



СТАНДАРТ

РОССИЙСКОГО ОБЩЕСТВА ОЦЕНЩИКОВ

ПРОЕКТ

ОЦЕНКА НЕДВИЖИМЫХ ПАМЯТНИКОВ ИСТОРИИ И КУЛЬТУРЫ

Основные положения

СТО РОО 21-05-97

Предисловие

Разработан авторским коллективом в составе:

Шакин В.А., к.э.н. — Руководитель экспертного отдела Российского общества оценщиков.

Понин А.С., действительный член Союза архитекторов России

Щуклин А.К., Скопин Е.Л. — архитекторы -реставраторы.

1. Принят постановлением Правления Российского общества оценщиков № от
2. Введен впервые.
3. В настоящем стандарте реализованы принципы, используемые Международным комитетом по стандартам оценки имущества.
4. Регистрация информации о стандарте в Федеральном фонде стандартов осуществлена (исх № от)

Настоящий стандарт не может быть полностью или частично воспроизведен, тиражирован и распространен в качестве официального издания без разрешения Правления.

Введение

Настоящий стандарт разработан в развитие системы нормативных документов Российского общества оценщиков в части стандартизации оценки недвижимого имущества. Стандарт содержит особенности оценки недвижимости, имеющую историческую и культурную ценность, и является формой конкретизации СТО РОО 21-01-95 Стандарты профессиональной деятельности в области оценки недвижимого имущества.

Создание стандарта обусловлено актуальностью проблем, связанных с оценкой памятников истории и культуры, а также нормативным регулированием данной деятельности.

Стандарт по оценке недвижимых памятников истории и культуры призван регламентировать основные понятия, используемые при характеристике объекта оценки, цели, вида стоимости и метода расчета, основанные на принципах, сформированных отечественной и зарубежной практикой, требования к результатам оценки и содержанию отчетов, подготовленных профессиональными экспертами с учетом интересов и прав потребителей.

1. Область применения

- 1.1. Стандарт предназначен для субъектов оценки стоимости недвижимых памятников истории и культуры (в дальнейшем — памятник): ОЦЕНЩИКОВ — с целью использования при взаимодействии в процессе оценки с ЗАКАЗЧИКАМИ — владельцами, агентами рынка недвижимости в зависимости от типа совершаемых сделок в отношении памятника.
- 1.2. Стандарт подлежит обязательному применению оценщиками членами РОО, а также может быть использован и другими юридическими лицами, участвующими в работах по оценке стоимости памятника.
- 1.3. Действие стандарта распространяется на оказание услуг, включающих как оценку самого памятника и имущественных прав на него. Памятники могут оцениваться как отдельные объекты, так и в качестве части активов действующих предприятий.
- 1.4. Стандарт применяется при оказании услуг при оценке памятника для целей, приведенных в СТО РОО 20-06-96.

2. Нормативные ссылки

- 2.1. Закон СССР «Об охране и использовании памятников истории и культуры», 1979 г.
- 2.2. Положение об охране и использовании памятников истории. Постановление Совмина СССР от 16 сентября 1982 г. № 865.
- 2.3. Постановление Верховного Совета РСФСР «О неотложных мерах по сохранению национального и природного наследия народов РСФСР от 25.12.90 года, № 447-1.
- 2.4. Указ Президента Российской Федерации от 26 ноября 1994 г. №2121. «О приватизации в Российской Федерации недвижимых памятников истории и культуры местного значения» (с изменениями от 20 февраля 1995 г.)

- 2.5. Указ Президента Российской Федерации от 20 февраля 1995 г. №176 №Об утверждении объектов исторического и культурного наследия федерального (общероссийского значения).
- 2.6. Положение об особом порядке и условиях приватизации в городе Москве объектов недвижимости, отнесенных к памятникам истории и культуры. Принято пост. Московской городской Думой №6 от 17 января 1996 г.

3. Определения

В разделе используются определения, приведенные в стандартах: СТО РОО, а также приводимые ниже определения.

