

ССО РОО 3-19-2010. Оценка стоимости объектов исторического имущества

MP 15. Оценка стоимости объектов исторического имущества

1.0. Введение

- 1.1. Объекты исторического имущества — это активы, которые воплощают культурное, историческое и архитектурное наследие.
- 1.2. Объекты исторического имущества могут иметь юридическую или установленную законом защиту в силу их культурной и экономической важности. Многие правительства ввели меры для того, чтобы обеспечить охрану объектов исторического имущества и целиком защитить районы, представляющие особый архитектурный и исторический интерес.
- 1.3. Частные организации играют существенную роль в развитии охраны и распространении знаний об объектах исторического имущества. В некоторых случаях объекты исторического имущества также приносят экономический эффект из-за распространения туризма в тех областях, где они расположены.
- 1.4. Оценка объектов исторического имущества требует рассмотрения разнообразных факторов, которые связаны с важностью таких объектов имущества, в том числе юридических и установленных законом охранных мер, которым подвергается такое имущество; различных ограничений по его использованию, внесению изменений и распоряжению; и возможных финансовых субсидий или льгот по налогам и сборам, которые введены в некоторых юрисдикциях для владельцев таких объектов имущества.
- 1.5. Затраты на восстановление и поддержание объектов исторического имущества могут быть значительными, и такие затраты, в свою очередь, влияют на стоимость этих объектов имущества.
- 1.6. Рассмотрение наиболее эффективного использования объектов исторического имущества будет зависеть от определенных ограничений, которые наложены на них. В некоторых ситуациях использование объектов исторического имущества ограничивается их восстановлением (реставрацией) для некоммерческого использования, в то время как в других случаях является допустимым их приспособление к некоторому иному, в том числе коммерческому, использованию.

2.0. Сфера применения

- 2.1. Настоящее руководство охватывает недвижимое имущество, которое имеет культурное и историческое значение, и в особенности посвящено историческим зданиям и участкам. Оно не относится к естественным (природным) активам наследия или к активам наследия, являющимся движимым имуществом, например, произведениям искусства (MP 5 содержит рекомендации по оценке стоимости движимого имущества).
- 2.2. Настоящее руководство применимо к оценке объектов исторического имущества как государственного, так и частного сектора. Объекты исторического имущества, находящиеся как в собственности организаций государственного сектора, так и в собственности организаций частного сектора, характеризуются сопоставимыми культурными характеристиками и разделяют общие проблемы в отношении их восстановления и/или изменения (приспособления). Но определенные юридические и закрепленные законом охранные меры, относящиеся к частным и государственным объектам исторического имущества, и другие ограничения по их использованию, внесению изменений и распоряжению, могут отличаться между собой.
- 2.3. Историческое имущество — это широкое понятие, включающее в себя многие типы имущества. Некоторые объекты исторического имущества были восстановлены до их первоначального состояния, некоторые объекты были восстановлены частично (напри-

мер, фасад здания), но встречаются и такие объекты, которые вовсе не подвергались восстановлению. Объекты исторического имущества, кроме того, включают такие объекты, которые были частично приспособлены к современным стандартам (например, в плане их внутренней отделки), а также объекты имущества, которые подверглись более существенной модернизации. Все объекты исторического имущества (здания и/или участки) обладают историческими свойствами до некоторой степени. Настоящее руководство относится к объектам имущества, характеризующимся в той или иной степени их историческими свойствами.

