



DOI: <https://doi.org/10.15688/jvolsu3.2018.2.10>

UDC 338.5

LBC 65.291.86

THE ROLE OF CULTURAL HERITAGE OBJECT'S STATUS AT THE REAL ESTATE VALUATION

Vladislav Yu. Sutyagin

Tambov State University named after G.R. Derzhavin, Tambov;
Expert Council of the Self-Regulatory Organization Free Appraisal Department, Ekaterinburg;
Otsenka+ LLC, Tambov, Russian Federation

Yana Yu. Radyukova

Tambov State University named after G.R. Derzhavin, Tambov, Russian Federation

Yuliya S. Sutyagina

Tambov State University named after G.R. Derzhavin, Tambov, Russian Federation

Abstract. *Introduction.* The transition to the use of cadastral value as a basis for taxation on land and property taxes has generated a lot of questions. One of them is the consideration of public-law restrictions in the process of cadastral and market appraisal. The most frequent of such restrictions is the existence of the status of an object of cultural heritage.

Method or methodology. In the general scientific basis, the methods used in this study include the analysis, deduction, comparative analysis, and the logical method. In addition, the following specific scientific methods have been used: the method of analyzing the regulatory framework, paired analysis methods (in the case of pair sales analysis and pairwise income comparison analysis), and loss accounting (in the loss-of-benefit methods and the constraint analysis method). In the process of considering the method of constraint analysis, the authors use the method of calculating the coefficient, taking into account the size of such limitations.

Results of the work. The complexity of accounting for such limitations in the evaluation process is due to the fact that this topic has been poorly developed in the evaluation theory and in practice. The authors note that the status of the object of cultural heritage leads to both additional advantages and encumbrances for the owner of real estate, which should be taken into account separately. The main methods of estimating such encumbrances are considered in the article. Of particular value is the authors' methodology for analyzing constraints. The method is based on the analysis of the security obligation and the resulting limitations of the owner's rights related to the status of the cultural heritage site, as well as the methodology for calculating the coefficient reflecting these limitations.

Scope of application of the results. The results of this study can be used for further theoretical studies on the valuation of cultural heritage sites, as well as in the practice of valuation activities.

Conclusion. The conducted research expands the methodological base for assessing the limitations resulting from the status of the cultural heritage site. The logic of the proposed method of constraint analysis is illustrated by the example given by the authors.

Key words: cadastral value, market value, capital construction object, cultural heritage object, scoring, appraisal activity.

УДК 338.5

ББК 65.291.86

УЧЕТ СТАТУСА ОБЪЕКТА КУЛЬТУРНОГО НАСЛЕДИЯ ПРИ ОЦЕНКЕ СТОИМОСТИ НЕДВИЖИМОСТИ

Владислав Юрьевич Сутягин

Тамбовский государственный университет им. Г.Р. Державина, г. Тамбов;
Экспертный совет НП саморегулируемая организация «Свободный оценочный департамент», г. Екатеринбург;
«Оценка+» г. Тамбов, Российская Федерация

Яна Юрьевна Радюкова

Тамбовский государственный университет им. Г.Р. Державина, г. Тамбов, Российская Федерация

Юлия Сергеевна Сутягина

Тамбовский государственный университет им. Г.Р. Державина, г. Тамбов, Российская Федерация

Аннотация. *Введение.* Переход к использованию кадастровой стоимости в качестве базы для налогообложения по земельным и имущественным налогам породил массу вопросов. Одним из них является учет ограничений публично-правового характера в процессе кадастровой и рыночной оценок. Наиболее частым из подобных ограничений является наличие статуса объекта культурного наследия.

Метод или методология проведения работы. В общенаучной основе в рамках данного исследования использовались методы анализа, дедукции, сравнительного анализа и логический метод. Кроме того, использовались следующие специфические научные методы: метод анализа нормативно-правовой базы, методы парного анализа (в вариантах анализа парных продаж и анализа попарного сравнения доходов) и учета потерь (в вариантах метода потерь в выгодах и метода анализа ограничений). В процессе рассмотрения метода анализа ограничений использовалась авторская методика расчета коэффициента, учитывающие размер таких ограничений.

Результаты работы. Сложность учета подобных ограничений в процессе оценки связана с тем, что данная тематика в оценочной теории и на практике слабо разработана. Авторами отмечается, что статус объекта культурного наследия приводит как к дополнительным преимуществам, так и к обременениям для собственника недвижимости, которые следует учитывать отдельно. В статье рассматриваются основные методы оценки таких обременений. Особую ценность представляет авторская методика анализа ограничений. В основе метода лежит анализ охранного обязательства и вытекающих из него ограничений прав собственника, связанных со статусом объекта культурного наследия, а также методика расчета коэффициента, отражающего эти ограничения.

Область применения результатов. Результаты настоящего исследования могут использоваться для дальнейших теоретических исследований вопросов оценки объектов культурного наследия, а также в практике оценочной деятельности.

Заключение (выводы). Проведенное исследование расширяет методологическую базу оценки ограничений, вытекающих из статуса объекта культурного наследия. Логика предлагаемого метода анализа ограничений иллюстрируется приведенным авторами примером.

