

СТОИМОСТНАЯ ОЦЕНКА СЕРВИТУТА И ПРЕСТИЖНОСТИ КАК НЕМАТЕРИАЛЬНЫХ КОМПОНЕНТ ЗДАНИЙ-ПАМЯТНИКОВ

Краснова А. Д.

магистр экономики,
оценщик ГУП ГУИОН, Санкт-Петербург, Россия

АБСТРАКТ

На текущий момент главной проблемой стоимостной оценки *зданий-памятников (ЗП)* представляется разработка конкретных методов учета нематериальных компонент ЗП, в частности, сервитута и престижности. Однако все существующие идеи и разработки, касающиеся этого вопроса, сводятся к балльной или экспертной оценке, или установлению нормативных ограничений через введение коэффициентов. *Целью* данного исследования является разработка *методики их оценки как нематериальных составляющих ЗП*, для чего автор предлагает использовать методы стоимостной оценки НМА и ИС. В фокусе исследования – применение *метода освобождения от роялти* для оценки сервитута и *метода избыточной прибыли* для оценки фактора престижности.

Ключевые слова: *здания-памятники (ЗП); стоимостная оценка; нематериальные факторы; сервитут; престижность владения ЗП; оценка нематериальных активов и интеллектуальной собственности (НМА и ИС); метод освобождения от роялти; метод избыточной прибыли.*

VALUATION OF EASEMENT AND PRESTIGIOUSNESS AS INTANGIBLE FACTORS OF MONUMENT BUILDINGS

Krasnova Anastasia Damindarovna,

Master of Economics,

The appraiser GUP GUION, St. Petersburg, Russia

ABSTRACTION

To date, the main problem of valuation of buildings-monuments (BM) is the development of specific methods for valuation of intangible components of the BM, namely servitude and prestigiousness. However, all existing ideas and developments related to this issue are reduced to a score or expert assessment, or the establishment of regulatory constraints through the introduction of coefficients. *The purpose* of this study is to develop a methodology for their evaluation as an intangible component of the BM, for which the author proposes to use methods of valuation of intangible assets and intellectual property (IA and IP). The focus of the study is the application of *the method of exemption from royalty* for valuation of easement and *the method of excess profit* for prestigiousness.

Key words: *buildings-monuments (BM); valuation; intangible factors; easement; prestige of possession of the BM; Valuation; method of exemption from royalties; surplus profit method.*

ВВЕДЕНИЕ

Здания-памятники (ЗП) в любой стране являются культурным наследием ее народов, в котором отображены ее история, история зодчества, живописи, культуры. Государственная программа по их сохранению предусматривает введение ЗП в оборот, допускающий проведение приватизации, сделок купли/продажи, аренды и др. Необходимая при этом стоимостная оценка зданий-памятников существенным образом отличается от оценки иных объектов недвижимости, не имеющих статуса памятника (и при этом усложняется), вследствие наличия *специфических* факторов, типичных для данной категории объектов недвижимости. Вот почему выявление и анализ *особых ценообразующих факторов*, ощутимо воздействующих на стоимость такого типа объектов оценки, представляется очень важным. К таким факторам, прежде всего, относятся *ограничения права собственности*, устанавливаемые органами государственного контроля и охраны зданий-памятников. Они детально излагаются в *Охранных обязательствах* каждого ЗП и представляют собой не что иное как *сервитуты* [5]. Специфику стоимостной оценки ЗП составляет также и *фактор престижности владения* зданием-памятником [7].

Отмечая важность и методическую непроработанность в специальной литературе вопросов, касающихся оценки особых ценообразующих факторов, представляется целесообразной и необходимой разработка конкретных методов стоимостной оценки *сервитута* и *фактора престижности*, - что определяет *актуальность* и цель данного исследования.

1. Сервитут и престижность как нематериальные компоненты зданий-памятников

Сервитут, накладываемый органами власти на недвижимый объект – памятник истории и культуры - представлен *Охранным обязательством*. В случае стоимостной оценки зданий-памятников мы имеем дело с неким *особым* сервитутом, поскольку *понятие «сервитут»* в Охранным обязательстве *трактруется расширительно* по сравнению со смыслом, заложенным в него ГК РФ. Все запреты и обязательства в случае ЗП представляют собой ограничения всех правомочий права собственности (владения, пользования и распоряжения), перешедшего от государства к новому частному собственнику (в результате приватизации) или по сделке купли/продажи (на вторичном рынке), а не толь-

ко правомочия «пользования», как это зафиксировано в определении сервитута по Гражданскому Кодексу РФ.