3.0. Определения

Определения Международных стандартов оценки

- 3.1. *Ассоциации владельцев исторических домов.* Ассоциации с некоммерческим членством, которые способствуют сохранению объектов исторического имущества и предоставляют их членам-домовладельцам советы по вопросам, таким как управление, ремонт, обслуживание, налогообложение и страхование объектов исторического имущества.
- 3.2. *Историческое имущество (Объекты исторического имущества).* Недвижимое имущество, признаваемое общественностью или официально зарегистрированное уполномоченным правительством органом как обладающее культурной или исторической важностью в силу его отношения к историческому событию или периоду, к архитектурному стилю или к национальному наследию. С историческим имуществом обычно связываются четыре особенности: 1) его историческая, архитектурная и/или культурная важность; 2) установленная законом или юридическая защита, которой оно может быть обеспечено; 3) запреты или ограничения, установленные по его использованию, внесению изменений и распоряжению; и 4) широко распространенное в некоторых юрисдикциях требование, чтобы оно было открыто для доступа публики. См. также *активы наследия, публично зарегистрированные объекты исторического имущества.*
- 3.3. *Список исторических зданий/наследия или реестр объектов исторического имущества.* Регистр официально признанных объектов исторического имущества. Не все объекты исторического имущества обязательно будут перечислены в реестрах. Многие объекты имущества, публично признаваемые обладающими культурной и исторической важностью, также относятся к объектам исторического имущества.
- 3.4. *Стимулы сохранения.* Стимулы для владельцев объектов исторического имущества, имеющие по преимуществу налоговый характер, которые способствуют восстановлению и обслуживанию таких объектов имущества. Примеры могут включать освобождения от налогов на наследство для охраняемых объектов, завещаемых трастам наследия, правительственные субсидии, льготы по муниципальным налогам/сборам, инвестиционные налоговые кредиты владельцам объектов исторического имущества и приобретаемые права развития или вычеты, связанные с безвозмездной передачей охранного (консервационного) сервитута (обременения) некоммерческим организациям.
- 3.5. *Публично зарегистрированные объекты исторического имущества.* Те объекты имущества, исторический статус которых официально признается уполномоченными правительством органами по выявлению объектов исторического имущества и обеспечению их охраны. Такие органы могут создаваться национальным/федеральным, региональным/провинциальным или местным/муниципальным правительствами. Местные неправительственные исторические общества могут также определять объекты исторического имущества и вести *частные списки или регистры исторического имущества*, которые создают многие из тех же самых выгод, при этом избегая правительственных ограничений. См. также *список исторических зданий/наследия или реестр объектов исторического имущества.*

Определения Международных стандартов финансовой отчетности государственного сектора

- 3.6. *Актив наследия.* Актив, имеющий определенное культурное, природоохранное или историческое значение. К активам наследия относятся исторические здания и памятники,

места проведения археологических раскопок, охраняемые зоны и природные заповедники, а также произведения искусства. Активы наследия часто имеют следующие характеристики (которые могут встречаться и у других активов):

- a) их финансовая стоимость, основанная исключительно на рыночной цене, практически никогда не отражает в полном объеме их экономическую выгоду в культурном, природоохранном, образовательном и историческом смысле;
- b) законодательные и/или нормативные обязательства могут налагать запреты или существенные ограничения на их отчуждение путем продажи;
- c) они часто незаменимы, и их экономическая выгода может увеличиваться с течением времени несмотря на ухудшение их физического состояния; а также
- d) оценка срока их полезного использования может быть затруднена и в некоторых случаях может составлять сотни лет.

Вышеупомянутое определение совместимо с описанием активов наследия и охраняемых активов в МСФОГС п. 17.9 (следует отметить, что МСФОГС 17 в настоящее время не содержит формального определения активов наследия).

Определения из Глоссария ЮНЕСКО терминов, связанных с мировым наследием

3.7. *Культурное наследие.* Признаются три группы активов:

1. Памятники: архитектурные работы, работы монументальной скульптуры и живописи, элементы или структуры археологического характера, надписи, пещерные жилища и сочетания этих элементов, которые отличаются выдающейся универсальной ценностью с точки зрения истории, искусства или науки;
2. Группы зданий: группы отдельных или связанных зданий, которые, благодаря их архитектуре, их однородности или их ландшафтному положению, обладают выдающейся универсальной ценностью с точки зрения истории, искусства или науки; и
3. Участки: работы, созданные человеком, или объединения работ природы и человека, а также местности, включая участки археологических раскопок, которые обладают выдающейся универсальной ценностью с исторической, эстетической, этнологической или антропологической точек зрения.