Ключевые слова: кадастровая стоимость, рыночная стоимость, объект капитального строительства, объект культурного наследия, балльная оценка, оценочная деятельность.

Введение. В последние годы оценка стоимости недвижимости приобрела особую актуальность. Это связано с появлением института кадастровой оценки, введение которого привело к возникновению массы вопросов и проблем. В частности, особую остроту приобрел вопрос объективности кадастровой оценки, а также механизм ее оспаривания. Дополнительную остроту проблема получила в связи с распространением института кадастровой оценки на имущественные налоги. В 2014 г. Федеральным законом № 284-ФЗ от 04 окт. 2014 г. были внесены изменения в главу 32 «Налог на имущество физических лиц» Налогового кодекса Российской Федерации. Согласно данным изменениям все субъекты РФ в период до 2020 г. должны перейти на использование кадастровой стоимости при расчете налога на имущество физических лиц.

Схожие поправки внесены и в главу 30 «Налог на имущество организаций» [10]. Кроме того, Федеральным законом «О внесении изменений в части первую и вторую Налогового кодекса Российской Федерации» от 29 нояб. 2014 г. № 382-ФЗ внесены изменения в расчет налога на доходы физических лиц с продажи недвижимого имущества. Согласно им, с 01 янв. 2016 г. при расчете налога на доходы физических лиц при продаже недвижимости является также кадастровая стоимость (вернее большая из двух величин: цена продажи или 70 % от кадастровой стоимости) [11].

В процессе проведения кадастровой или рыночной оценки (в случае оспаривания результатов кадастровой оценки) требуется учет качественных и количественных характеристик объектов капитального строительства. Отдельную проблему составляет учет ограничений

прав собственности. И несмотря на то, что с правовой точки зрения вопрос урегулирован, на практике проблема остается открытой.

В частности, п. 10 Федерального стандарта оценки «Определение кадастровой стоимости объектов недвижимости (ФСО № 4)» (далее по тексту Федеральный стандарт оценки – ФСО) предписывает: «кадастровая оценка проводится без учета ограничений (обременений) объекта недвижимости, за исключением ограничений (обременений), установленных в публично-правовых интересах в отношении объекта недвижимости, связанных с регулированием использования (в том числе, зонированием) территорий, государственной охраной объектов культурного наследия, охраной окружающей среды, обеспечением безопасности населения или Российской Федерации» [4]. Очевидно, что в случае оспаривания результатов кадастровой стоимости рыночная оценка осуществляется с учетом того же положения ФСО № 4.

Подобная несколько туманная формулировка на практике означает, что в процессе оценки не учитываются никакие ограничения, имеющие частную природу (установление конкретного собственника). Вполне очевидно, что установление частных ограничений при определенных обстоятельствах может использоваться собственниками как способ снижения стоимости. Кроме того, подобные ограничения (такие как аренда, залог) часто меняются с течением времени.

Вместе с тем, в градостроительной и земельной практике часто приходится сталкиваться с наличием подобных ограничений. В отношении земельных участков наиболее частым является установление зон с особыми условиями использования территорий.

В случае с объектами капитального строения частым случаем является присвоение им статуса объекта культурного наследия. Отметим, что ограничения в виде объекта культурного наследия распространяются не только на объект капитального строительства, но и на земельный участок под ним. И первый, и второй случай являются примерами ограничений публично-правовой природы, а, следовательно, требуют отдельного учета.

Первой ситуации посвящены отдельные наши работы [6; 9] – в рамках настоящей ста-

тьи остановимся на методологических подходах учета ограничений в процессе оценки объектов культурного наследия.

Метод или методология проведения работы. В процессе настоящего исследования использовались как общенаучные, так специфические методы, используемые в оценочной теории. В общенаучной основе в рамках данного исследования использовались методы: анализа, дедукции, сравнительного анализа и логический метод.

Определение статуса объекта культурного наследия и характера ограничения, связанных с этим статусом, основано на анализе нормативно-правовой базы РФ. Методологическая часть исследования основана на методах парного анализа (в вариантах анализа парных продаж и анализа попарного сравнения доходов) и методах учета потерь (в вариантах метода потерь в выгодах и метода анализа ограничений). В процессе рассмотрения метода анализа ограничений использовалась авторская методика расчета коэффициента, учитывающая размер ограничений, возникающих в связи с установлением статуса объекта культурного наследия.

Результаты работы. Правовой статус подобной недвижимости определяется Федеральным законом «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации» от 25 июня 2002 г. № 73-ФЗ, а конкретный перечень ограничительных условий определяется охранным обязательством, выдаваемым органами государственной власти собственнику. Общие требования к подобным охранным обязательствам определяются ст. 47.6 Федерального закона «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации» от 25 июня 2002 г. № 73-ФЗ.