- 3.1. **Недвижимые памятники истории и культуры** являются здания и сооружения, их ансамбли и комплексы, градостроительные формирования, историко-культурные ландшафты, произведения монументального искусства, памятные места, представляющие историческую, научную, художественную или иную культурную ценность, как сохранившиеся целиком в своем первоначальном виде, так и находящиеся в руинированном или фрагментарном состоянии, а также являющиеся частью более поздних объектов.
 - 3.1.1. **Территорией** недвижимого памятника истории и культуры является земельный участок, непосредственно занимаемый памятником и связанной с ним исторически и функционально.
 - 3.1.2. **Ансамблем** недвижимых памятников истории и культуры является группа объектов одного или нескольких видов, возникших одновременно или дополнивших друг друга в течении времени, объединенных общностью территории и исторического развития, образующих единство градостроительной, архитектурно-художественной композиции.
 - 3.1.3. **Комплексом** недвижимых памятников истории и культуры является группа объектов, объединенных общностью территории независимо от времени и причин возникновения, историко-художественной или иной ценности каждого отдельного памятника.
 - 3.1.4. **Градостроительные образования** — ценные в историко-культурном отношении территории города или другого населенного пункта, на которых сосредоточены группы недвижимых памятников истории и культуры; системы рядовой застройки формирующие их среду; участки древнего культурного слоя и элементы природного и историко-культурного ландшафта, запечатлевшие индивидуальной исторически сложившийся облик города или другого населенного пункта.
 - 3.1.5. **Памятными местами** являются территории, ландшафты, связанные с событиями, имеющими историческую, научную или иную культурную ценность.
- 3.2. **Оценка** недвижимых памятников истории и культуры — процесс определения действительной стоимости объекта оценки с учетом его исторической, научной, художественной или иной культурной ценности.
- 3.3. **Восстановительная стоимость памятника** — объем затрат, налогов и вознаграждений, необходимых для устранения всех видов утрат памятника.
- 3.4. **Стоимость памятника, определяемая в рамках концепции доходной недвижимости или действующего предприятия** — величина отражающая

совокупную полезность памятника и представляющая вклад в результаты функционирования имущественного комплекса как единого целого.

- 3.5. **Амортизация памятника** — часть балансовой стоимости, включаемая в смету затрат по обслуживанию памятника и определяемая величиной средств, необходимых для проведения текущих, средних и капитальных ремонтов в соответствии с требованиями охранного договора.
- 3.6. **Величина утрат памятника** — показатели физического износа отдельных конструктивных элементов памятника по сравнению с его состоянием на определенную дату истории его существования, и который необходимо устранить в результате ремонтно-восстановительных работ.
- 3.7. **Охранный договор, охранно-арендный договор, охранное обязательство**— специальный документ, обязывающий, пользователя, владельца, арендатора выполнить весь комплекс работ, обеспечивающих необходимый уровень технического состояния памятника, а также ограничивающий имущественные права владельца, арендатора в отдельных вопросах эксплуатации, использования, распоряжения и владения НПИК.
- 3.8. **Исторический сервитут** — запрещение в общественных интересах менять облик (фасад,, интерьер или его часть, окружение) памятника или части застройки населенного пункта, а также производить несогласованные с госорганами охраны земляные работы.
- 3.9. **Государственные списки памятников** — перечень, в который входят объекты, поставленные на государственную охрану (или отнесенные к ним) федеральными, республиканскими (субъектами федерации), местными органами власти.
- 3.10. **Неучтенные (вновь выявленные) памятники** — объекты, не прошедшие государственную регистрацию, но являющиеся памятниками.
- 3.11. **Виды ремонтно-реставрационных работ:**
 - консервация** — комплекс мероприятий, предохраняющих памятник от дальнейшего разрушения и обеспечивающих укрепление и защиту конструктивных частей и декоративных элементов без изменений исторически сложившегося облика памятника;
 - реставрация** (в том числе фрагментарная) — комплекс работ, обеспечивающих сохранение и раскрытие исторического, архитектурно-художественного облика памятника путем освобождения его от наслоений, не имеющих ценности и искажающих облик памятника, восполнение утраченных элементов здания, ансамбля, комплекса на основе научно обоснованных данных;
 - воссоздание** — комплекс мероприятий по восстановлению утраченного памятника при наличии достаточных научных данных и при особой исторической, научной, художественной или иной культурной значимости памятника;
 - ремонт** (в том числе эксплуатационный) — мероприятия по поддержке технического состояния памятника путем проведения периодических работ без изменения его существующего облика;
 - приспособление** — комплекс мероприятий, проводимых с целью создания условий для современного использования памятника без нанесения ущерба его историко-художественной ценности и сохранности.
- 3.12. **Наиболее эффективное использование памятника** — одна из физически реализуемых, разумно оправданных, юридически законных и экономически

целесообразных альтернатив использования памятника при условии полного обеспечения гарантий его сохранности.

