Аналитическая статья

ЗАМКИ

ЦЕНА СТАРИННОГО БЛАГОРОДСТВА

Москва, Россия

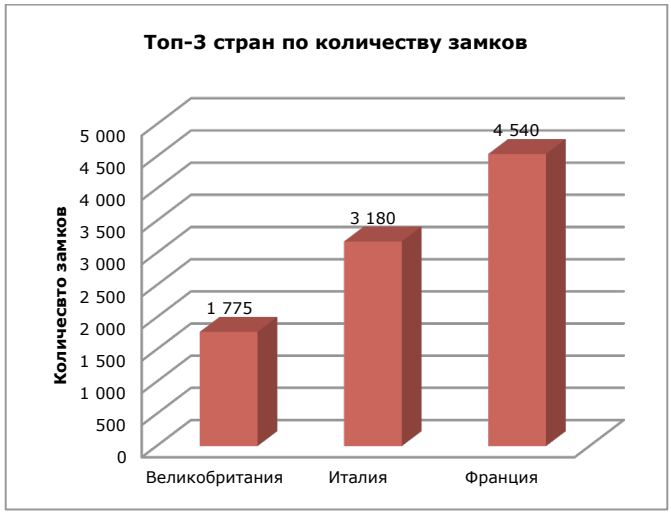
Октябрь 2016

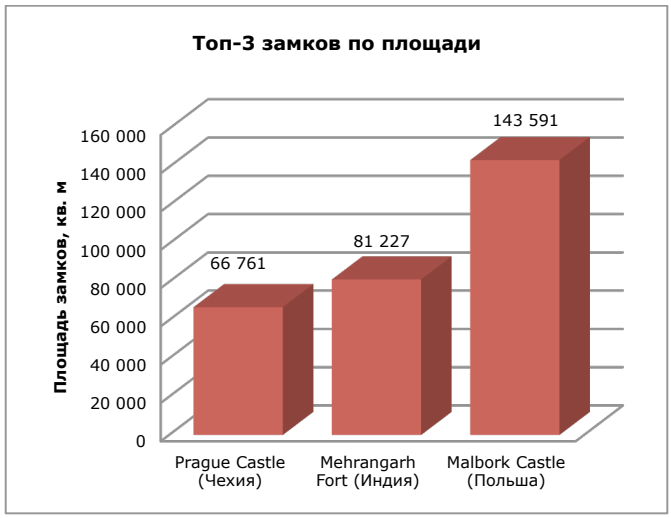
ЗАМКИ. ЦЕНА СТАРИННОГО БЛАГОРОДСТВА

Замки бессмертны в мире недвижимости. Это единственные здания, способные на две, три, а возможно и более историй эксплуатации после полного забвения и существенного разрушения. Почти все поместья убыточны в эксплуатации, но, не смотря на это, их владельцы вкладывают фантастические суммы в реставрацию старинных стен. Замки способны дорожать или дешеветь вопреки здравому смыслу.

Неповторимость судьбы каждого замка не мешает обозначить определенные закономерности для всей категории этой недвижимости. Законодателями моды в данной сфере являются Великобритания, Италия и Франция, в которых сосредоточено максимальное количество замков. Всего в данных странах насчитывается 9,5 тыс. замков. Из них единовременно на продажу выставлено около 2 % или 200 замков. Для сравнения всего в мире насчитывается порядка 25 тыс. замков. Из них единовременно продается около 500. Т.е. на тройку лидеров приходится 40 % всех замков и такая же доля в общем объеме предложения данной недвижимости. Что же касается объемов продаж, то ежегодно реализуется 20-30 замков. Причем большая половина сделок приходится на недорогие замки Восточной и Южной Европы. Так, например, в Чехии имеют место быть замки стоимостью от 17 тыс. EUR.

Вместе с тем тройка крупнейших замков мира не находится на территории лидеров. Самые большие замки располагаются в Чехии, Индии и Польше. Лишь два британских замка: Windsor Castle (54 835 кв. м) и Edinburgh Castle (35 737 кв. м) входят в первую десятку по площади. Наряду с ними находятся замки из Австрии, Словакии, Венгрии, Японии и Сирии.