Следует отметить, что тематика объектов культурного наследия слабо описывается в современной оценочной теории. Изучению посвящены некоторые работы [1–3; 13]. В частности, методическими рекомендациями по оценке объектов недвижимости, отнесенных в установленном порядке к объектам культурного наследия, одобренными к применению Советом по оценочной деятельности (заседание от 23 июня 2015 г., отмечается: «оценка

объектов культурного наследия (далее по тексту – ОКН) производится с учетом:

– обременений, которые возникают из содержания охранного договора, охранного обязательства, договора аренды ОКН или его части. В указанных документах предусматривается порядок, сроки реставрации, консервации, ремонта ОКН и связанных с ним объектов (зданий, сооружений и предметов, представляющих культурную ценность, благоустройства территории, садов, парков, природных ландшафтов), а также ограничения по видам разрешенного использования;

– преимуществ, которые выражаются в возможном вкладе нематериального актива, связанного с ОКН, его местоположении: близость к центрам деловой активности, роли в архитектурно-планировочной среде, характере строительных конструкций, форме и содержании фасада и интерьеров, от чего в итоге зависит увеличение доходности результатов предпринимательской деятельности по отношению к подобным объектам, не отнесенным к ОКН» [2].

Более того, вопрос о снижении или повышении стоимости объектов недвижимости с вышеупомянутыми обременениями связан с определением знака между двумя противоборствующими величинами [13]:

$$\Delta = C_n - C_{сс}, \quad (1)$$

где C_n – стоимость престижности (преимуществ в терминологии); $C_{сс}$ – стоимость сервитута (обременений в терминологии).

Обратим внимание, что в обоих случаях отмечается, что удорожание/удешевление недвижимости в связи с наличием статуса объекта культурного наследия связано с противоборством двух факторов преимуществ (престижности) и обременений (сервитута).

Заметим лишь, что в практических целях использование единой корректировки в варианте формулы 1 является нелогичным и противоречащим действующим ФСО. Дело в том, что элемент «преимуществ» выражается в увеличении «доходности результатов предпринимательской деятельности по отношению к подобным объектам, не отнесенным к ОКН», а, следовательно, имеет экономическую природу (в частности, подобная позиция

поддерживается п. 22е ФСО, где отмечается, что при оценке, как правило, выделяется такой элемент сравнения как «экономические характеристики» [5]).

Элемент «обременений» имеет правовую природу, а следовательно, вернее учитывать другой корректировкой (если говорим о сравнительном подходе – в частности, п. 22е ФСО отмечает, что при оценке анализируется такой элемент сравнения, как «передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав» [5]). Таким образом, в рамках сравнительного (и доходного при расчете потенциального валового дохода) подхода корректнее учитывать различными корректировками. Аналогично при использовании затратного подхода элемент «преимуществ» будет отражаться в увеличении нормы прибыли предпринимателя (девелопера), в то время как элемент «обременения» приводит к возникновению внешнего износа.

Кроме того, сделаем еще одно практическое замечание: для большинства региональных объектов культурного наследия сложно установить реальное наличие преимуществ (по крайней мере, на практике редко подтверждается рыночными данными), а обременения вполне реальны и выражаются в наборе вполне конкретных ограничений.

Наконец, следует сделать одно важное замечание: статус объекта культурного наследия по своей правовой природе практически идентичен публичным сервитутам. И в первом, и во втором случае предполагается ограничение прав собственника (главным образом, прав пользования) в публичных интересах [7; 8].

Установление статуса объекта культурного наследия снижает возможности собственника по извлечению дохода с недвижимости, а следовательно, связано с определенными убытками (см. рис. 1).

Однако независимо от природы ограничений прав они не позволяют в полной мере использовать потенциал недвижимости и извлекать максимальный доход, а стало быть являются источником убытков (главным образом, упущенной выгоды). При этом подобное заключение не является абстрактным. К примеру, если покупателю предложить два сходных объекта недвижимости, один из которых отличается от дру-

гого лишь наличием ограничений (связанных со статусом объекта культурного наследия), то вряд ли стоит ожидать, что именно эта недвижимость будет выбрана покупателем.

По сути, в процессе оценки определяется размер этих убытков в абсолютном или относительном выражении (по сравнению с вариантом отсутствия убытков, возникающих от установления статуса объекта культурного наследия). Решить проблему оценки убытков, возникающих в результате установления статуса объекта культурного наследия, можно двумя подходами: парным анализом и подходом, основанном на учете потерь (рис. 2).

Первый подход оперирует двумя методами, которые отличаются друг от друга лишь в нюансах. При использовании анализа парных продаж оценка размера убытков от ограничений, вызванных наличием статуса объекта культурного наследия, оценивается как разница между стоимостью здания, необремененного и имеющим такой статус.

Во втором методе оценка размера убытков (ограничений) равна капитализированной разнице в доходах без учета статуса объекта культурного наследия и с учетом такого статуса (или капитализированных избыточных расходов, возникающих в связи с содержи-