3.13. **Культурный слой земли** — масса культурных наслоений под и вокруг памятника, глубина которого определяется периодом времени его существования.

3.14. **Компетентность** участников экономических отношений на рынке недвижимости — глубокое понимание полезности исторической и культурной ценности данного вида имущества, органическая часть культуры этих людей.

Архитектурные стили зданий:

барокко — возник в конце 16 века, Италия, сильно раскрепованные фасады, профилированные карнизы, большие колонны, полуколонны, пилястры, закругленные пространства, дугообразные и извивающиеся линии (валюты);

рококо — возник в начале 18 века, Франция, вырос из барокко, но более легкий, игривый, господствовал в оформлении внутренних помещений, использовал украшения в китайском стиле;

классицизм — возник в конце 18 века, Франция, принцип: возвышенная красота и спокойное величие, здания симметричные с большими гладкими плоскостями стен, выдающаяся вперед колоннада, увенчанная треугольным фронтоном, четкость планировочных решений, геометризм форм; строгий классицизм (1780-1790) — простота, лаконичность композиций, торжественность и монументальность образа.

ампир — периоды высокого (1800-1820 гг.) и позднего классицизма (1820-1830 гг.), древнеегипетские мотивы (орнамент, стилизованные сфинксы), нерасчлененные плоскости стен и пилоны, массивные геометрические объемы;

романтизм — начало 1820 г., Англия, псевдоготика: тонкость решений, сухость, бездушность;

эkleктика (историзм) — конец первой половины 19 века , бессистемное заимствование стилей других эпох;

модерн — конец 19 века, Европа, отвечает практическим потребностям, отказ от заимствований, определяющим является построение внутреннего пространства, выражающейся в ритмичной и пластической организации внешних форм здания и декора, орнамент имеет криволинейные очертания.

Архитектурные стили модерна:

неоклассицизм — сближение классической, рационалистической и символической традиций;

рационализм — использование романтической традиции с влиянием кубизма;

функционализм — соответствие назначению, функции, основная идея: что целесообразно, то красиво, соединение не украшенных кубов, шестигранников; боковая ветвь — экспрессионистическое направление: отношение к зданию как к скульптуре, выразительность выше целесообразности;

конструктивизм — в России 1920-30 гг., 1930-50 гг. **сталинский ампир** — приемы из исторического наследия, много декора, ордеров, украшательство

4. Классификация недвижимых памятников истории и культуры

4.1. Недвижимые памятники истории и культуры в зависимости от содержания объектов подразделяются на следующие виды:

памятники истории — здания, сооружения, памятные места, связанные с важнейшими историческими событиями в жизни народа, развитием общества и государства, революционным движением, гражданской и Великой Отечественной войнами, социалистическим и коммунистическим строительством, укреплением международной солидарности, с развитием науки и техники, культуры и быта народов, с жизнью выдающихся политических, государственных, военных деятелей, народных героев, деятелей науки, литературы и искусства, их могилы, захоронения погибших за свободу и независимость Родины;

памятники археологии — города, курганы, остатки древних поселений, укреплений, производств, каналов, дорог, древние места захоронений, наскальные изображения, старинные предметы, участки исторического культурного слоя древних населенных пунктов;

памятники градостроительства и архитектуры — архитектурные ансамбли и комплексы; исторические центры; кварталы, площади, улицы; остатки древних городов и других населенных пунктов; сооружения гражданской, жилой, промышленной, военной, культовой архитектуры, народного зодчества, а также связанные с ними произведения монументального, изобразительного, декоративно-прикладного и садово-паркового искусства; природные ландшафты;

памятники искусства — произведения монументальной скульптуры, монументальной живописи, мозаики, витражи, монументально-декоративного искусства; произведения декоративно-прикладного искусства, живописи и скульптуры, связанные с недвижимыми памятниками.

