

Т. Г. КАСЬЯНЕНКО, А. Д. КРАСНОВА

СТОИМОСТНАЯ ОЦЕНКА ЗДАНИЙ-ПАМЯТНИКОВ КАК НЕДВИЖИМЫХ ОБЪЕКТОВ КУЛЬТУРНОГО НАСЛЕДИЯ

МОНОГРАФИЯ



Электронные версии книг на сайте
www.prospekt.org



• ПРОСПЕКТ •

Москва
2018

УДК 332.6
ББК 65.497
К28

Электронные версии книг
на сайте www.prospekt.org

Авторы:

Касьяненко Т. Г. — доктор экономических наук, кандидат физико-математических наук, профессор кафедры корпоративных финансов и оценки бизнеса СПбГЭУ, научный руководитель направления «Оценка собственности»;

Краснова А. Д. — магистр экономики по направлению «Оценка бизнеса», соискатель ученой степени кандидата экономических наук по кафедре корпоративных финансов и оценки бизнеса СПбГЭУ. Научный руководитель — профессор Т. Г. Касьяненко.

Касьяненко Т. Г., Краснова А. Д.

К28 Стоимостная оценка зданий-памятников как недвижимых объектов культурного наследия : монография. — Москва : РГ-Пресс, 2018. — 288 с.

ISBN 978-5-9988-0690-2

Целью настоящего издания является изучение мирового и отечественного опыта стоимостной оценки недвижимых объектов культурного наследия (ОКН), которая ввиду специфики этих объектов и присущей им уникальности является достаточно сложной и недостаточно проработанной. У практикующих оценщиков недвижимости возникает множество проблем, которые требуют своего разрешения, поскольку существующие методики оценки зданий — памятников истории и культуры несовершенны и не удовлетворяют в полной мере потребностям практики. В частности, не получил достаточного освещения в методической литературе вопрос оценки особых стоимостных факторов, таких как сервитут и престижность, а от того, насколько качественно будет проведена оценка этих факторов, зависит в целом и результат оценки, его точность.

Специфика книги состоит в исследовании и проработке не только практических, но и теоретических аспектов стоимостной оценки недвижимости такого рода, в частности вопросов корректности используемой терминологии в данной сфере, выбора вида оценочных стоимостей для различных функций оценки и особенностей методологии оценки зданий-памятников.

Законодательство приведено по состоянию на 1 января 2018 г.

Книга предназначена студентам экономических специальностей, занимающимся изучением проблем оценки недвижимой собственности (дисциплина «Оценка недвижимости»), слушателям программ переподготовки по специализации «Оценка стоимости предприятия (бизнеса)», готовящимся к профессиональной оценочной деятельности. Она будет полезна и широкому кругу уже практикующих специалистов — в первую очередь, оценщикам недвижимости, а также менеджерам, инвесторам, сотрудникам кредитных отделов банков, страховых компаний и всем лицам, интересующимся вопросами стоимостной оценки зданий-памятников.

УДК 332.6
ББК 65.497

*В оформлении обложки использовано изображение с ресурса lori.ru
(Игорь Литвяк / Фотобанк Лори).*

Научное издание

**КАСЬЯНЕНКО ТАТЬЯНА ГЕННАДЬЕВНА,
КРАСНОВА АНАСТАСИЯ ДАМИНДАРОВНА**

**СТОИМОСТНАЯ ОЦЕНКА ЗДАНИЙ-ПАМЯТНИКОВ
КАК НЕДВИЖИМЫХ ОБЪЕКТОВ КУЛЬТУРНОГО НАСЛЕДИЯ**
Монография

Подписано в печать 30.05.2018. Формат 60×90 1/16.
Печать цифровая. Печ. л. 18,0. Тираж 100 экз. Заказ №

ISBN 978-5-9988-0690-2

© Касьяненко Т. Г., Краснова А. Д., 2018

ОГЛАВЛЕНИЕ

Список сокращений	3
Введение	5
Глава 1	
ОСОБЕННОСТИ ЗДАНИЙ-ПАМЯТНИКОВ КАК ОБЪЕКТОВ КУЛЬТУРНОГО НАСЛЕДИЯ (ОКН) И КАК ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ	10
1.1. Понятие объектов культурного наследия (ОКН) и их правовое регулирование	10
1.2. Классификация зданий и сооружений — объектов культурного наследия — для цели их стоимостной оценки	55
1.3. Особенности зданий-памятников (ЗП) как объектов оценки	66
Выводы по главе 1	80
Глава 2	
ОСОБЕННОСТИ ОЦЕНКИ НЕМАТЕРИАЛЬНЫХ КОМПОНЕНТ НЕДВИЖИМЫХ ОБЪЕКТОВ КУЛЬТУРНОГО НАСЛЕДИЯ	82
2.1. Особые стоимостные факторы в оценке зданий-памятников	82
2.2. Обзор методов теории оценки ИС и НМА для стоимостной оценки особых факторов	116
2.3. Оценка сервитута и фактора престижности как нематериальных компонент, воздействующих на стоимость зданий-памятников.....	136
Выводы по главе 2	143
Глава 3	
ТЕОРЕТИЧЕСКИЕ ОСНОВЫ ОЦЕНКИ НЕДВИЖИМЫХ ОКН	149
3.1. Сравнительный анализ существующих методик оценки зданий-памятников и основные проблемы их применения	149
3.2. Состояние и особенности концептуальных основ оценки зданий-памятников.....	174
3.3. Методические особенности применения подходов и методов стоимостной оценки недвижимости в оценке недвижимых ОКН.....	200
Выводы по главе 3	226

Глава 4

ПРАКТИКА ОЦЕНКИ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ

ЗДАНИЙ-ПАМЯТНИКОВ – ОБЪЕКТОВ КУЛЬТУРНОГО НАСЛЕДИЯ.....	227
4.1. Зарубежный опыт охраны и оценки зданий-памятников	227
4.2. Алгоритм проведения оценочных работ в случае оценки недвижимых ОКН	245
4.3. Пример оценки рыночной стоимости здания-памятника с учетом результатов проведенного исследования	256
Заключение	276
Список литературы	278
Нормативно-правовые акты	278
Научная литература.....	280
Ресурсы на иностранных языках.....	284
Электронные ресурсы.....	285