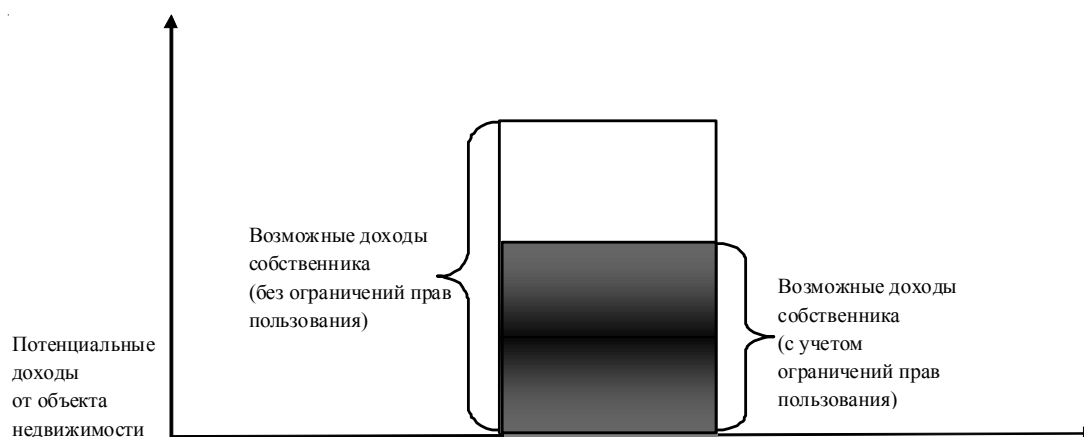


Рис. 1. Соотношение возможных доходов собственника без и с учетом ограничений прав пользования собственника

Примечание. Составлено авторами.

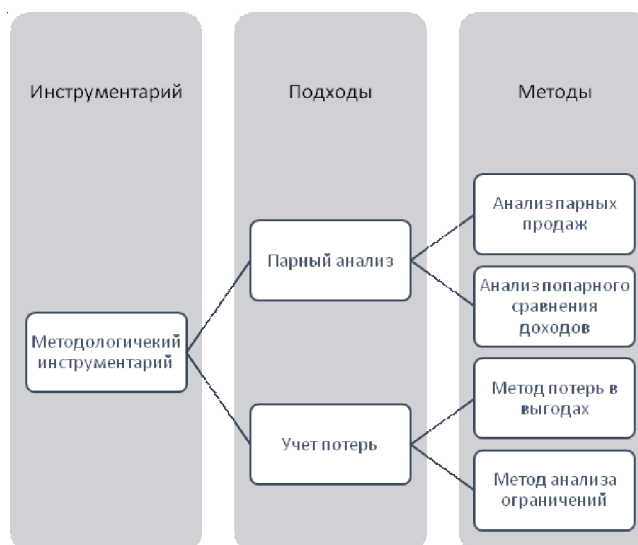


Рис. 2. Методологический инструментарий оценки обременений, возникающих в связи со статусом объекта культурного наследия

Примечание. Составлено авторами.

ем объекта культурного наследия (по сравнению со зданием, не имеющим такой статус)). На практике оба метода мало применимы, поскольку найти подобную информацию о продажах или доходах практически идентичных строений, отличающихся лишь статусом объекта культурного наследия (а в остальных ценообразующих факторах идентичных), практически невозможно.

Кроме того, следует понимать, что и сам статус в каждом конкретном случае порождает уникальную ситуацию (индивидуальный характер ОКН порождает специфичность ограничений, вытекающих из охранного обязательства).

Методы, основанные на учете потерь, более перспективны. Метод учета потерь в выгодах оценивает стоимость недвижимости с учетом наличия статуса объекта культурного наследия, как:

$$C_0 = C_6 \times (1 - V_0 / V_6), \quad (2)$$

где V_6 – выгоды от использования недвижимости в соответствии с наиболее эффективным использованием (далее НЭИ) без учета ограничений; V_0 – выгоды от использования недвижимости в соответствии с наиболее эффективным использованием с учетом ограничений; C_6 – стоимость недвижимости без учета ограничений объекта культурного наследия.

В качестве таковых выгод могут быть использованы арендные ставки, потенциальный валовой или чистый операционный доход. Как частный случай, если статус объекта культурного наследия приводит к увеличению операционных расходов, может быть использована следующая формула:

$$C_0 = C_6 \times (1 - OР_6 / OР_0), \quad (3)$$

где $OР_6$ – операционные расходы от использования недвижимости без учета ограничений; $OР_0$ – операционные расходы от использования недвижимости с учетом ограничений.

Стоит однако заметить, что в целом подобный подход сильно перекликается с методом анализа попарного сравнения доходов.

Метод анализа ограничений является авторской разработкой. Алгоритм его реализации следующий:

1. Проводится анализ НЭИ недвижимости без учета ограничений.

2. Выявляются все ограничения, вытекающие из установления статуса объекта культурного наследия.

3. Выявляются ограничения, которые могут оказывать влияние на пользование объектом недвижимости.

4. Рассчитывается стоимость недвижимости без учета статуса объекта культурного наследия (C_6).

5. Оценивается коэффициент, учитывающий степень ограничения прав собственника (K).

6. Рассчитывается стоимость недвижимости с учетом статуса объекта культурного наследия:

$$C_0 = C_6 \times K. \quad (4)$$

Коэффициент, учитывающий степень ограничения прав, заключен в диапазон от 0 (если наличие статуса объекта культурного наследия никак не влияет по возможности использования недвижимости) до 1 (если наличие статуса объекта культурного наследия полностью лишает возможности использовать недвижимость).