В отличие от традиционного воззрения на сервитут как на фактор, *всегда* снижающий стоимость объекта, в работе [5] показано, что в ряде случаев следует рассматривать возможность *повышающего* его воздействия на стоимость ЗП, поскольку при анализе Охранного обязательства возможно выделить *директивную* (содержащую требования по проведению ремонтно-восстановительных и/или реставрационных работ - РВРР) часть сервитута и его *компенсационную* (возмещающую) составляющие. Действительно, тот факт, что Охранное обязательство, накладываемое на собственника (или арендатора), *обусловлено признанием государством особой общественной значимости обремененных объектов*, почему-то не принимается во внимание. Забывают и об *экономических последствиях государственной охраны*, к которым следует отнести:

- освобождение от налогов и сборов или льготы по налогам и сборам,

- инвестиционные налоговые кредиты, государственные субсидии и др.

Эти меры в поддержку инвесторов с интересами в данной сфере, фактически направленные на сохранение недвижимых объектов культурного наследия (ОКН), широко применяются в странах Европы и США.

Таким образом, в отношении зданий-памятников налицо имеется двойственная ситуация: наличие государственной охраны, призванной сохранить и защитить объект, может приводить не только к *снижению* его стоимости, но также и к ее *повышению* на рынке подобных объектов по сравнению с аналогичными зданиями, но не обремененными сервитутом. Этот факт приводит к идее оценки компенсационной части сервитута методами Доходного подхода.

Вопрос о природе *престижности* также является дискуссионным в формировании методологии оценки ЗП. Часто вместо понятия «престижность» используется понятие «историко-культурная ценность» (ИКЦ). Даже создана иерархия показателей (коэффициентов повышения стоимости) для учета различного вида «ценностей» [3; 10, с. 139-163]. Такое отсутствие единообразия в терминологии порождает множество проблем. Главная проблема заключается в непонимании того, что *престижность* и *историко-культурная ценность* – это разные, хотя и близкие друг другу понятия. Неразделенность этих понятий есть лишь следствие неразделенности их сути, поскольку разные авторы понимают эти термины по-разному. Некоторые специалисты не без основания считают, что ИКЦ есть понятие культурологическое и искусствоведческое, а не рыночное, и поэтому оно может быть востребовано лишь в оценке *стоимостей нерыночного типа*, мотивируя это тем, что *ценность искусствоведческая*, основана на предположении, часто не имеющих ничего общего с позицией рынка, тогда как *ценность экономическая* обусловлена

рыночным спросом на недвижимые ОКН как товар. Поэтому они считают, что многие методики оценки *рыночной* стоимости зданий-памятников неверны по сути, поскольку в них рыночная стоимость представляется как функция от искусствоведческой ценности оцениваемых ЗП, при том, что инвестор/покупатель готов вкладывать средства именно в *престижность*.

Мы придерживаемся мнения, что *экономическая оценка* обслуживает обе ситуации, так как именно она отражает *восприятие* оцениваемого объекта *субъектами рынка* недвижимости, что важно для оценщика *при выборе вида оценочной стоимости*. В *оценке рыночной стоимости* понятие *историко-культурной ценности* тождественно понятию *престижность в широком смысле*, поскольку типичные покупатель и продавец представляют собой *типичных* представителей социума, неоспоримо осознающих эту ценность объектов для *всех* граждан страны и будущих поколений. В *оценке стоимостей в использовании* целесообразно использовать понятие *престижность в узком смысле*, как результат *субъективного восприятия конкретным лицом* (собственником, инвестором, арендатором и пр.) уровня престижности владения зданием-памятником.