Конвенция по Мировому наследию, статья I, ЮНЕСКО, 1972 г.

3.8. *(Объекты) имущество культуры.* Имущество, включенное в *Мировой список наследия*, поскольку оно удовлетворяет, по крайней мере, одному из *критериев культурного наследия и тесту подлинности*. (Конвенция по мировому наследию, статья II, ЮНЕСКО, 1972 г.)

4.0. **Взаимосвязь со стандартами финансовой отчетности**

- 4.1. Международный стандарт финансовой отчетности государственного сектора 17 «Основные средства» не требует, чтобы организация признавала [в качестве таковых] активы наследия, которые в остальных отношениях удовлетворяют определению, и критериям их признания, в качестве основных средств. Если организация решила признать активы наследия, то она должна придерживаться требований в отношении раскрытия информации, установленные МСФОГС 17, и может, но не обязана, применить требования по измерению из МСФОГС 17 (пп. 2 и 8). Документ для обсуждения МСФОГС по активам наследия (январь 2006 г.) требует, когда это практически возможно, проведения оценки активов наследия. Однако когда оценка невыполнима, организация должна будет сделать необходимые раскрытия информации, включая причины, по которым оценка не может быть проведена.
- 4.2. Настоящее руководство рассматривает исторические объекты как категорию охраняемых активов и активов наследия.

5.0. **Руководство**

5.1. **Оценка объектов исторического имущества включает необходимость рассмотрения особых обстоятельств, имеющих отношение к характеру устаревших строительных методов и материалов, текущей эффективности и функционированию таких объек-**

тов имущества с точки зрения современных эквивалентных активов, к уместности методов, используемых для починки, восстановления, обновления или реабилитации данных объектов имущества, и к характеру и степени юридических и установленных законом охранных мер, которыми обладают рассматриваемые объекты имущества.

5.2. При оценке объектов исторического имущества могут использоваться подходы на основе сравнения продаж, затрат и капитализации дохода. Выбор используемого подхода или подходов зависит от доступности данных, необходимых для применения того или иного подхода.

5.2.1. При применении подхода на основе сравнения продаж, исторический характер имущества может изменить приоритет значимости, обычно передаваемый свойствам сопоставимых объектов имущества. Особенно важно, чтобы оценщик отбирал сопоставимые объекты имущества с историческими особенностями, подходящими на таковые особенности у оцениваемого объекта.

Критерии для отбора сопоставимых объектов имущества включают схожесть в их местоположении (то есть, в зонировании, допустимом использовании, юридической защите и плотности застройки объектами исторического имущества), архитектурном стиле, размерах имущества, и в определенных культурных или исторических ассоциациях рассматриваемого имущества. Возможно, что в сопоставимые продажи потребуется внести ряд поправок. Такие поправки могут включать корректировки на различия в местоположении, затратах на восстановление (реставрацию) или обновление, и различие в специфических обременениях. Корректировки делаются в следующих ситуациях:

5.2.1.1. когда необходимо понести затраты на то, чтобы восстановить или обновить оцениваемый объект, но не объекты сопоставимых продаж; и

5.2.1.2. когда особые обременения оцениваемого объекта, например, ограничительные соглашения или охранные (консервационные) сервитуты, отличаются от тех, которые характерны для сопоставимых объектов имущества.

5.2.2. Объекты исторического имущества, имеющие то или иное коммерческое использование, часто оцениваются посредством подхода на основе капитализации дохода. Когда отличительная архитектура и окружение объектов исторического имущества вносят свой вклад в привлекательность таких объектов для использований, приносящих доход, и предполагается, что такое использование является наиболее эффективным использованием рассматриваемого объекта имущества, оценка должна будет учесть следующее.

5.2.2.1. Всякая работа, которую предполагается провести для адаптации или обновления объектов исторического имущества, должна удовлетворять существующим требованиям по зонированию и ограничительным соглашениям.