4.2. Категории значимости — в соответствии с исторической, научной, художественной или иной культурной ценностью:

всемирного значения — памятники, характеризующие события мировой истории и составляющие содержание культурного наследия всемирного значения ;

федерального (общероссийского) значения — памятники, имеющие принципиально важное значение для познания истории и культуры народов Российской Федерации; уникальные, относящиеся к древним периодам, сохранившиеся в малом количестве; имеющие выдающуюся историческую, научную, художественную или иную культурную ценность;

республиканского (субъекта федерации) значения — наиболее значительные памятники, представляющие историческую, научную, художественную или иную культурную ценность для познания истории народов, их материальной и духовной культуры;

местного значения — памятники, представляющие историческую, научную, художественную или иную культурную ценность, характеризующие историю и культуру регионов республик (субъектов федерации).

4.3. Виды собственности: Памятники могут быть в следующих видах собственности:

- федеральных органов власти;
- субъектов федерации;
- муниципалитетов;
- личной.

4.4. Архитектурные стили зданий:

- барокко;
- рококо;
- классицизм;
- романтизм;
- эклектика (историзм);
- модерн;
- функционализм;
- конструктивизм; в т.ч. сталинский ампи́р, традиционализм (региональный стиль и классический традиционализм), модернизм (конструктивный модернизм, в т.ч. романтический конструктивный модернизм), постмодернизм, поздний модернизм, органическая архитектура, экологический стиль.

4.5. Время сооружения памятника:

- до XVII века;
- XVII век;
- XVIII век;
- конец XVIII века — 1812 год (Классицизм);
- 1812 — 1850 годы (Эклектика);
- 1900 — 1917 годы (Модерн);
- Советская архитектура 1917 — 1930 годы;
- Советская архитектура 1930 — 1950 годы.

4.6. Авторство:

- выдающийся автор, архитектор;
- рядовой мастер;
- автор не установлен.

4.7. Уникальность памятника:

- уникален в масштабе государства;
- уникален в масштабе региона.

4.8. Градостроительная роль:

- градоформирующая;
- активная роль в градостроительной среде;
- рядовой объект среды..

4.9. Историческая подлинность:

- сохранился в первоначальном виде;
- имеет незначительные изменения;
- частично сохранил первоначальный облик;
- воссоздан;
- полностью перестроен.

4.10. Историческая функция:

- полностью сохранена;

- частично сохранена;
 - полностью утрачена;
- 4.11. Характер декора фасадов, интерьеров:
- полностью сохранен;
 - частично утрачен;
 - полностью утрачен;
 - изначально отсутствует.
- 4.12. Планировочная структура:
- полностью сохранена;
 - частично изменена;
 - полностью изменена.
- 4.13. Виды ремонтно-реставрационных работ:
- воссоздание;
 - реставрация;
 - ремонт;
 - приспособление.

5. Информационно – методическое обеспечение

- 5.1. Методические материалы.
- 5.1.1. Вопросы охраны и использования памятников истории и культуры., Минкультуры, М., 1992 г.
- 5.1.2. Положение о лицензировании деятельности по обследованию состояния, консервации, реставрации и ремонту памятников истории и культуры федерального (общероссийского) значения. Пост. Правительства Российской Федерации от 12 декабря 1995 г. №1228.
- 5.1.3. Инструкция о порядке учета, использования и реставрации недвижимых памятников истории и культуры. Приказ Министерства культуры СССР от 13.05.86 г. № 203.
- 5.1.4. Инструкция о составе, порядке разработки, согласования и утверждения научно-проектной документации для реставрации недвижимых памятников истории и культуры. РНиП 1.02.01-94. Министерство культуры Российской Федерации.
- 5.1.5. Методические рекомендации по определению стоимости научно-проектных работ для реставрации недвижимых памятников истории и культуры. РНиП 4.05.01-93 Министерство культуры Российской Федерации.
- 5.1.6. Положение об особом порядке и условиях приватизации в городе Москве объектов недвижимости, отнесенных к памятникам истории и культуры. Принято пост. Московской городской Думой №6 от 1? января 1996 г. Приложение 3.
- 5.1.7. Распоряжение Мэра Санкт-Петербурга от 31.07.95 №794-р «О порядке приватизации объектов недвижимого имущества, являющихся памятниками местного значения.