Не являясь формально нематериальными активами, тем не менее, сервитут и престижность, как и НМА, являются *нематериальными компонентами*, которые не связаны *непосредственно* с каким-то конкретным материальным носителем, а изначально присущи некоторому ЗП и входят в комплекс факторов, формирующих его стоимость. Более того, по аналогии с существующей классификацией для нематериальных активов, как сервитут, так и престижность можно отнести к *неотчуждаемым*¹ нематериальным компонентам подобно гудвиллу. Это значит, что такие нематериальные компоненты *не могут быть проданы отдельно от объекта недвижимости*, т.е. *не могут иметь рыночной стоимости* (по ее определению). Однако так как они увеличивают стоимость объекта и не могут быть, например, прямо учтены в Затратном подходе в части расходов на строительство, необходимо определить их собственную стоимость [в использовании, ввиду невозможности отчуждения, – авт.], без учета которой получение корректного результата в оценке рыночной стоимости здания-памятника целиком невозможно.

Так или иначе, неоспоримым остается тот факт, что *сервитут и престижность* являются важнейшими стоимостными факторами в оценке ЗП, поэтому следует уделить внимание методическим проблемам их стоимостной оценки. Однако все исследованные автором методики [2; 4; 9, 10, 12-14] *сводятся к балльной или*

1 В мировой практике неотделимые (неотчуждаемые) нематериальные активы обозначены как неидентифицируемые, хотя вопрос идентификации и отчуждения – суть разные. Так, гудвилл – идентифицируемый НМА (пусть и посредством описания), при определенных условиях отражается в балансе, но он является неотчуждаемым, поскольку не может быть продан отдельно от предприятия.

экспертной оценке, или установлению нормативных ограничений через введение коэффициентов. Однако на наш взгляд еще недостаточно исчерпаны возможности рыночной оценки с ее богатым арсеналом подходов и методов, а именно (если учесть нематериальность исследуемых компонент) оценки нематериальных активов (НМА) и интеллектуальной собственности (ИС), где также применяются три классических подхода: Сравнительный, Доходный и Затратный, каждый из которых имеет свои методы [8; 11]. Исследуем далее вопрос их применимости в отношении таких нематериальных объектов оценки как сервитут и престижность, рассматривая методы оценки НМА и ИС всего лишь как инструментарий². Такой подход в специальной литературе еще не предлагался.

2. О возможности применения методов оценки НМА и ИС к оценке сервитута и престижности

В федеральном стандарте оценки (ФСО 1) [1], обязательном к применению всеми субъектами оценочной деятельности, содержится указание о необходимости использования *всех трех* подходов при проведении оценки любой собственности. Если же какой-то из подходов в работе не используется, в отчете должен быть обоснован отказ от его применения. В первую очередь, это указание касается интеллектуальной собственности (ИС) и НМА, поскольку в оценке ИС основным, а на практике чаще всего единственным рабочим инструментом является *Доходный подход*. Такое положение дел объясняется тем, что ни Затратный, ни Сравнительный подходы не позволяют выработать убедительное мнение о действительной ценности объекта ИС (ОИС). С одной стороны, фактически фиксируемые издержки в Затратном подходе не отражают реальной стоимости новшеств, а с другой стороны, крайне редко становится доступной информация по фактам продажи аналогичных объектов ИС, необходимая для построения убедительной оценки с применением Сравнительного подхода. К тому же часто объект ИС уникален.

Таким образом, можно сказать, что в отношении оценки нематериальных компонент ЗП, таких как сервитут и престижность наиболее применимы *методы Доходного подхода*, известные в теории оценки НМА и ИС. В подтверждение нашего вывода в качестве весомого аргумента в отношении выбора оценочного подхода уместно сослаться на вывод, сделанный в книге Г. Смита и Р. Парра [15; табл. 1], где в 7 случаев из 10 предпочтение отдается именно Доходному подходу.

Рассмотрим каждый метод Доходного подхода в отдельности.

2 Рассмотрение приемов и методов оценки НМА и ИС «всего лишь как инструментарий» означает, что в известной степени мы абстрагируемся от природы НМА, переходя к использованию этих методов и для нематериальных факторов/компонент ЗП. Действительно, теорема Пифагора не перестает быть справедливой при применении ее к прямоугольному треугольнику, нарисованному учеником на бумаге, выделенному агрономом на картофельном поле, или начертанному астрономом на карте звездного неба.