Источник: Анализ Swiss Appraisal

Будучи дорогими объектами замки являются материализованным воплощением энергетики и жизненного пути своего владельца. Малейшая ошибка в управлении таким объектом недвижимости приводит к его утрате. В Великобритании, Италии и Франции, так же как и в других странах мира, основной причиной утраты замков является финансовая несостоятельность владельцев. Еще в 35 % случаев утрата замков является следствием их разрушения в результате пожара.

Источник: Анализ Swiss Appraisal

В целом же замки среди всех типов недвижимости обладают наиболее ярко выраженными индивидуальными характеристиками, а это существенно сокращает возможности для обобщения данного сегмента недвижимости. Замки сложно изучить или сегментировать, их стоимость не зависит от квадратных метров или месторасположения, их ценность в той истории, которая за ними стоит и которую можно прочувствовать при его личном посещении.

Таблица 1. Примеры значимых сделок на мировом рынке замков

№	Объект	Год основания	Страна	Текущий владелец (собственник или арендатор)	Дата сделки	Сумма сделки
1	Gwrych	1819-1825	Великобритания	City Services Ltd (Clayton Homes & Clayton Hotels)	2007	£ 850 000
2	Black Dick's Castle and Keeper's Tower	1780	Великобритания	Philip Evans / Christopher Joll	2001	£ 350 000
					2014 выставлен на продажу	£ 750 000
3	Highcliffe	1831-1836	Великобритания	Christchurch Council	1977	£ 65 000
					1990-2007 – инвестиции в реконструкцию	£ 3 600 000
4	Casa Loma	1911-1914	Канада	Liberty Entertainment Group (право аренды)	2014 – инвестиции в реконструкцию	$ 7 400 000
5	Larnach	1871-1874	Новая Зеландия	Barry и Margaret Barker	1967	no data
					1939	NZP 1 300
6	Castle Goring	1790-1797	Великобритания	Colin Campbell	2014	£ 700 000
					по наст.вр. – инвестиции в реконструкцию	£ 2 000 000
7	Oheka	1914-1919	США	Gary Melius	1984	$ 1 500 000
					по наст.вр. – инвестиции в реконструкцию	$ 37 000 000

Источник: Анализ Swiss Appraisal

Замок Gwrych

Одним из наиболее ярких примеров головокружительной "карьеры" замков является судьба Gwrych, возведенного в период с 1819 по 1825 года в графстве Конуи, Уэльс, Великобритания. Замок был построен по приказу британского аристократа Ллойда Хескес Бемфорд-Хескеса. Вплоть до 1924 года он служил родовым гнездом семейства. Однако затем один из очередных владельцев в своем завещании решил передать крепость королю Георгу V, который отказался от подарка, и тот перешел к представителям ордена Св. Иоана. В 1928 году произошла первая купля-продажа замка. Крепость у ордена приобрел один из наследников прежних владельцев за сумму в £ 78 тыс. Объект был приобретен как семейная ценность, хотя и не имел практической пользы для покупателя. Не случайно вплоть до 1945 г. наиболее яркая история замка связана с деятельностью правительства Великобритании, организовавшей там приют для еврейского молодежного движения Бней-Акива. После войны аристократ окончательно утратил контроль над поместьем, оно перешло в собственность властей устраивавших там боксерские турниры, моторалли, исторические реконструкции и прочие общественные мероприятия. Публичным объектом замок пробыл вплоть до 1985 г., после чего обветшалое здание было закрыто, и повторно куплено, но уже за сумму в £ 750 тыс. Новоиспеченным владельцем объекта стал Ник Таваглион, американский бизнесмен, намерившийся отремонтировать объект и использовать его в коммерческих целях. Реконструкция так и не состоялась, с 1989 по 1996 гг. замок был основательно разграблен и разрушен. В этот период он лишь единожды использовался для съемок фильма Prince Valiant. Разрушение некогда популярного замка не оставило равнодушным историков и ценителей красоты. Благодаря их усилиям был создан специальный траст Gwrych Castle Preservation Trust, целью которого стало восстановление замка. При содействии властей активистам удалось заставить американского владельца выставить объект на торги, которые состоялись в январе 2007 года. Объект выкупила компания City Services Ltd, являющаяся частью Clayton Homes and Clayton Hotels. В этот раз стоимость продажи замка составила £ 850 тыс. (изначально за крепость запрашивали £ 1,5 млн). Новый владелец решил создать на базе замка пятизвездочный отель. Для этих целей компания разработала план реконструкции, стоящий £ 600 тыс. и рассчитанный на три года. Благодаря открытию отеля на 75 номеров будет создано 100 рабочих мест.