- 5.1.8. Указания о порядке экономической оценки и установления балансовой и страховой стоимости недвижимых памятников истории, культуры и архитектуры на территории РСФСР. Институт “Спецпроектреставрация”;
- 5.1.9. Сборники укрупненных показателей сметной стоимости ремонтно-восстановительных работ по памятникам истории и культуры (СУПС-87), том I, раздел 1 — Памятники гражданского зодчества; раздел 2 — Дворцовые здания; том II, раздел 4 — Культовые сооружения; раздел 4 — Оборонные сооружения, крепостные стены и башни; том III, раздел 5 — малые формы архитектуры; раздел 6 — Жилые постройки конца XIX — начала XX веков; раздел 7 — Садово — парковые сооружения; раздел 8 — Памятники деревянного зодчества. Министерство культуры СССР, 1987 г.;
- 5.1.10. Сборников сметных норм и единичных расценок по памятникам истории и культуры 1984 года (ССН-84). ВО “Союзреставрация” Министерства культуры СССР, 1987 г.;
- 5.1.11. Коэффициенты пересчета сметной стоимости ремонтно-восстановительных работ, определенным по сборникам единичным расценкам по памятникам истории и культуры. Выпуск 1/96-ССН-84. Утверждены приказом Министерства культуры Российской Федерации №769 от 4 октября 1996 года с введением в действие с 1 августа 1996 года.
- 5.1.12. Письмо Минкультуры № 01 — 218 \ 16 — 20 от 27.10.97г.; № 01 — 38 \ 16 — 20 от 19.02.96 г.; №01 — 37 \ 16 — 14 от 25.02.97 г
- 5.2. Информационное обеспечение работ по оценке памятника.
- 5.2.1. Содержание информации для оценки памятника определяется результатами следующих видов работ:
- анализ состояния государственного учета объекта оценки в органах контроля охраны и использования памятников;
 - проведение правовой экспертизы прав собственности;
 - изучение материалов историко-архитектурного обследования;
 - сбор и анализ проектно-сметной и технической документации;
 - данные о результатах продаж на конкурсах и аукционах прав аренды памятников, земельных участков, приватизации памятников местного значения

6. Методы оценки стоимости памятника

- 6.1. При решении вопросов оценки необходимо исходить из учета следующих видов существования памятников :
- как материальный результат труда людей различных поколений;
 - как формы исторического и культурного наследия, обеспечивающего сохранения **Памяти** человечества.
 - Приведенные два аспекта определения стоимости памятника связаны между собой, что необходимо учитывать при оценке данного вида недвижимости.
- 6.2. Оценка памятника, как материального результата труда, представляет собой процесс расчета стоимости недвижимости, для выполнения которого помимо традиционных знаний инженерно-строительного характера, необходимо использование результатов культурно-исторических и археологических исследований, а также специальных знаний в области проектирования ремонтно-

восстановительных работ, определения перечня, величины и динамики затрат на их выполнение.

Оценка памятника, в этом случае, может быть проведена путем использования традиционных методических подходов оценки недвижимости: затратного, сравнительных продаж и доходного.

6.3. Затратный метод.

6.3.1. Объект оценки: **специализированная собственность**, которая в силу своей специфики обладает полезностью, ограниченной конкретным видом ее использования или конкретным пользователем, и которая редко продается на открытом рынке (если вообще продается).

6.3.2. **База оценки** — остаточная восстановительная стоимость памятника.

6.3.4. **Метод оценки** — результат расчета текущей рыночной стоимости земельного участка при его существующем использовании в сумме с общими затратами на возмещение (воспроизводство) улучшений (памятника) за вычетом начислений на физический износ и всех соответствующих форм обесценения.

6.3.5. Особенности использования затратного метода при оценке памятников, на которых были проведены ремонтно-восстановительные работы, определяются следующим порядком расчетов:

