

ИНФОРМАЦИОННЫЙ
БЮЛЛЕТЕНЬ

РОССИЙСКИЙ ОЦЕНЩИК

1–2 [145–146] 2020

www.sroroo.ru

**О СИТУАЦИИ
С КВАЛИФИКАЦИОННЫМ
ЭКЗАМЕНОМ**

**О НОВОЙ РЕДАКЦИИ
МЕЖДУНАРОДНЫХ
СТАНДАРТОВ ОЦЕНКИ**

ПАРАДОКСЫ ОЦЕНКИ ИСТОРИЧЕСКИХ ИНТЕРЬЕРОВ

При оценке стоимости объекта культурного наследия даже у опытных специалистов могут возникнуть затруднения, поскольку типов и видов памятников очень много (здания, сооружения, ансамбли, пейзаж, многолетние насаждения, объекты археологического наследия...). В наиболее часто встречающихся при оценке случаях мы имеем дело со зданиями (усадебными домами, дворцами и т. д.), подчас обладающими сохранившимися интерьерами, находящимися, как и само здание, на государственной охране. Состав предмета охраны конкретного памятника указывается в данных Государственного реестра памятников либо в паспорте и других учетных документах.



И.С. Кудимов,
член Методического совета
РОО, член Технического совета
Минкультуры РФ

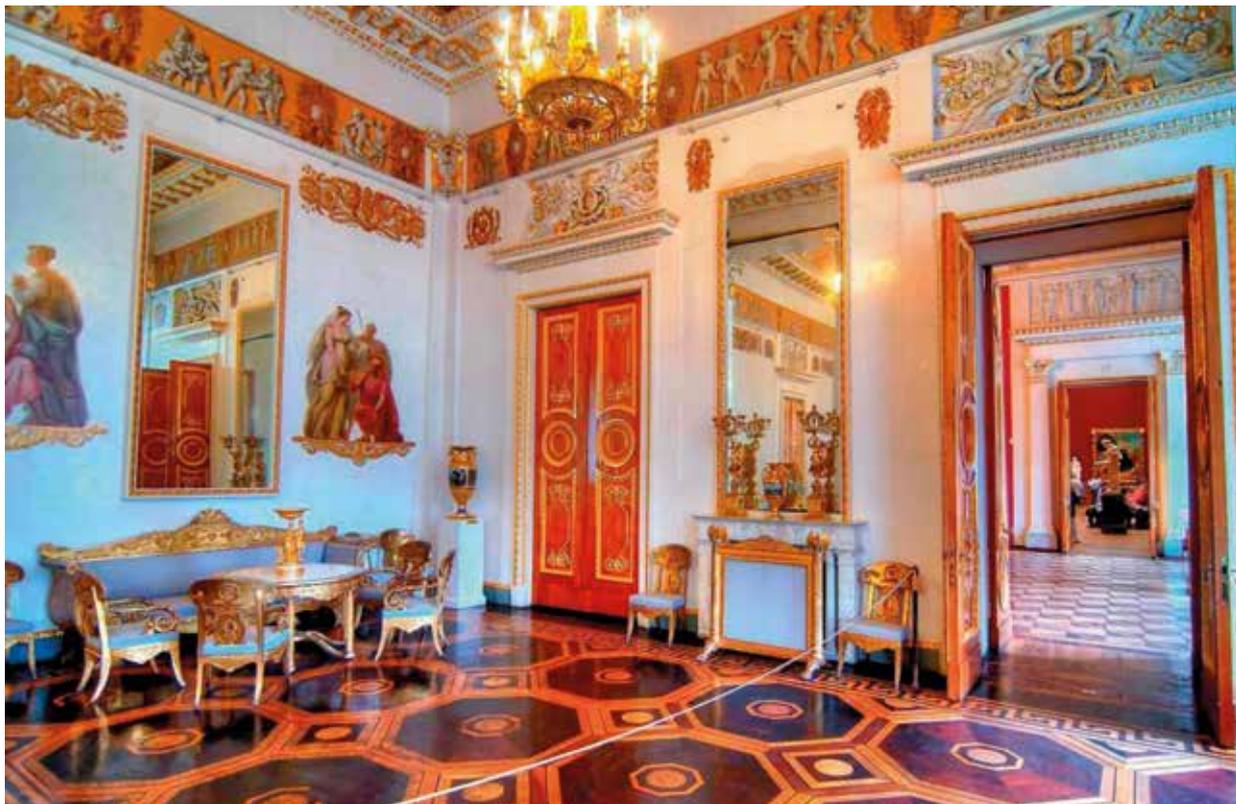
И.А. Колосова,
учредитель Института
арт-бизнеса и антиквариата,
член Международной
конфедерации антикваров
и арт-дилеров СНГ и России

Основные особенности оценки объектов культурного наследия изложены в Методических рекомендациях по оценке объектов недвижимости, отнесенных в установленном порядке к объектам культурного наследия (одобрены к применению Советом по оценочной деятельности на заседании 23 июня 2015 г.). Текст документа размещен в сети Интернет по адресу <http://sr000.ru/evaluators/methodology/3322430/>. В разработке рекомендаций принимали участие член Совета РОО Е.И. Нейман и член Методического совета РОО И.С. Кудимов.

