнего» элемента.}$$

Неустрашимый вид функционального износа рассчитывается следующим образом:

Для стоимости восстановления так называемого лишнего элемента —

$$\text{ФИ} = \text{ВС} + \text{Э}_{\text{доп}} - \text{С}_{\text{доб}} \text{ — для оценки части «лишнего» элемента,}$$

$$\text{ФИ} = \text{Э}_{\text{доп}} - \text{С}_{\text{доб}} \text{ — для частично отсутствующего элемента.}$$

Для стоимости замещения так называемого лишнего элемента —

$$\text{ФИ} = \text{ВС} \times \text{К}_y + \text{Э}_{\text{доп}} - \text{С}_{\text{доб}} \text{ — для оценки части «лишнего» элемента,}$$

$$\text{ФИ} = \text{Э}_{\text{доп}} - \text{С}_{\text{доб}} \text{ — для частично отсутствующего элемента,}$$

где $\text{Э}_{\text{доп}}$ — дополнительные эксплуатационные затраты на избыточные элементы (объемы); $\text{С}_{\text{доб}}$ — вклад сверхлучшений в рыночную стоимость объекта.

Также данный вид функционального износа можно рассчитывать через экономические потери, связанные, например, с невозможностью рационально использовать объемы и площади, отводимые на такие сверхлучшения. Применительно к памятникам истории и культуры следует учесть то обстоятельство, что зачастую функциональный износ, являющийся устранимым для аналогичного объекта, не имеющего охранного статуса, превращается в неустрашимый для объекта с охранным статусом, в зависимости от того, на что распространяется указанный статус.

Например, недостатки планировки, легко решаемые для «обычных» объектов, могут быть неустрашимы для памятника истории и культуры ввиду запрета на перепланировку или неизбежности порчи архитектурных или декоративных деталей объекта при проведении такой перепланировки. Кроме того, любые изменения потребуют достаточно длительного согласования с КГИОП и др., а также могут предполагать дополнительные затраты, например, в силу необходимости использования подборки нестандартных материалов. В связи с этим нужно четко отслеживать переход устранимого износа в неустрашимый, так как это потребует изменений самой формулы расчета износа.

Выводы

Приведенные выше расчетные формулы позволили авторам осуществить на практике разнообразные измерения стоимости оцениваемого объекта по элементам разного вида, опирающиеся на эмпирический материал. Подобный инструментарий измерения обогащает теоретическую и методологическую основу профессиональной оценки стоимости объекта для целей страхования, что крайне необходимо любым территориям, на которых располагаются объекты историко-культурной недвижимости в виде ЗП. Ведь страховая стоимость объектов культурного наследия должна быть достоверно определена и известна соответствующим государственным структурам независимо от организационно-правовой формы собственности этих объектов и, естественно, самим собственникам.

Дальнейшие перспективы исследования связаны с неперенным решением такой важной научно-практической проблемы, как разработка методических рекомендаций, формирование инструментальной базы измерения и окончательной оценки страховой стоимости недвижимых объектов культурного наследия в виде ЗП как специфического и уникального объекта на рынке недвижимости.

Кроме того, результаты данного исследования позволят сформулировать комплекс понятных вопросов, позволяющих в обозримом будущем решить главную проблему оценки зданий-памятников — разработку Федерального стандарта оценки (ФСО) недвижимых объектов культурного наследия на основе интеграции с Международными стандартами оценки (МСО) и внедрения в отечественную профессиональную оценочную практику и экономическую жизнь. Характер конечных результатов исследования предполагает их использование и при разработке документов нормативного характера, как определяющих обоснованность оценки разных видов стоимости объектов культурного наследия, являющихся памятниками истории и культуры, так и способствующих в ряде случаев сохранению их исторической ценности.