- получение данных о **величине утрат** отдельных конструктивных элементов памятника (в процентах) с учетом п.5.1. Величина утрат включает в себя количественное выражение всех видов износа памятника, которые должны быть устранены в процессе реставрационно — восстановительных работ.
- расчет стоимости ремонтно-восстановительных работ, необходимых для устранения выявленных утрат конструктивных элементов памятника на определенную дату. Работы выполняются использованием материалов п.п. 5.7. — 5.11.
- определение полной восстановительной стоимости памятника. Рассчитывается как частное от деления данных о величине затрат на ремонтно-восстановительные работы и значения доли утрат конструктивных элементов памятника.
- получение экспертного заключения о величине физического износа памятника за период с момента окончания ремонтно-восстановительных работ до даты оценки.
- рассчитывается стоимость земельного участка как незастроенного: на основе нормативной цены земли, стоимости прав аренды, доходным методом. Обязательным является расчет стоимости культурного слоя земли в соответствии с материалами 5.4. и 5.11. **Пример расчета культурного слоя земли.** Исходные данные: площадь земельного участка — 1000 кв.м., тоже в квадратах (2x2) — 250; трудоемкость производства археологических исследований — 14 чел/дн, стоимость чел/дн — 286 тыс.руб., трудоемкость предварительных работ и подготовки отчета - 35 чел/дн. Результаты расчета: стоимость культурного слоя земли (без учета стоимости находок) составляет: $250 \times 14 \times 286 + 35 \times 286 = 1,01$ млрд. руб.
- оценка стоимости памятника: рассчитывается по следующему алгоритму: из полной восстановительной стоимости памятника вычитается величина физического износа и прибавляется стоимость земельного участка. **Пример расчета стоимости памятника затратным методом.** Исходные данные: величина утрат — 50 %, затраты на реставрацию с учетом индексации на дату оценки — 150 млрд. руб., общий износ после последней реставрации — 20 %, стоимость земельного участка

с учетом оценки культурного слоя — 50 млрд. руб. **Результат расчета:** $(150 \times 1/0,5) \times (1 - 0,2) + 50 = 290$ млрд. руб.

6.4. Метод сравнительных продаж.

6.4.1. Базой оценки при использовании данного метода является понятие **рыночная стоимость** — расчетная величина, за которую собственник следует обменивать на дату оценки между готовым купить покупателем и готовым продать продавцом в коммерческой сделке после должного маркетинга, во время которой каждая из сторон действовала компетентно, расчетливо и без принуждения.

6.4.2. Данные по сделкам аренды, продажи могут быть получены в территориальных Фондах имущества, а том числе в соответствии с 2.4., 5.1.6., 5.1.7.

6.4.2. Корректировка стоимости объектов-аналогов по сравнению с объектом оценки, наряду с обычными факторами (дата продажи, размеры, этажность, физическое состояние, земельный участок и др.) должна производиться с учетом признаков исторической и культурной значимости памятника. В качестве коэффициентов корректировки могут быть использованы показатели, приведенные материалах п.5.5. стандарта.. Эти показатели дают возможность сопоставить оценку стоимости отдельных объектов-аналогов в зависимости от наличия таких факторов как время сооружения, авторство, уникальность, градостроительная роль, историческая подлинность, декор фасада и интерьеров и др. **Например**, соотношение стоимости памятника, сооруженного в 17 веке по сравнению с таким же объектом в 18 веке составляет — 1,08; градообразующего по сравнению с рядовым объектом среды — 1,33. Всего такие соотношения могут быть получены по около 50-ти факторам.

6.4.3. Оценка стоимости памятника за длительный исторический период может осуществляться на основе данных ряда сделок купли-продажи, переоценок с указанием стоимости или доходности. Корректировка стоимости должна осуществляться на основе данных сопоставления факторов во времени с учетом изменения состояния, условий в содержании памятника, в окружении, и укладе жизни людей. Одним из возможных направлений решения этих вопросов является сопоставление покупательной способности рубля в золотом или серебряном исчислении, отражающей изменение условий воспроизводства памятника во времени. **Пример расчета.** Исходные данные: особняк в Москве построен в начале 19 века и продан в 1872 году за 18 тысяч серебром. Стоимость здания-аналога вместе с земельным участком в центре города в настоящее время составляет 10 млрд. руб. Данная величина должна быть скорректирована следующим образом: уменьшена на 12 % из-за наличия всех видов коммунального обслуживания; увеличена на 4 % для восстановления печного отопления; уменьшена на 20 % в связи с новой транспортной инфраструктурой; уменьшена на 50 % за счет того, что город стал столицей. Стоимость недвижимости может быть на дату продажи в 2,8 млрд. руб., при этом 1 руб. серебра 1872 года будет стоить 156 тыс. руб. в 1997 году.

6.5. Доходный метод.