Вместе с тем расчет интерьеров имеет свои особенности, не отраженные в этом документе.

Интерьер (буквально — *вид изнутри*) может составлять предмет охраны памятника и охраняться в соответствии с законом. Интерьеры памятников в стиле барокко, рококо, ампира традиционно отличались пышностью и богатым убранством. Применяемые для их отделки материалы (золото, серебро, мрамор, гранит, малахит, яшма, родонит и т. п.) и способы их обработки и сегодня характеризуются высокой стоимостью.

Другой особенностью интерьеров, характерных для упомянутых архитектурных стилей, является проектирование не только самого здания, его интерьера, но и мебели, для достижения максимального выразительного эффекта. Так, Карл Росси при проектировании Михайловского дворца в Санкт-Петербурге сам разработал эскизы будущей мебели, гармонирующей с внутренним убранством.



Михайловский дворец, г. Санкт-Петербург

Еще одним примером подобного подхода служит особняк Александра Фердинандовича и Варвары Петровны Кельх в Санкт-Петербурге (архитектор В. Чагин, архитектурный стиль — эклектика).

При оценке подобных объектов возникает определенное противоречие с требованиями современного законодательства, однозначно разделяющего понятия движимого и недвижимого имущества. Тем не менее, по нашему мнению, недопустимо проводить раздельную оценку объектов такого рода — нужно выполнять оценку имущественного комплекса.

В качестве примера приведем результаты расчета основных частей интерьера объекта культурного наследия федерального значения «Дом Благородного собрания с колонным залом» (Москва, 1780-е годы, архитектор М.Ф. Казаков). Этот памятник, безусловно, является одним из знаковых объектов России, связанным с крупными политическими и культурными событиями России в XIX – XXI вв.

С точки зрения финансовой отчетности пользователя здания в состав интерьера попали раз-

личные элементы освещения (в том числе знаменитые люстры колонного зала), антикварная мебель, часы, произведения живописи.

Поскольку период изготовления перечисленных объектов оценки был датирован началом XIX в. (кроме живописных объектов), мы приняли решение выполнить оценку по стоимости замещения с использованием реставрационных технологий воссоздания. Соответствующие данные были представлены Всероссийским художественным научно-реставрационным центром (ВХНРЦ) имени академика И.Э. Грабаря. Физический износ (утраты) также определялся экспертами ВХНРЦ. Указанные элементы входят в состав предмета охраны памятника, поэтому вопрос о точке предельных затрат (ТПЗ) мы не рассматривали.

Вообще соотнесение результата, полученного затратным подходом, с ТПЗ для таких объектов представляет определенный методический интерес. Для интерьеров, подобному Михайловскому дворцу, наиболее вероятно ожидать превышения итоговой стоимости по затратному подходу над ТПЗ. Вопрос: как оценщику следует относиться к этому? Ответ — с чувством гордости за наше



Особняк Александра Фердинандовича и Варвары Петровны Кельх, г. Санкт-Петербург

культурное наследие. Нормализации такие затраты не подлежат.

Таким образом, можно сделать вывод, что при оценке исторических интерьеров, входящих в предмет охраны памятника, необходим комплексный подход, учитывающий основания для отнесения того или иного элемента объекта к культурному наследию, технологии их воссоздания, результаты анализа вклада «излишеств» в стоимость имущественного комплекса.

Методические рекомендации по оценке объектов недвижимости, отнесенных в установленном порядке к объектам культурного наследия» (одобрены к применению Советом по оценочной деятельности (заседание от 23.06.2015))

<http://sroroo.ru/evaluators/methodology/3322430/>

В разработке принимали участие член Совета РОО Е.И.Нейман и член Методического совета РОО И.С.Кудимов



Элемент интерьера
объекта культурного наследия
федерального значения
«Дом Благородного собрания
с колонным залом»
(Москва, 1780-е годы, архитектор
М.Ф. Казаков)



Интерьер объекта культурного наследия федерального значения
«Дом Благородного собрания с колонным залом»
(Москва, 1780-е годы, архитектор М.Ф. Казаков)



В состав интерьера попали различные элементы освещения (в том числе знаменитые люстры колонного зала), антикварная мебель, часы, произведения живописи