Замок Black Dick's Castle and Keeper's Tower

Другой историей обладает замок Black Dick's Castle and Keeper's Tower возведенный в 1780 г. по заказу Эдварда Смита, предпринимателя и филантропа. Объект располагается вблизи городка Шрусбери, административного центра графства Шропир в Великобритании.

Вплоть до 1950 г. замок служил верным пристанищем потомкам Эдварда Смита. Однако затем строение было оставлено владельцами по причине крайне плохого технического состояния. К 1984 г. здание настолько разрушилось, что владельцы решили избавиться от него, продав местному меценату Кристоферу Поуни за символическую цену в £ 1. Бизнесмен, владевший книжным магазином, решил восстановить замок, в комнатах которого к тому моменту росли деревья. Сколько продавец книг вложил в реконструкцию строения, история умалчивает, однако работы принесли определенный результат – в 2001 г. незавершенное строительство было продано чете Филип Эванс и Кристофер Джолл за £ 350 тыс. Новые владельцы потратили еще 13 лет на реконструкцию строения. В итоге она была завершена, и в 2014 г. Black Dick's Castle and Keeper's Tower был выставлен на продажу за £ 750 тыс. Замок пока ожидает своих владельцев, располагаясь на двадцати метровом холме посреди участка площадью чуть больше полгектара. В замке установлена современная бытовая техника. Мебель преимущественно выдержана в стиле XVI-XVII веков. Отдельные элементы на кухне относятся к VII веку. Центром замка является огромная гостиная, знаменитая как музыкальный зал из-за частоты исполнения в ней известными музыкантами шедевров классики. Помимо этого в доме есть три спальни, ванные комнаты и ряд иных помещений. Особенное внимание заслуживает действующий камин, сад и крытая беседка.

Замок Highcliffe

"Хватит бизнеса, только память",- так можно охарактеризовать судьбу замка Highcliffe, возведенного по приказу лорда Стюарта де Ротсей в период с 1831 по 1836 гг. Построенный вблизи городка Хайклифф округа Дорсет юго-западной Англии замок вплоть до 1950 г. служил родовым гнездом. Затем потомки лорда реализовали замок за неназванную сумму местному бизнесмену Леонарду Ллойду, который организовал в поместье интернат для детей, закрывшийся уже через год. В 1952 г. замок приобретает местная девелоперская компания за сумму в £ 45 тыс. Застройщик использовал часть земельного фонда замка для возведения коммерческого жилья, именно ради земли само поместье и приобреталось. В 1953 г. замок с изрядно сократившемся участком был продан религиозной католической организации Claretian Missionary Congregation, стоимость сделки составила лишь £ 14 тыс. Католики организовали в замке религиозную школу, которая проработала до 1966 г. Позже в 1967 году снизившаяся численность студентов и возросшая стоимость технического обслуживания вынудила священнослужителей реализовать замок трем местным бизнесменам за £ 21 тыс. Однако случившийся тогда же пожар, а также последующие действия вандалов поставили крест на коммерческом использовании замка. В дальнейшие 20 лет руины замка стали темой жарких дебатов. Купившие замок предприниматели хотели снести оставшиеся постройки и застроить освободившийся участок жильем и магазинами, защитники ар-

