

Круглякова В. М., канд. тех. наук, доц.,
Стрижакова Ж. В., студент

Воронежский государственный архитектурно-строительный университет

ОСОБЕННОСТИ ПОСТАНОВКИ ЗАДАЧИ ОПРЕДЕЛЕНИЯ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ, ЯВЛЯЮЩИХСЯ ПАМЯТНИКАМИ ИСТОРИИ И АРХИТЕКТУРЫ

vinikat@mail.ru

Для обеспечения процесса стоимостной оценки объектов недвижимости, отнесенных к категории памятников истории и архитектуры, необходимо разработать комплексную методику, которая основывается на применении современных инструментов информационного обеспечения исторических, архитектурных, строительно-конструктивных и социально-экономических исследований. Такая методика, прежде всего, направлена на сокращение сроков выполнения работ, повышение эффективности использования внешних и внутренних данных с точки зрения выявления и анализа основных ценообразующих факторов, а также обоснования соответствующих расчетных параметров. Предлагаемая методика позволит повысить качество оценочных процедур с точки зрения полноты, достоверности и обоснованности принимаемых за основу показателей. В статье проанализированы основные факторы, влияющие на стоимость памятников истории и архитектуры, сформулированы особенности процедуры оценки и выявлены основные проблемы определения стоимости объектов данного типа.

Ключевые слова. Памятники истории и архитектуры, объект недвижимости, подходы к оценке, затратный подход, сравнительный подход, доходный подход, охранный договор, стоимость, ценообразующие факторы.

На территории нашей страны расположено множество комплексов, отдельных зданий и сооружений, отнесенных к особой категории объектов недвижимости - памятникам исторического и культурного наследия, представляющих особую ценность с точки зрения национального достояния. К ним относятся старинные постройки - дворцы, усадьбы, крепости, особняки, церкви, монастыри, монументально-скульптурные композиции, а также элементы их отделки и интерьера, объединяющие предметы декоративно-прикладного искусства. Нередко к памятникам истории и культуры относят также здания и сооружения, не имеющие особой художественной ценности, но представляющие интерес с точки зрения их причастности к важным событиям в истории нашей страны и к жизни ее наиболее известных граждан.

На сегодняшний день по данным Министерства культуры Российской Федерации [2] на территории РФ расположено 61 478 памятников архитектуры, 29 494 памятника истории, 25 918 – археологии и 3623 памятника монументального искусства. Природные катаклизмы, экологические загрязнения, воздействие человека на окружение объекта, а также неудовлетворительные условия эксплуатации и обслуживания объектов приводят к ухудшению геофизических условий внутренней и внешней среды и крайне негативно сказываются на состоянии объектов - памятников вплоть до их полного разрушения.

В зависимости от уровня исторической, культурной и (или) архитектурной значимости объекта различают следующие категории историко-культурного значения объектов культурного наследия: объекты культурного наследия федерального значения, объекты культурного наследия регионального значения и объекты культурного наследия местного (муниципального) значения [3].

На территории Воронежской области насчитывается 36 памятников истории и архитектуры федерального значения, 480 – регионального и 795 - местного значения. Большинство зданий в составе объектов всех категорий свойственна высокая степень физического износа вплоть до аварийного состояния объектов. Для решения задач сохранения и воссоздания памятников истории и культуры в качестве основных мер, принимаемых государством, в настоящее время, рассматриваются:

1. Финансирование содержания объектов за счет средств федерального, регионального, муниципального бюджетов, различных общественных фондов и благотворительных организаций.
2. Приватизация объектов недвижимости, являющихся памятниками культурного наследия (в том числе, с обязательными требованиями обеспечения сохранности объекта как памятника).
3. Передача объектов на инвестиционных условиях частным инвесторам (в том числе -

долгосрочная аренда, доверительное управление и другие).

Любое отчуждение прав на объект недвижимости, отнесенный к категории памятников истории и культуры, тем или иным образом касается интересов государства и ее граждан. В связи с этим, обоснованная оценка стоимости этих прав приобретает особую важность. Данная статья посвящена проблемам организации комплексной оценки, включающей оценку технического состояния здания-памятника, выявлению состава необходимых ремонтно-реставрационных работ, оценку историко-культурной и архитектурно-эстетической ценности, и, с учетом данных, полученных при выполнении всех перечисленных этапов - экономической оценке объекта.

1. Основные факторы, влияющие на стоимость памятника истории и архитектуры. С учетом обозначенных проблем рассмотрим основные факторы, влияющие на стоимость памятника истории и архитектуры. Для того чтобы определить стоимость здания-памятника, необходимо иметь представление о составе его ценообразующих факторов. Как правило, при проведении оценки объектов недвижимости, представленных на рынке жилой или коммерческой недвижимости, в качестве основных характеристик, существенных для проведения оценки объектов, являются:

- вид передаваемых прав и обременения;
- условия финансирования сделки,
- условия продажи;
- рыночные условия;
- назначение и текущее использование;
- компоненты стоимости, не относящиеся к недвижимости;
- характеристики местоположения;
- физические характеристики;
- экономические характеристики.