1) *Метод избыточной прибыли*, скорее всего, не применим для оценки *сервитута* (как известно, в основном этим методом оценивают *гудвилл* предприятия), однако вполне возможно, что он подойдет для оценки фактора *престижности*, если с достаточной степенью точности можно определить *избыточную* (по сравнению со среднеотраслевой по рынку недвижимости данного класса) *прибыль* от функционирования ЗП, имеющую место при наличии данного фактора.

2) *Метод дисконтирования денежных потоков* применяется в основном для расчета остаточной стоимости (стоимости реверсии), для активов, срок жизни которых практически *не ограничен*, а также в качестве *экспресс-метода* оценки. Им можно оценить стоимость сервитута и престижности, но для этого необходимо точно рассчитать будущие денежные потоки, генерируемые конкретным стоимостным фактором, и соответствующую ставку дисконтирования, что является довольно сложной задачей.

3) *Метод освобождения от роялти* обычно используется для оценки объектов промышленной ИС с целью действительной или гипотетической передачи части прав путем заключения *лицензионного договора* (или всех прав вследствие *договора уступки*). Он мог бы быть применим в том случае, если сервитут или престижность формируют *дополнительную стоимость* от владения ЗП (что нельзя исключить – см. [3]).

4) *Метод преимущества в прибыли* применим, если есть возможность достоверно оценить приносимую стоимостным фактором прибыль *в сравнении с аналогом*, у которого все прочие показатели идентичны, но отсутствуют сервитут или престижность владения. Чаще всего этим методом оценивают стоимость *изобретений*.

Выбор конкретного метода Доходного подхода определяется, прежде всего, характером доступной информации, типом оцениваемого ОИС, целью оценки и природой дохода, его устойчивостью.

Для цели исследования наибольший интерес среди широкого спектра НМА представляют *права по франчайзингу* (поскольку этот НМА имеет некоторые общие черты с понятием *сервитут*) и *гудвилл* (поскольку в соответствии с проведенным в статье [6] разделением нематериальных активов на 2 группы³ именно гудвилл имеет общие черты с понятием *престижность*).

Следовательно, при дальнейшем изучении вопроса оценки стоимости *сервитута* и *престижности*, имеет смысл более пристально рассмотреть оценочные подходы и методы, применяемые в оценке именно *прав*

3 Первая группа: НМА, которые создаются на предприятии, прежде всего, для использования этим же предприятием в его деятельности, часто неотчуждаемы, хотя могут быть и проданными (патенты и технологии, товарные знаки, информационное и программное обеспечение, полезные модели, гудвилл и др.);

Вторая группа: НМА, которые не используются собственником (создателем данного ОИС) самостоятельно и формируются для передачи прав по сделке (франшиза, аренда, лицензия).

по франчайзингу и гудвилла. Поэтому допускаем, что *сервитут* может быть оценен методом, применимым к оценке *франшизы*, например, *методом освобождения от роялти*, а *престижность* - *методом избыточной прибыли*.

Покажем на конкретном примере особенности применения этих методов для оценки изучаемых нематериальных факторов.

3. Стоимостная оценка сервитута при сделке купли-продажи на вторичном рынке

Предположим, предприятие планирует приобрести для административного корпуса здание-памятник, находящееся в реестре ОКН. Изначально в договоре приватизации о передаче объекта – здания-памятника в частную собственность в 2010 году были прописаны *Охранные обязательства*, интерпретируемые нами как *сервитут*. На дату оценки (01.01.17 г.) РВРР, полный период проведения которых определен в 10 лет, выполнены частично за 7 лет владения ЗП прошлым собственником. Компенсационная часть Охранного обязательства вместе с правом собственности переходит новому собственнику объекта недвижимости на оставшийся период проведения РВРР – 3 года. Оценить размер остатка компенсации можно *методом освобождения от роялти* по формуле:

$$V_c = \sum_{i=1}^3 \frac{R_i}{(1+r)^i}$$

где R_i – роялти в рублях, выплачиваемые в i -й год;
 r – ставка дисконта.

Однако ввиду исторического несоответствия понятия «роялти» тем периодическим выплатам, которые в нашем случае поступают не от НМА, а от *нематериальной компоненты* в лице сервитута, - проведем терминологическую замену: обозначим ставку периодических выплат по установленным льготам термином «*квази-роялти*».