хитектурных памятников выступали за восстановление замка. Власти придерживались такой же точки зрения, запретив строительство собственникам замка. В 1977 г. владельцев обязали реализовать руины городскому центру Крайстчерча за сумму в £ 65 тыс. После покупки остатков замка центр открыл его для посетителей, предварительно огородив территорию поместья, и создав на его территории места для пикников и купания в море, однако на большее денег не нашлось. В 1986 г. городской цент предложил инвесторам восстановить замок, для чего к нему добавили 1 га свободной земли. Ситуация в корне изменилась лишь в 1990 г., когда к восстановлению замка подключились общенациональные организации по защите исторического наследия. Вплоть до 1998 г. данными организациями и национальным правительством Великобритании было потрачено на восстановление £ 2,6 млн. Затем местный совет в 2007 году выделил для реконструкции замка безвозмездный кредит в размере £ 1 млн. Потраченных £ 3,6 млн оказалось вполне достаточно для завершения полномасштабной реконструкции и введения объекта в эксплуатацию. В настоящий момент замок является частью популярных туристических маршрутов, местом проведения свадеб и иных торжественных мероприятий. При этом средства, вложенные в восстановление Highcliffe, вряд ли когда-нибудь, окупятся.

Замок Casa Loma

Самой короткой для собственного владельца судьбой обладает замок Casa Loma в канадском Торонто. Неоготическая крепость была построена в период с 1911 по 1914 гг. по заказу магната Генри Пеллата. Бизнесмен изначально планировал потратить на строительство $ 250 тыс., однако на деле этих средств хватило лишь на возведение крепостной стены. Сам же замок обошелся в $ 3,5 млн, что составляло почти пятую часть от общего капитала бизнесмена в размере $ 17 млн. Обладая 94 комнатами общей площадью в 6 тыс. кв. м замок стал самым большим особняком Канады тех лет. Однако через 9 лет магнат разорился и был вынужден продать его за долги. С 1923 по 1933 гг. новые владельцы использовали крепость в качестве гостиницы и места для сценических постановок. В 1933 г. мэрия Торонто получила замок в счет не уплаченных налогов в размере $ 27,3 тыс. За последующие четыре года замок сильно деградировал и власти даже стали подумывать о его сносе. Дело обошлось без этого, когда в 1937 году сооружение арендовал Kiwanis Club of West Toronto, позже переименованный в Kiwanis Club of Casa Loma (KCCL). Данная организация снимала замок до 2014 г., используя его в различных целях, в том числе и для производства военного оборудования. Доходы от аренды были столь велики, что власти сочли целесообразным обновить принадлежащий им замок, для чего в период с 1997 по 2012 гг. была проведена масштабная реконструкция стоимостью в $ 33 млн. Однако вложенных средств оказалось не достаточно, а заинтересованность новых арендаторов была столь ве-

лика, что позволила властям возложить на них бремя последующего ремонта. С 2014 г. замок снимает компания Liberty Entertainment Group. Взамен на права аренды она согласилась потратить на восстановление замка еще $ 7,4 млн. В ее руках Casa Loma генерировал прибыль достаточную для дорогостоящих реконструкций. Сейчас замок используется для привлечения туристов, различных массовых мероприятий и прочей коммерческой деятельности.

Замок Larnach

Замок Larnach был построен в 1871-1874 гг. в Новой Зеландии по инициативе бизнесмена и политика Уильяма Джеймса Муди Ларнах. Объект располагается на полуострове Отаго. Его строительство заняло три года, еще 12 лет потребовалось на внутреннюю отделку помещений, одновременно в работе принимало участие около 200 специалистов. Замок служил родовым гнездом Ларнах вплоть до 1906 г. Тогда из-за судебных тяжб связанных с отсутствием завещания потомки Уильяма Джеймса решили продать здание. Покупателем выступило правительство, заплатив за находящийся в хорошем состоянии замок 3 тыс. новозеландских фунтов. Вплоть до 1918 года замок использовался в качестве психиатрической больницы. Позже, до 1927 года помещение пустовало, что привело к его разграблению и разрушению. Находящийся в плохом состоянии замок тогда приобрел Джексон Пурдье, решивший восстановить поместье. Известно, что бизнесмен вложил в объект значительные средства, проведя туда электричество. Вследствие ухудшения здоровья и так и не завершив реконструкцию, Джексон Пурдье продал дом в 1939 году. Несмотря на то, что объект находился в лучшем состоянии, чем ранее, его продажная цена составила лишь 1,3 тыс. новозеландских фунтов. Новым владельцем здания выступил господин Армстронг. После него объект еще дважды менял владельцев, которые так и не смогли восстановить его полностью. Ситуация изменилась в 1967 году, когда новыми владельцами поместья стали Барри и Маргарет Баркер. Они, а в последующем и их дети, стали кропотливо восстанавливать замок, попутно пытаясь адаптировать огромное поместье к реалиям современной жизни. Помимо восстановления самого исторического здания владельцы возвели на сопредельной территории бутик-отель и жилье. Несмотря на то что полное восстановление замка еще не завершено, он стал с 2016 года туристической «Меккой» данного района Новой Зеландии.