Рассмотрим специфику учета этих факторов для определения стоимости объектов недвижимости, относящихся к числу памятников. При оценке таких объектов, прежде всего, следует учитывать, что здания, представляющие историческую ценность, в большинстве случаев относятся к числу объектов недвижимости, условия развития которых далеко не всегда может соответствовать принципу наиболее эффективного использования. Это связано с ограничениями, установленными государственными нормативными актами и условиями, установленными в охранном договоре на здание-памятник. К таковым относят запреты на снос здания, изменение его объемно-планировочных решений и целевого назначения, на проведение различных строительных работ на земельном

участке, расположенном в непосредственной близости от объекта и многие другие.

Кроме этого, для исторических зданий характерна высокая степень накопленного износа, в особенности физического и функционального, что обусловлено, прежде всего, значительным хронологическим возрастом объектов, несоответствием планировки помещений современным стандартам и требованиям и наличием «сверхлучшений» в понимании современных пользователей недвижимости. Например, для помещений Дворца принцессы Ольденбургской, комплекса зданий Воронежского аграрного университета Императора Петра I, здания гостиницы «Бристоль» характерны высокие потолки, просторные холлы, парадные лестницы, колонны. Эксплуатационные издержки по таким помещениям чрезвычайно высоки.

Несомненно, эти факторы влияют на риски инвестирования денежных средств в здания-памятники, и тем самым в значительной степени снижают их инвестиционную привлекательность с позиций стандартных подходов к оценке доходоприносящего объекта недвижимости. Объекты культурного наследия обладают для потенциальных инвесторов особой ценностью, которая измеряется не только величиной прямых денежных потоков, но и выражается в факторе «престижности». Например, часто компании, проведя реставрацию и реконструкцию (в допустимых пределах) старинных зданий, используют их для представительских целей. Предпочитают располагаться в архитектурных памятниках многие структуры власти, банки, строительные компании, общественные организации. Так, например, в Воронеже в здании Путевого дворца на проспекте Революции, в настоящее время размещаются: Прокуратура по надзору за соблюдением законов в исправительных учреждениях, Государственное учреждение Воронежский областной центр по гидрометеорологии и мониторингу окружающей среды, Воронежский государственный промышленно-гуманитарный колледж, Художественный музей им. Крамского и другие учреждения. Помещения исторического здания гостиницы «Бристоль» в течение многих лет сдаются в аренду под торговые и офисные помещения, кафе и рестораны, привлекающие большое количество посетителей. Не меньший интерес у арендаторов вызывают и помещения здания Мариинской гимназии (сегодня – Дом Офицеров), также расположенные на проспекте Революции (бывшей Большой дворянской улице).

Таким образом, здание-памятник со всеми своими архитектурно-декоративными формами и знаменательными историческими событиями,

связанными с ним, обладает особой коммерческой привлекательностью для определенной группы участников рынка. В таких зданиях целесообразно размещать учреждения, организации, пользующиеся особым статусом, выставочные площадки, гостиницы, рестораны.

Очевидно, что при оценке зданий-памятников мы имеем как факторы снижения, так и факторы повышения его стоимости.

Итак, повышающие стоимость здания-памятника факторы:

- престижность статуса за счет уникальности архитектурно-строительных решений и исторической ценности;

- месторасположение в городе - близость к центрам деловой активности, зонам отдыха и торговым коридорам.

Понижающие стоимость факторы:

- ветхость, ускоренное нарастание износа;

- наличие «сверхулучшений» и избыточных эксплуатационных затрат;

- обременения в эксплуатации;

- ограничительные условия в проведении ремонтных работ и реконструкции;

- трудности с организацией мест парковки из-за стесненной исторической городской застройки;

- дополнительные охранные обязательства по обеспечению сохранности предметов декора и архитектуры, составляющих культурную ценность.

Итоговый результат расчета стоимости здания-памятника будет зависеть от доли значимости рассматриваемых факторов в стоимости объекта оценки.

С учетом перечисленного состава особых ценообразующих факторов, следует отдельно остановиться на методическом обеспечении процесса оценки рассматриваемых объектов.

2. Специфичность применения трех подходов к оценке памятников истории и архитектуры. В соответствии с Международными стандартами оценки для оценки недвижимых объектов культурного наследия применяются три традиционных подхода: затратный, доходный и сравнительный [4].

Затратный подход основывается на определении суммы затрат на воспроизведение или замещение объекта недвижимости на дату оценки с корректировкой на износ и обесценивание. Фактически стоимость памятников истории и архитектуры как объектов недвижимости представляет собой сумму стоимости прав пользования земельным участком, на котором расположен объект оценки, и стоимости воссоздания точной копии объекта или аналога за вычетом затрат, связанных с износом и потерей эксплуатацион-

ных качеств. Восстановительная стоимость зданий-памятников, представляет собой стоимость ветшающего каркаса и нематериального актива, формируемого ценностными характеристиками (историко-культурными, градостроительными, архитектурно-художественными и другими). Кроме того, должны быть учтены расходы на консервацию, реставрацию и довоссоздание объекта в его историческом облике, а при возможности – в тех же конструкциях и материалах, с минимальным их обновлением, снижающим ценность, а следовательно, стоимость памятника как носителя культурного и исторического наследия [1].