Литература

1. Бурунова Е. Н., Цацулин А. Н. Проблемы и особенности профессиональной оценки материальных активов российской экономики // Государство и бизнес. Современные проблемы экономики. Материалы VII Международной научно-практической конференции. Северо-Западный институт управления РАНХиГС при Президенте РФ, Факультет экономики и финансов, 2015. С. 139–146.
2. Горячкин П. В., Башкатов В. С. Справочник инженера-сметчика и оценщика объектов недвижимости. М. : Госстрой России, 2002.
3. Грибовский С. В. Оценка стоимости недвижимости : учеб. пособие. М. : Маросейка, 2009.
4. Квятковский А. В. Управление, содержание и заведование Исаакиевским кафедральным собором. 1858–1918 (по документам РГИА) // Кафедра. Сб. науч. ст. Вып. I. Музей в храме-памятнике. СПб., 2005 [Электронный ресурс]. URL: <http://www.isaac.spb.ru/cathedra/num1/kvyat> (дата обращения: 22.06.2017).
5. Луков А. В., Владимирова И. Л., Холщевников В. В. Комплексная оценка зданий — памятников истории и культуры на рынке недвижимости. М. : Изд-во «АСВ», 2006.
6. Мисовец В. Г. Земельный участок или место расположения? [Электронный ресурс]. URL: <http://appraiser.ru> (дата обращения: 02.05.2017).
7. Мусин А. Е. Вопиющие камни. Русская Церковь и культурное наследие России на рубеже тысячелетий. СПб. : Петербургское востоковедение, 2006.
8. Мусин А. Е. Церковная старина в современной России. СПб. : Петербургское востоковедение, 2010.
9. Цацулин А. Н., Афанасьева Р. Р. Экономические и юридико-технические аспекты сохранения, владения и оценки стоимости памятников архитектуры // Вестник Национальной академии туризма. 2016. № 4 (40), январь-март. С. 100–107.

References

1. Burunova E.N., Tsatsulin A.N. *Problems and features of professional assessment of material assets of the Russian economy* [Problemy i osobennosti professional'noi otsenki material'nykh aktivov rossiiskoi ekonomiki] // State and business. Modern problems of economy [Gosudarstvo i biznes. Sovremennye problemy ekonomiki.]. Materials of the VII International scientific and practical conference. NWIM of a RANEPa under the President of the Russian Federation, 2015. P. 139–146. (rus)
2. Goryachkin P. V., Bashkatov V. S. *Reference book for the cost engineer and appraiser of real estate objects* [Spravochnik inzhenera-smetchika i otsenshchika ob"ektov nedvizhivosti]. M. : State Committee for Construction of Russia [Gosstroy Rossii], 2002. 412 p. (rus)
3. Gribovsky S. V. *Estimation of cost of the real estate* [Otsenka stoimosti nedvizhivosti]. Manual. M. : Maroseyka, 2009. 432 p. (rus)
4. Kvyatkovsky A.V. *Management, support and ordering of the St. Isaac Cathedral. 1858–1918 (according to documents RGIA)* [Upravlenie, sodержanie i zavedovanie Isaakievskim kafedral'nym soborom. 1858–1918 (po dokumentam RGIA)] // Chair. Collection of Scientific articles. Issue I. The museum in the memorial temple [Kafedra. Sb. nauch. st. Vyp. I. Muzei v khrame-pamyatnike]. SPb., 2005. [Electronic resource]. URL: <http://www.isaac.spb.ru/cathedra/num1/kvyat> (date of the address: 22.06.2017). (rus)

5. Lukov A.V., Vladimirova I.L., Holshchevnikov V.V. *Complex assessment of buildings — historical and cultural monuments in the real estate market* [Kompleksnaya otsenka zdaniy — pamyatnikov istorii i kul'tury na rynke nedvizhimosti]. M. : ASV publishing house, 2006. 344 p. (rus)
6. Misovets V. G. *Land plot or location?* [Zemel'nyi uchastok ili mesto raspolozheniya?] [Electronic resource]. URL: <http://appraiser.ru/> (date of the address: 02.05.2017). (rus)
7. Musin A.E. *Scandalous stones. The Russian Church and cultural heritage of Russia at a turn of the millennia* [Vopiyushchie kamni. Russkaya Tserkov' i kul'turnoe nasledie Rossii na rubezhe tysyacheletii]. SPb. : St. Petersburg oriental studies [Peterburgskoe vostokovedenie], 2006. 371 p. (rus)
8. Musin A.E. *Church old times in modern Russia* [Tserkovnaya starina v sovremennoi Rossii]. SPb. : St. Petersburg oriental studies [Peterburgskoe vostokovedenie], 2010. 477 p. (rus)
9. Tsatsulin A.N., Afanasyeva R.R. *Economic, juridical and technical aspects of preservation, possession and estimation of cost of monuments of architecture* [Ekonomicheskie i yuridiko-tekhicheskie aspekty sokhraneniya, vladeniya i otsenki stoimosti pamyatnikov arkhitektury] // Bulletin of National academy of tourism [Vestnik Natsional'noi akademii turizma]. 2016. N 4 (40), January-March. P. 100–107. (rus)