Ставка квази-роялти рассчитана на основе данных о доходности используемых собственником улучшений (ЗП) (35%) и их доли в чистом операционном доходе (ЧОД) от всего объекта недвижимости (30%).

Для определения ставки квази-роялти использована известная формула:

$$R = \frac{r * d}{(1 + d)}$$

где R – ставка роялти; r – рентабельность актива; d – доля прибыли от НМА в общем объеме прибыли.

Расчетная ставка квази-роялти равна:

$$R = 0,35 \times 0,3 / (1 + 0,3) = 0,0807, \text{ или } 8,07\%.$$

Для определения квази-роялти в рублевом выражении ставка квази-роялти должна быть умножена на совокупный доход (приносимый землей и улучшениями). Именно на эту величину доход от объекта недвижимости повышается каждый период по сравнению со случаем отсутствия таких льгот. Все данные представлены в таблице 1.

Таблица 1 - Данные для оценки сервитута

Показатели	2017 г.	2018 г.	2019 г.
Доход от земли, тыс. руб.	100	150	230
Доход от улучшений, тыс. руб.	1300	1700	2100
Квази-роялти, тыс. руб. (при ставке квази-роялти 8,07%)	113	149	188
Ставка дисконтирования, %	10	13	15
Фактор дисконтирования	0,91	0,78	0,66

Тогда текущая стоимость сервитута на 01.01.17 г. как совокупная часть оставшихся компенсаций определяется приведением вознаграждения, выплачиваемого периодически в форме роялти в течение оставшегося срока проведения РВРР (3 года), равна:

$$V_c = 113 * 0,91 + 149 * 0,78 + 188 * 0,66 = 102,83 + 116,22 + 124,08 = 343,13 \text{ тыс. рублей.}$$

4. Оценка престижности как нематериального фактора (вторичный рынок)

Предположим, что у некоторой строительной компании офис расположен в здании-памятнике, находящемся в собственности фирмы. Стоимость ЗП оценена как обычного объекта недвижимости, что отражено в балансе компании. Однако предполагается, что наличие данной недвижимости приносит компании *дополнительный доход*, создаваемый за счет *фактора престижности* недвижимого ОКН, влияющего на формирование повышенного доверия клиентов фирмы и удовлетворяющего их эстетические вкусы при обращении в компанию. Среднерыночный доход по офисам класса «А» составляет 25%, чистая прибыль составляет 1400 тыс. руб., коэффициент капитализации - 15%. Основные данные по балансу представлены в табл. 2, где откорректированная *рыночная* стоимость всех активов равна 6 000 тыс. руб., а краткосрочные обязательства равны 1580 тыс. руб. (табл. 2).

Таблица 2 - Основные данные по балансу для расчета

Активы и пассивы	Стоимость по балансу, тыс. руб.	Уточненная рыночная стоимость, тыс. руб.
Земля и здание	2900	3800
Денежные средства	1600	1400
Нематериальные активы, в т.ч. гудвилл	580	800
Всего активы	5080	6000
Уставный капитал	3500	
Краткосрочные обязательства	1580	
Всего пассивы	5080	

Следовательно, СК = 6000 - 1580 = 4 420 тыс. руб.

Средний (по отрасли) уровень дохода составит:

$$4\,420 * 0,25 = 1105 \text{ тыс. руб.}$$

Так как данная компания имеет доход выше сред-

нерыночного, можно определить ее избыточную прибыль, которая равна 295 тыс. руб. (1 400 000 тыс. руб. – 1 105 000 тыс. руб.).

Стоимость фактора престижности определяем прямой капитализацией:

$$P = 295 / 0,15 = 1\,967 \text{ тыс. руб.}$$

5. Заключение и результаты исследования

Оценка зданий-памятников существенным образом отличается от оценки иных объектов недвижимости вследствие *особенностей*, характерных для данного типа объектов недвижимости. Это касается учета особых нематериальных факторов, в частности, *сервитута* и *фактора «престижности»*. Важная проблема, решение которой представляется необходимым при совершенствовании методологического обеспечения оценки недвижимых ОКН, – это разработка технологии *оценки вклада этих факторов* в стоимость ЗП.