Главная проблема метода анализа ограничений заключается в оценке коэффициента, учитывающего степень таких ограничений. Эта проблема может быть решена посредством балльной оцифровки ограничивающих факторов [9]. Сам алгоритм расчета коэффициента будет иметь следующий вид:

1. Составление перечня факторов, определяющих степень ограничения прав собственника. Как правило, общий перечень ограничений содержится в охранном обязательстве.

2. Анализ общего перечня ограничивающих факторов и формирование конечного перечня факторов, который вытекает из НЭИ недвижимости и бизнеса собственника. Как правило, общий перечень факторов содержит довольно разнообразные запреты. Часть из них критична для НЭИ недвижимости (бизнеса собственника), другие никак не связаны с естественным функционированием строения.

Кроме того, среди большого количества ограничительных условий часть из них могут дублировать друг друга или быть взаимообусловленными.

В процессе формирования окончательного списка факторов важно формализовать их таким образом, чтобы увеличение значения каждого из них (балльной оценки) приводило к однопостав-

ленному изменению коэффициента (то есть увеличение влияния каждого фактора приводило бы к росту (или снижению) коэффициента).

3. Определение балльной шкалы оценки величины ценообразующего параметра. Выбор балльной шкалы сам по себе не имеет существенного значения. Однако важное значение имеет определение шага балльной шкалы (например, один балл), а также максимально и минимально достигаемое значение оценки каждого фактора (например, от единицы до пяти или от нуля до десяти).

4. Балльная оценка величины каждого фактора и вывод о балльной оценке коэффициента, учитывающего степень ограничения прав (K_c). В общем случае, когда минимальный балл при оценке факторов не равен нулю, расчет величины результирующего признака (K_c) будет осуществляться по формулам:

а) в случае, если между факторами и коэффициентом существует прямая связь, то модель расчета:

$$K_c = K_{\min} + \frac{B_i - B_{\min}}{B_{\max} - B_{\min}} \times (K_{\max} - K_{\min}); \quad (5)$$

б) в случае, если между факторами и коэффициентом наблюдается обратная связь, то формула расчета выглядит:

$$K_c = K_{\min} + \left(1 - \frac{B_i - B_{\min}}{B_{\max} - B_{\min}}\right) \times (K_{\max} - K_{\min}), \quad (6)$$

где B_{\max} , B_{\min} , B_i – максимальное возможное, минимальное возможное, расчетное количество баллов;

K_{\max} , K_{\min} – максимально и минимально возможное значение коэффициента.

Наконец, отметим, что в случае необходимости расчета корректировки на ограничения, вызванные наличием статуса объекта культурного наследия, в рамках сравнительного подхода, фактически величина поправки равна коэффициенту, учитывающему степень ограничения прав, умноженного на 100 %.

Проиллюстрируем предложенный метод примером. Рассчитаем корректировку, учитывающую степень ограничения прав, для здания объекта культурного наследия площадью 2200 м². Объект недвижимости используется в торговых целях.

1. Составление перечня факторов, определяющих степень ограничения прав собственника. В соответствии с охранным обязательством возникают запреты, которые представлены в таблице 1.

2. Анализ общего перечня ограничивающих факторов и формирование конечного перечня факторов, который вытекает из НЭИ земельного участка и бизнеса собственника. Согласно анализу НЭИ земельный участок должен использоваться для строительства производственного здания. Вполне очевидно, что часть ограничений для собственника при нормальном ведении бизнеса не являются критичными. Кроме того, важно учитывать, что не все ограничения являются специфичными для статуса ОКН (к примеру, ограничение, связанное с поддержани-

Таблица 1

Ограничения, вытекающие из действия охранного обязательства

Документ	Характер ограничения
Охранное обязательство	2.1.1. Использовать объект в торговых целях
	2.1.2. Согласовывать с ГОСОРГАНОМ любые изменения указанного в п. 2.1.1 вида разрешенного функционального использования ОБЪЕКТА
	2.1.3. Организовывать, финансировать и (или) выполнять работы по сохранению ОБЪЕКТА
	2.1.4. Осуществлять работы в соответствии с планом ремонтно-реставрационных работ и благоустройства территории памятника истории и культуры, указанные в акте технического состояния
	2.1.5. Соблюдать сроки (периодичность) выполнения работ по сохранению объекта культурного наследия, требования к качеству материалов и технологий, используемых при выполнении указанных работ, а в случае необходимости – технические характеристики материалов и технологий, указанные в акте и допустимые для применения, а также требования к квалификации персонала, выполняющего соответствующие работы

Примечание. Составлено авторами.

ем здания в пригодном (рабочем) состоянии не является специфичным для ОКН, поскольку функционирование любой недвижимости сопряжено с поддержанием ее в пригодном состоянии). Формируется перечень ограничений, с которыми может столкнуться собственник недвижимости (и которые специфичны для ОКН) при его использовании в соответствии с НЭИ (табл. 2).

3. Определение балльной шкалы оценки величины ценообразующего параметра. В рамках настоящей оценки будет использована балльная шкала от 0 до 10. Следовательно, максимальное количество баллов может достигать 50, минимальная оценка – 0 баллов.