6.5.1. **Объект оценки** — стоимость права собственности на памятник **при существующем использовании**, которая характеризуется как рыночная стоимость имущества, основанная на продолжении его существующего использования при **предположении**, что в таком виде оно может быть продано на открытом рынке при соблюдении всех остальных условий, содержащихся в определении рыночной стоимости, независимо от того является ли существующее использование имущества наиболее эффективным или нет.

6.5.2. **Метод оценки** — подход с позиций стоимости действующего предприятия величина которого определяется как результат капитализации дохода, получаемого от функционирования имущественного комплекса в целом. Оценка стоимости памятника как отдельного объекта заключается в определении величины вклада, который он вносит в результаты экономической деятельности.

6.5.3. По содержанию экономических последствиям использование памятника может проявляться в следующих формах:

обременение возникает при заключении государственными органами с пользователем или собственником охранно-арендный договор, охранный договор или охранные обязательства. В охранных документах предусматривается порядок, сроки реставрации, консервации, ремонта памятников и связанных с ним строениями;

преимущество выражается в его местоположении: близость к центрам деловой активности, доминирующей роли в архитектурно-планировочной среде, характере строительных конструкций, форме и содержания фасада и интерьеров. От чего в итоге зависит увеличение доходности результатов предпринимательской деятельности и определяет содержание **престижа** арендатора или владельца памятника.

6.5.4. Особенности применения доходного метода является учет влияния факторов как снижающих величину чистого дохода за счет дополнительных расходов по его сохранению, так и повышающих доход под влиянием фактора действия престижа. При расчете величины чистого дохода должны учитываться льготы по налогообложению, установлению арендных ставок и других стимулов, которые могут быть установлены государством для стимулирования мер по сохранению памятников. При определении величины коэффициентов капитализации и дисконтирования факторы, определяющие их количественное значение должны иметь свое специфическое значение.

6.6. Согласование результатов оценки.

6.6.1. Окончательное значение величины оценки стоимости памятника как материального объекта может быть получено в результате сведения значений такой оценки, полученных различными методами. При этом необходимо исходить из следующих предпосылок:

- памятник должен быть сохранен в форме, соответствующей необходимым требованиям;
- продажа, аренда памятника как разновидности доходной недвижимости возможна, если это не противоречит первой предпосылке, но не является характерным условием его существования;
- оценка, основанная на доходности не может быть объективной, так как роль престижа проявляется только косвенным образом.
- Результатом оценки, полученной затратным методом, должно быть отдано большее предпочтение чем оценке по результатам применения метода сравнительных продаж и тем более доходным методом..

6.7. Оценка стоимости памятника как формы существования исторического и культурного наследия.

6.7.1. Методические подходы при оценке памятника представляют собой процесс расчета стоимости своеобразного вида нематериальных активов. Потребительная

стоимость памятника заключается в способности удовлетворять потребности людей в использовании духовных ценностей, носителем которых является памятник.

6.7.2. Содержание методологических подходов при оценке стоимости исторической и культурной ценности памятника следующие:

- определение объема затрат, необходимых для создания условий, обеспечивающих доступность народу этих духовных ценностей и, величина которых складывается из средств необходимых для создания условий для проведения ремонтно-восстановительных работ, реализации программ обучения специалистов, просвещения людей, выпуск литературы и других форм просветительской деятельности.
- расчет величины потерь, которую понесут люди от уничтожения, незнания, скрытия исторических и культурных этих ценностей.
- денежная величина, которая получается как разница между рыночной стоимостью памятника и недвижимостью, созданной в современных условиях, аналогичной по физическим параметрам, месторазположению и функциям использования.

6.7.3. Определение стоимости памятника с учетом фактора исторической и культурной ценности сводится к расчетам, в результате выполнения которых находится величина увеличивающая стоимость памятника как материального носителя этой ценности.

6.7.3.1. Методика расчета исторической и культурной ценности приведено в 5.7. Предлагается следующая формула расчета:

$$C = B (1+E)^{t(1-k)} \times K_k,$$

где:

C — стоимость памятника; учитывающая его историческую и культурную ценность;

B — восстановительная стоимость в ценах и тарифах на момент оценки;

$E = 1/T$ — нормативный коэффициент утраты первоначального состояния, где: T — нормативный срок эксплуатации объекта, предусмотренный поколением создателей (деревянный 25-50 лет, каменный 75-100 лет);

t — срок фактического существования с момента его возведения до года установления страховой стоимости;

$K = K_f (m / M)$ — коэффициент обновления памятника, где: K_f — процент восстановления утраченной первоначальной формы, определяется экспертно и устанавливается от 0 до 1; m — объем новых материалов не принадлежащих эпохе возведения памятника; M — фактический объем материалов образующих памятник.