При определении рыночной стоимости памятника истории и архитектуры также может быть использован и доходный подход, так как большинство зданий-памятников могут являться объектами инвестиций и, соответственно, могут генерировать доход. Наиболее сложным этапом при использовании доходного подхода является определение величины затрат, требуемых для доведения объекта до наиболее эффективного использования, при котором объект приносит максимально возможный доход с учетом ограничений в его эксплуатации. К этим затратам можно отнести: затраты на реставрацию, реконструкцию, воссоздание и другие.

Что касается сравнительного подхода, то из-за отсутствия массового открытого рынка исторических зданий в России данный подход к оценке памятников в целом пока неприменим. Его можно использовать только для оценки земельных участков в рамках затратного подхода и то с учетом всего комплекса ограничений, вытекающих из охранных обязательств, и для оценки среднерыночной величины арендных ставок в рамках доходного подхода.

Подводя итог, следует отметить что стоимостная оценка памятников истории и архитектуры представляет собой сложную задачу, для решения которой нужны специальные знания, позволяющие обеспечить комплексный учет общих и специфических факторов, влияющих на стоимость объекта. При этом важнейшую роль в оценке играет наличие всего спектра необходимых исходных данных в зависимости от отнесения памятника к категории мирового, национального или местного значения с выделением предметов охраны и формированием понимания их ценности. Для упрощения процесса оценки зданий-памятников необходимо разработать комплексную методику, представляющую собой рационально построенное информационное обеспечение исторических, архитектурных, строительно-конструктивных и социально-экономических исследований.

Отсюда, к главным задачам при составлении такой методики отнесем:

- Получение достоверных исходных данных о статусе и категории оцениваемого объекта, о рейтинге его окружения и местоположения, правовом и охранном режиме.

- Определение класса памятников истории, архитектуры и градостроительства:

а) по категории значимости (статусу):

- всемирного (национального) значения
- местного значения

б) по категориям функционального использования:

• доходная (коммерческая) недвижимость – рестораны, кафе, магазины, гостиницы и др.

• не доходная недвижимость - музеи, культурные сооружения и др.

• недвижимость смешанного использования (многофункциональная) - театры, выставочные залы, административно-офисные и др.

в) по категориям принадлежности и возможности изменения прав:

• объекты, которые входят в перечень не подлежащих отчуждению (приватизации);

• объекты или их части – с частичным правом аренды и (или) отчуждения;

• объекты, подлежащие отчуждению (приватизации) с возможностью дальнейшей реконструкции и модернизации, даже частичного или полного сноса с последующим восстановлением (обновлением) историко-культурных характеристик.

- Создание технологии оценки вклада нематериальной составляющей в стоимость здания-памятника (престижность, история объекта, охраняемые элементы здания и ограничения, в том числе градостроительные, и т.п.).

- Разработка модели наиболее эффективно использования здания-памятника с учетом критериев законодательной разрешенности, физической осуществимости, финансовой доступности и экономически целесообразности.

- Использование архитектурно-инженерного опыта специалистов-реставраторов и экспертов-историков и архитекторов для идентификации ценностного архитектурно-художественного и технического потенциала с последующей стоимостной оценкой всех аспектов восстанавливаемого объекта и определением его стоимости.

- Обязательное рецензирование отчетов об оценке памятников с привлечением экспертов, имеющих опыт и специальные знания в этом вопросе.

В настоящее время в России отсутствует четкая нормативная база, регламентирующая

проведение стоимостной оценки памятников истории и архитектуры. Поэтому представленные результаты анализа могут быть использованы для разработки соответствующей методической базы с последующим развитием отечественных стандартов оценки в важном для отечественного рынка недвижимости направлении.

БИБЛИОГРАФИЧЕСКИЙ СПИСОК

1. Луков А.В., Владимирова И.Л., Холщевников В.В.. Комплексная оценка зданий-памятников истории и культуры на рынке недвижимости. Научно-учебное издание: - М.: Издательство АСВ, 2006. - 344с.

2. Электронный ресурс <http://kulturnoe-nasledie.ru> (по состоянию на 13.01.2013 г)

3. Федеральный Закон «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации № 73-ФЗ от 25 июня 2002 года.

4. Международные стандарты оценки. Девятое издание - 2011 год. <http://www.ivsc.org>.

5. Луков А.В.. Проведение технической, градостроительной, историко-культурной и экономической оценки зданий-памятников. Проблемы теории и практики в инженерных исследованиях. – М.: АВС, 1999 г.

6. Клименко И., Смольникова С.. Оценка памятников истории, архитектуры и градостроения. Справ. Пособие: – Изд. АртЕк, 2006. - 287с.

7. Гликман М.Т., Козловская Ж.А., Столяров П.С.. Экспертная оценка памятников архитектуры и истории /Имперія нерухомості. -2000

8. Озеров Е.С.. Экономика и менеджмент недвижимости/ Е.С. Озеров. – СПб.: Издательство «МКС», 2003. – 423с.