4. Балльная оценка величины каждого фактора и вывод о балльной оценке коэффициента, учитывающего степень ограничения прав (в результате установления статуса объекта культурного наследия). Далее проведем оценку вероятности возникновения работ при использовании в соответствии с НЭИ, когда придется столкнуться с запретом (см. табл. 3).

Далее по формуле 5 рассчитаем значение коэффициента, учитывающего степень ограничения, которое составит 0,3. Следовательно, величина корректировки составит 30 %.

Область применения результатов. Результаты настоящего исследования могут

быть использованы для дальнейшей теоретической разработки методологии оценки объектов недвижимости, обремененных статусом объекта культурного наследия, а также в практике оценки недвижимости.

Заключение (выводы). Институт кадастровой оценки создал новую конфигурацию в области имущественных и земельных налогов. Одним из важных нюансов, который нужно учитывать в процессе кадастровой оценки (или ее оспаривания), является учет ограничений публично-правового характера. Наиболее частым вариантом таких ограничений в отношении объектов капитального строительства является установление статуса объекта культурного наследия.

В ходе исследования было показано, что статус объекта культурного наследия проявляется двояко: в виде преимуществ (выражающихся в виде дополнительной нормы прибыли) и обременений (ограничений прав пользования). Перечень ограничительных условий описывается охранным обязательством и вытекает из требований Федерального закона «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации» от 25 июня 2002 г. № 73-ФЗ. Наличие указанных ограничительных условий приводит к падению полезности недвижимости, а, следовательно, к возникновению убытков [12].

Таблица 2

Перечень ограничений, которые могут возникнуть при эксплуатации участка в соответствии с НЭИ

Характер ограничения	Влияние ограничения на бизнес собственника недвижимости (да/нет)
2.1.1. Использовать объект в торговых целях	да
2.1.2. Согласовывать с ГОСОРГАНОМ любые изменения указанного в п. 2.1.1 вида разрешенного функционального использования ОБЪЕКТА	да
2.1.3. Организовывать, финансировать и (или) выполнять работы по сохранению ОБЪЕКТА	да
2.1.4. Осуществлять работы в соответствии с планом ремонтно-реставрационных работ и благоустройства территории памятника истории и культуры, указанные в акте технического состояния	да
2.1.5. Соблюдать сроки (периодичность) выполнения работ по сохранению объекта культурного наследия, требования к качеству материалов и технологий, используемых при выполнении указанных работ, а в случае необходимости – технические характеристики материалов и технологий, указанные в акте и допустимые для применения, а также требования к квалификации персонала, выполняющего соответствующие работы	да

Примечание. Составлено авторами.

**Балльная оценка вероятности возникновения работ у собственника,
связанная с необходимостью учета запретов**

Характер ограничения	Оценка степени значимости ограничения для бизнеса собственника недвижимости (0 – данное ограничение не влияет на возможности пользования собственником; 10 – данное ограничение полностью делает невозможным пользование недвижимостью)
2.1.1. Использовать объект в торговых целях	0
2.1.2. Согласовывать с ГОСОПОРГАНОМ любые изменения указанного в п. 2.1.1 вида разрешенного функционального использования ОБЪЕКТА	0
2.1.3. Организовывать, финансировать и (или) выполнять работы по сохранению ОБЪЕКТА	5
2.1.4. Осуществлять работы в соответствии с планом ремонтно-реставрационных работ и благоустройства территории памятника истории и культуры, указанные в акте технического состояния	5
2.1.5. Соблюдать сроки (периодичность) выполнения работ по сохранению объекта культурного наследия, требования к качеству материалов и технологий, используемых при выполнении указанных работ, а в случае необходимости – технические характеристики материалов и технологий, указанные в акте и допустимые для применения, а также требования к квалификации персонала, выполняющего соответствующие работы	5
Сумма	15
Минимальная оценка	0
Максимальная оценка	50

Примечание. Составлено авторами.

Оценка подобных убытков методологически может осуществляться двумя подходами: парным анализом и методами учета потерь. В рамках статьи убедительно показано, парный анализ в практических целях мало пригоден. Более привлекательны методы учета потерь. Наиболее перспективен метод анализа ограничений потерь, который является авторской разработкой и основан на балльной оценке коэффициента, учитывающего степень ограничения прав.

СПИСОК ЛИТЕРАТУРЫ

1. Кудимов, И. С. Городские памятники. Сколько они стоят? / И. С. Кудимов, В. А. Шакин // Вопросы оценки. – 2004. – № 1. – С. 30–42.
2. Методика оценки зданий – памятников культурного наследия. – М. : ООО «НЦПО», 2004; 2008.
3. Методические рекомендации по оценке объектов недвижимости, отнесенных в установленном порядке к объектам культурного наследия, одобренными к применению Советом по оценоч-

ной деятельности (заседание от 23 июня 2015 г.). – Электрон. текстовые дан. – Режим доступа: http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_202620/#dst100002 (дата обращения: 13.04.2018). – Загл. с экрана.

4. Приказ Минэкономразвития Российской Федерации «Об утверждении Федерального стандарта оценки “Определение кадастровой стоимости (ФСО № 4)”» от 22 окт. 2010 г. № 508. – Электрон. текстовые дан. – Режим доступа: http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_113247/ (дата обращения: 13.04.2018). – Загл. с экрана.