При использовании данной методики авторы исходят из того, что наряду с определением восстановительной стоимости памятника, необходимо учитывать объективное нарастание стоимости памятника за счет его историко-культурной ценности с учетом времени его существования — $(1+E)^t$ и уменьшение стоимости, вызванное проводимыми реставрационно-восстановительными работами — $(1-k)$.

K_k — коэффициент корректировки, частично учитывающий фактор историко-культурной ценности при расчете величины восстановительной стоимости памятника, принимается равным $-1/1,5 = 0,67$.

Пример расчета. Исходные данные: восстановительная стоимость — 600 млн. руб.; $t = 150$ лет; $E = 0,01$; $K = 0,8 \times 0,2 = 0,16$; $t(1-k) = 150(1 - 0,16) = 126$ лет.
Результат расчета: оценка стоимости с учетом исторической и культурной ценности составляет — $C = 600 \times (1 + 0,01)^{126} \times 0,67 = 1408$ млн. руб.;

6.7.3.2. Увеличение стоимости памятника, обладающего исторической и культурной ценностью, может быть определено с использованием Методики расчета стартовой цены Памятников местного значения при продаже на конкурсах и аукционах., приведенной в 5.3.

Для оценки стоимости памятника с учетом исторической и культурной ценности используется часть приведенной там формулы, а именно:

$$C = B \times K_{вс}(1 + K_{ис}/100) \times K_{к};$$

где:

$$K_{ис} = K_{а} \times K_{у} \times K_{г} \times K_{ип} \times K_{иф} \times K_{дф} \times K_{дин} \times K_{пс} \times K_{мр},$$

где:

$K_{ис}$ — коэффициент историчности;

$K_{вс}$ — коэффициент времени сооружения строительства;

$K_{а}$ — коэффициент авторства,

$K_{у}$ — коэффициент уникальности,

$K_{г}$ — коэффициент градостроительной роли,

$K_{ип}$ — коэффициент исторической подлинности,

$K_{иф}$ — коэффициент исторической функции,

$K_{дф}$ — коэффициент характера декора фасада,

$K_{дин}$ — коэффициент декора интерьеров,

$K_{пс}$ — коэффициент сохранности планировочной структуры,

$K_{мр}$ — коэффициент мемориальной ценности;

$K_{из}$ — коэффициент износа.

Пример расчета. Исходные данные: восстановительная стоимость памятника — 600 млн. руб.; $K_{вс} = 2,0$; $K_{а} = 1,5$; $K_{у} = 1,3$; $K_{ип} = 1,3$; $K_{иф} = 1,5$; $K_{дф} = 1,5$; $K_{дин} = 2,0$; $K_{пс} = 2,0$; $K_{мр} = 2,0$; $K_{к} = 0,67$. Результат расчета: оценка стоимости памятника с учетом исторической и культурной ценности составляет — 1174 млн. руб.

Результаты стоимостной оценки памятника должны быть одним из показателей “Учетной карточки памятников” и “Паспорта памятников”, входящих в Перечень обязательной документации, подлежащей хранению в государственных органах охраны памятников истории и культуры в соответствии с 5.2.

7. Организация бухгалтерского учета

7.1 Первоначальная стоимость памятника отражается в учете и отчетности в составе основных средств государственных органов или в хозяйственных объединениях в составе собственных или арендованных средств по восстановительной стоимости, величина которой соответствует объему затрат, необходимых для удовлетворения требований охранного или охранны-арендного договора.

Примечание: настоящий порядок не является общепринятым.

- 7.2 Первоначальная стоимость памятника отражается в учете и отчетности в составе основных средств хозяйственных объединений по рыночной цене в случае приобретения памятника местного значения в порядке, установленном местными органами управления.
- 7.3 Амортизационные отчисления отражаются в учете по нормам, утвержденным нормативными документами Минкультуры, которые должны обеспечивать возможность выполнения всего комплекса работ для удовлетворения требований охранного или охранно-арендного договора.