5.2.2.2. В случае, когда необходимо получить разрешение в отношении охраняемого здания, добиться исключения из правил зонирования и/или оформить заявление на отступление от строительного кодекса, следует принять во внимание временные рамки оформления таких документов.

5.2.2.3. Подход капитализации дохода должен рассмотреть затратную эффективность приносящего доход исторического имущества с точки зрения поступлений от арендной платы и/или коммерческого дохода, который может быть обеспечен таким имуществом. В частности, в нем следует рассмотреть дополнительные затраты, связанные с поддержанием имущества, особенно те затраты, которые объясняются его функциональным устареванием, а также резервные отчисления в любой требуемый фонд возмещения.

5.2.3. При применении затратного подхода к объектам исторического имущества оценщик должен рассмотреть, будут ли исторические особенности здания характеризоваться их внутренне присущей стоимостью на рынке для данного

имущества. Некоторые исторические здания будут обладать стоимостью лишь за счет того, что они обрели статус символа, — например, знаменитая галерея искусства, у которой здание является столь же важным или даже более важным, чем сама функция, которую оно выполняет. Другими словами, производственно-сервисный потенциал такого здания является неотделимым от его исторических характеристик. Современный эквивалент таких объектов имущества должен выражать либо затраты на создание точной копии, либо, если ее невозможно сделать по причине того, что исходные материалы или технологии строительства больше не доступны, затраты на современное здание со столь же высокими и выразительными характеристиками.

Во многих случаях исторические характеристики рассматриваемого здания не будут добавлять ему стоимости, или будут рассматриваться покупателями на соответствующем рынке как обременительные, — например, больница, размещающаяся в историческом здании. В таких случаях современный эквивалент будет выражать затраты на новое здание, построенное по обычным современным техническим условиям.

Во всех случаях поправки на физический износ и функциональное устаревание должны отражать такие факторы, как более высокие затраты на обслуживание, связанные с историческим имуществом, и потери в гибкости при приспособлении оцениваемого здания к изменяющимся потребностям пользователей. Земля или земельный участок, на котором располагается объект исторического имущества, может подвергаться ограничениям в отношении ее использования. Любые такие ограничения, в свою очередь, будут воздействовать на стоимость земли и всего объекта имущества.

5.3. Исторические активы или активы наследия, в отношении которых не имеется надежных и уместных свидетельств о продаже, которые не обладают потенциалом приносить доход и которые невозможно заменить, могут не подаваться надежной оценке. Примером может являться частично разрушенное здание, не обладающее способностью приносить доход. В тех случаях, когда надежная оценка стоимости не представляется возможной, оценщик должен раскрыть в своем отчете соответствующие причины такого заключения.

5.4. Юридические меры по охране объектов исторического имущества могут ограничить или сократить их использование, интенсивность использования, или не допускать внесения изменений в те или иные объекты исторического имущества. Примерами являются ограничительные соглашения, следующие судьбе земли независимо от владельца объекта; охранные сервитуты, запрещающие внесение определенных физических изменений, которые обычно основаны на состоянии имущества в момент возникновения сервитута или непосредственно после предложенного восстановления (реставрации) объекта имущества; и консервационные сервитуты, которые ограничивают будущее использование имущества с тем, чтобы защитить открытые пространства, особенности природы или ареал обитания диких животных.

5.4.1. Ограничительные соглашения и охранные сервитуты, не важно существуют ли они или только предполагаются, могут обладать существенным влиянием на наиболее эффективное использование исторического имущества, и таким образом оказывать значимый эффект на стоимость данного имущества. Охранные сервитуты могут передаваться, быть купленными или полученными по праву принудительного выкупа/отчуждения.

5.5. Заключение по оценке должно составляться в соответствии со стандартом МСО 3 «Составление отчета об оценке».

6.0. Дата вступления в силу

6.1. Настоящее международное руководство по оценке вступило в силу 31 июля 2007 г.