5. Приказ Минэкономразвития Российской Федерации «Об утверждении Федерального стандарта оценки “Оценка недвижимости (ФСО № 7)”» от 25 сент. 2014 г. № 611. – Электрон. текстовые дан. – Режим доступа: http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_160678/76df77d9a6013003f54d591e78864ebd67908f32/ (дата обращения: 13.04.2018). – Загл. с экрана.

6. Сутягин, В. Ю. Заметки об экспертных поправках / В. Ю. Сутягин // Имущественные отношения в Российской Федерации. – 2015. – № 4 (163). – С. 29–36.

7. Сутягин, В. Ю. Земельные сервитуты: практика оценки соразмерной платы / В. Ю. Сутягин,

В. Д. Мамонтов, Я. Ю. Радюкова // Вестник ТГУ им. Г. Р. Державина. – Серия Гуманитарные науки. – 2015. – № 2. – С. 46–54.

8. Сутягин, В. Ю. Осторожно, охранная зона! Или что нужно знать при оспаривании кадастровой стоимости / В. Ю. Сутягин // Ученые записки Тамбовского регионального отделения Вольного экономического общества России : научно-теоретический и практический журнал. – Тамбов, 2016. – С. 54–68.

9. Сутягин, В. Ю. Учет влияния охранных зон на стоимость земельного участка / В. Ю. Сутягин // Имущественные отношения в Российской Федерации. – 2017. – № 12 (195). – С. 82–98.

10. Федеральный закон «О внесении изменений в ст. 12 и 85 части первой и часть вторую Налогового кодекса Российской Федерации и признании утратившим силу Закона Российской Федерации О налогах на имущество физических лиц» от 04 окт. 2014 г. № 284-ФЗ. – Электрон. текстовые дан. – Режим доступа: http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_169428/ (дата обращения: 13.04.2018). – Загл. с экрана.

11. Федеральный закон «О внесении изменений в части первую и вторую Налогового кодекса Российской Федерации» от 29 нояб. 2014 г. № 382-ФЗ. – Электрон. текстовые дан. – Режим доступа: http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_171490/ (дата обращения: 13.04.2018). – Загл. с экрана.

12. Федеральный закон «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации» от 25 июня 2002 г. № 73-ФЗ. – Электрон. текстовые дан. – Режим доступа: http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_37318/ (дата обращения: 13.04.2018). – Загл. с экрана.

13. Яскевич, Е. Е. Теория и практика оценки зданий – памятников культурного наследия / Е. Е. Яскевич // Имущественные отношения в Российской Федерации. – 2009. – № 6 (93). – С. 70–88.

REFERENCES

1. Kudimov I.S., Shakin V.A. Gorodskie pamyatniki. Skolko oni stoyat? [Urban Monuments. How Much Do They Cost?]. *Voprosy otsenki*, 2004, no. 1, pp. 30-42.

2. *Metodika otsenki zdaniy – pamyatnikov kulturnogo naslediya* [Methods for Appraisal of Buildings – Monuments of Cultural Heritage]. Moscow, NTSP Publ., 2004, 2008.

3. *Metodicheskie rekomendatsii po otsenke obyektov nedvizhimosti, otnesemykh v ustanovlennom poryadke k obyektam kulturnogo naslediya, odobrennymi k primeneniyu Sovetom po otsenochnoy deyatel'nosti (zasedanie ot 23 iyunya 2015 g.)* [Guidelines on the Appraisal of Real Estate, Classified in the Prescribed

Manner to the Cultural Heritage, Approved by the Council on the Appraisal Activities (Meeting of June 23, 2015)]. URL: http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_202620/#dst100002 (accessed 13 April 2018)

4. *Prikaz Minekonomrazvitiya Rossiyskoy Federatsii «Ob utverzhdenii Federalnogo standarta otsenki “Opredelenie kadaastrovoy stoimosti (FSO № 4)”» ot 22 okt. 2010 g. № 508* [Order of the Ministry for Economic Development of Russia ‘On Approval of the Federal Standard of Appraisal “Determination of the Cadastral Value (SSF No. 4)”’: of 22 October 2010 No. 508]. URL: http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_113247/ (accessed 13 April 2018)

5. *Prikaz Minekonomrazvitiya Rossiyskoy Federatsii «Ob utverzhdenii Federalnogo standarta otsenki “Otsenka nedvizhimosti (FSO № 7)”» ot 25 sent. 2014 g. № 611* [Order of the Ministry for Economic Development of Russia ‘On Approval of the Federal Standard of Appraisal “Real Estate Appraisal (SSF No. 7)”’ of 25 September 2014 No. 611]. URL: http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_16067876df77d9a6013003f54d591e78864ebd67908f32/ (accessed 13 April 2018)

6. Sutyagin V.Yu. Zametki ob ekspertnykh popravkakh [Notes on Expert Amendments]. *Imushchestvennye otnosheniya v Rossiyskoy Federatsii* [Property relations in the Russian Federation], 2015, no. 4 (163), pp. 29-36.