Все три подхода к оценке НМА и ИС были проанализированы с точки зрения их применимости к оценке сервитута и престижности как нематериальных компонент ЗП. На основе проведенного исследования были сделаны следующие *выводы*:

1) *компенсационная часть сервитута* как нематериальная компонента ЗП *по аналогии соотнесена с франчайзингом* (как НМА, возникающим на базе *обязательственных* правоотношений), для оценки которого применимы все оценочные подходы. Однако для сервитута определен предпочтительный метод оценки (в рамках Доходного подхода) – *метод освобождения от роялти*. Применимость этого метода продемонстрирована на конкретном примере *оценки сервитута* для ЗП на вторичном рынке;

2) нематериальная составляющая *«престижность»* *по аналогии соотнесена с гудвиллом* (как неотчуждаемым НМА, возникающим на базе *экономических*, а не правовых, как в случае сервитута, отношений), для которого традиционно применим *метод избыточной прибыли*. Применимость этого метода продемонстрирована на конкретном примере *оценки престижности* для ЗП на вторичном рынке.

Таким образом, анализ применимости подходов и методов оценки НМА и ИС к оценке особых нематериальных составляющих здания-памятника позволил сделать *вывод о возможности их применения в ряде случаев для данных объектов оценки*. В свою очередь, использование такой возможности для оценки нематериальных компонент здания-памятника способствует повышению точности и достоверности оценки стоимости зданий-памятников в целом как объектов культурного наследия.

СПИСОК ЛИТЕРАТУРЫ

1. Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО № 1)», утвержденный приказом Минэкономраз-

вития России от 20.05.2015 № 297.

2. Башкатов В.С. Морфологический анализ в оценке памятников культурного наследия / Журнал «Имущественные отношения в Российской Федерации», № 11 (98), 2009.

3. Валеграхов В.М. Диссертация на соискание уч. степ. канд. экон. наук на тему «Совершенствование методов экономической оценки объектов культурного наследия», М., 2014.

4. Васильев В.Б. Обзор методик оценки рыночной стоимости зданий-памятников как объектов культурного наследия [Электронный ресурс] – 2013-Режим доступа: <http://finance-credit.biz/finansy-kredit/vasilev-bvobzor-metodik-otsenki-ryinochnoy-28711.html>. (дата обращения: 05.02.2014 г.).

5. Касьяненко Т.Г., Краснова А.Д. Сервитут как особый ценообразующий фактор в оценке зданий-памятников: *правовой аспект* / Научно-практический журнал «Экономика и управление: проблемы, решения», № 12, т. 1 (60), 2016 (декабрь), стр. 92 – 100.

6. Касьяненко Т.Г., Краснова А.Д. Сервитут как особый ценообразующий фактор в оценке зданий-памятников: *методологический аспект* / Научно-практический журнал «Экономика и управление: проблемы, решения», № 12, т. 2 (61), 2016 (декабрь), с. 115-123.

7. Касьяненко Т.Г., Краснова А.Д. Престижность как особый ценообразующий фактор в оценке зданий-памятников / журнал «ИС. Авторское право и смежные права», № 5, май, 2017, стр. 47-60.

8. Козырев А.Н., Макаров В.Л. «Оценка стоимости нематериальных активов и интеллектуальной собственности» – М.: Интерреклама, 2003. – 352 с.

9. Лахин Ю. Экспертные методы: основа для оценки зданий-памятников // Журнал «Оценочная деятельность» – 2010. - № 2.

10. 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. - 344 с.

11. Рейли Р. Оценка нематериальных активов. – М., 2005.

12. Солнцев И.В. и др. «Оценка памятников архитектуры: современные проблемы, подходы и методологии» // Петров А.А., Ильина Н.Г. «Экономика строительства» - № 6, 2011 г.

13. Толстова О.Е. Оценка стоимости «исторической репутации» объектов недвижимости – памятников истории и культуры // Известия СПбГУЭФ. – 2007. – № 1.

14. Яскевич Е.Е. «Теория и практика оценки зданий – памятников культурного наследия» / журнал «Имущественные отношения в РФ». – № 6 (93), 2009.

15. Smith Gordon V., Parr Russel L., Valuation of Intellectual Property and Intangible Assets, John Wiley & Sons, NY, 1994.