7. Sutyagin V.Yu., Mamontov V.D., Radyukova Ya.Yu. Zemelnye servituty: praktika otsenki sorazmernoy platy [Land Easements: the Practice of Estimating a Commensurate Payment]. *Vestnik TGU im. G. R. Derzhavina. – Seriya “Gumanitarnye nauki”*, 2015, no. 2, pp. 46-54

8. Sutyagin V.Yu. Ostorozhno, okhrannaya zona! Ili chto nuzhno znat pri osparivanii kadaastrovoy stoimosti [Caution! Security Zone! Or What You Need to Know When Challenging the Cadastral Value]. *Uchenye zapiski Tambovskogo regionalnogo otdeleniya Volnogo ekonomicheskogo obshchestva Rossii: nauchno-teoreticheskii i prakticheskii zhurnal*. Tambov, 2016, pp. 54-68

9. Sutyagin V.Yu. Uchet vliyaniya okhrannykh zon na stoimost zemelnogo uchastka [Accounting for the Impact of Security Zones on the Value of a Land Plot]. *Imushchestvennye otnosheniya v Rossiyskoy Federatsii* [Property relations in the Russian Federation], 2017, no. 12 (195), pp. 82-98.

10. *Federalnyy zakon «O vnesenii izmeneniy v st. 12 i 85 chasti pervoy i chast vtoruyu Nalogoovogo kodeksa Rossiyskoy Federatsii i priznanii utrativshim silu Zakona Rossiyskoy Federatsii O nalogakh na imushchestvo fizicheskikh lits» ot 04 okt. 2014 g. № 284-FZ* [Federal Law ‘On Amendments to Articles 12 and 85 of the First Part and the Second Part of the Tax Code of the Russian Federation and the Annulment of the Russian Federation

Law on Taxes on Personal Property' of 4 October 2014 No. 284-FL]. URL: http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_169428/. (accessed 13 April 2018)

11. *Federalnyy zakon «O vnesenii izmeneniy v chasti pervuyu i vtoruyu Nalogovogo kodeksa Rossiyskoy Federatsii» ot 29 noyab. 2014 g. № 382-FZ* [Federal Law 'On Amendments to Part One and Part Two of the Tax Code of the Russian Federation' of November 29, 2014 No. 382-FL]. URL: http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_171490/ (accessed 13 April 2018)

12. *Federalnyy zakon «Ob obyektakh kulturnogo naslediya (pamyatnikakh istorii i kultury)*

narodov Rossiyskoy Federatsii» ot 25 iyunya 2002 g. № 73-FZ [Federal Law 'On the Objects of Cultural Heritage (Monuments of History and Culture) of the Peoples of the Russian Federation' of 25 June 2002 No. 73-FL]. URL: http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_37318/ (accessed 13 April 2018)

13. Yaskevich E.E. Teoriya i praktika otsenki zdaniy – pamyatnikov kulturnogo naslediya [Theory and Practice of Appraisal of Buildings – Monuments of Cultural Heritage]. *Imushchestvennye otnosheniya v Rossiyskoy Federatsii* [Property Relations in the Russian Federatio], 2009, no. 6 (93), pp. 70-88.

Information about the Authors

Vladislav Yu. Sutyagin, Candidate of Sciences (Economics), Associate Professor, Department of Finance and Banking, Tambov State University named after G.R. Derzhavin, Internatsionalnaya St., 33, 392000 Tambov; Member of the Expert Council of Self-Regulatory Organization Free Appraisal Department, Tkachey St., 23, office 13, 620100 Ekaterinburg; General Director of Otsenka+ LLC, Studenetskaya St., 16A/2, office 6, 392000 Tambov, Russian Federation, vl.sutyagin@gmail.com.

Yana Yu. Radyukova, Candidate of Sciences (Economics), Head of Department of Finance and Banking, Tambov State University named after G.R. Derzhavin, Internatsionalnaya St., 33, 392000 Tambov, Russian Federation, radyukova68@mail.ru.

Yuliya S. Sutyagina, Master Student, Tambov State University named after G.R. Derzhavin, Internatsionalnaya St., 33, 392000 Tambov, Russian Federation, sutyaginayus@gmail.com.

Информация об авторах

Владислав Юрьевич Сутягин, кандидат экономических наук, доцент, доцент кафедры финансов и банковского дела, Тамбовский государственный университет им. Г.Р. Державина, ул. Интернациональная, 33, 392000 г. Тамбов; член Экспертного совета НП саморегулируемая организация «Свободный оценочный департамент», ул. Ткачей, 23, оф. 13, 620100 г. Екатеринбург; генеральный директор «Оценка+», ул. Студенческая, 16А, к. 2, оф. 6, 392000 г. Тамбов, Российская Федерация, vl.sutyagin@gmail.com.

Яна Юрьевна Радюкова, кандидат экономических наук, доцент, заведующая кафедрой финансов и банковского дела, Тамбовский государственный университет им. Г.Р. Державина, ул. Интернациональная, 33, 392000 г. Тамбов, Российская Федерация, radyukova68@mail.ru.

Юлия Сергеевна Сутягина, магистрант, Тамбовский государственный университет им. Г.Р. Державина, ул. Интернациональная, 33, 392000 г. Тамбов, Российская Федерация, sutyaginayus@gmail.com.