Замок Goring

Castle Goring в Ворсинге, Сасекс, Англия, вполне можно назвать замком, у которого все впереди. Это известное поместье одним из последних сменило своих владельцев и сейчас находится в начальной стадии реновации. Замок был построен с 1790 по 1797 гг. за £ 90 тыс. Первоначально объект предназначался для внука сэра Били Шелли, однако тот погиб в 29 лет на территории Италии, так и не вступив во владение возведенным для него поместьем. В 1845 г. замок за долги впервые был продан вдовой Мэри Шелли Сэру Джорджу Брук-Печел. Стоимость сделки составила £ 11,5 тыс., что равнялось лишь половине долгов вдовы. В последующем дочь Брук-Печела вышла замуж за сэра Альфреда Сомерсета семья которого за исключением периода с 1870-х по 1880-х гг. владела поместьем вплоть до 2014 г. Тогда замок был продан в третий раз за сумму в £ 700 тыс. Реализовавший его наследник Сомерсетов не смог содержать разрушающееся здание на фоне растущих собственных долгов. Покупательницей объекта стала Колин Кэмпбелл – биограф принцессы Дианы. Стоимость предстоящей реновации замка составляет £ 2 млн, из них только £ 50 тыс. необходимо потратить на восстановление крыши. Как и большинство подобных поместьев Castle Goring используется для организации свадебных церемоний, а сама новая владелица пытается оплатить ремонт за счет участия в различных телешоу и помощи известных людей.

Замок Oheka

Oheka Castle расположен в самой высокой точке Лонг-Айленда Колд Спринг Харбор вблизи Нью-Йорка США. Замок был построен финансистом и филантропом Отто Германом Каном в период с 1914 по 1919 год. Стоимость строительства составила $ 11 млн. Обладая 127 комнатами общей площадью в 10 100 кв. м. Oheka Castle до сих пор является вторым по величине жилым домом в США. Площадь занимаемого им участка составляет 1,79 тыс. кв. км. В 1934 году владелец поместья умер. Супруга Отто Германа реализовала поместье Департаменту здравоохранения Нью-Йорка. Цена этой сделки не указывается. Однако с учетом тогдашнего экономического кризиса и государственного статуса покупателя вряд ли она была велика. Через два года замок приобрела Ассоциация морских радистов, а в 1948 г. собственником объекта стала Восточная военная академия. Она эксплуатировала здание вплоть до 1978 г., когда наступившее банкротство прервало деятельность организации. С 1978 по 1983 гг. Oheka Castle стоял бесхозным. Множественные грабежи и как минимум 100 задокументированных поджогов существенно разрушили здание. Таковое не сгорело полностью лишь благодаря собственным техническим особенностям. Oheka Castle строился исключительно из невоспламеняющихся материалов причиной че-

му судьба самого Отто Германа. Возведение Oheka Castle было вызвано тем, что предыдущий дом магната сгорел вследствие пожара. В 1984 г. чудом устоявший комплекс за $ 1,5 млн приобрел девелопер Гари Меллиус. Восстановление комплекса было оценено застройщиком в $ 37 млн. Уже с 1987 г. замок стал использоваться в коммерческих целях. Тогда на его территории сыграли первую свадьбу. С 2003 г. в Oheka Castle открылся отель на 117 номеров, с 2013 г. в комплексе стал работать ресторан, к 2016 г. было обновлено 85 % здания и работы продолжаются. Имея солидный доход, бизнесмен сумел возродить огромное поместье, коммерциализировав его эксплуатацию.

Контакты

Настоящий аналитический материал подготовлен аналитической группой офиса швейцарской оценочной компании Swiss Appraisal в России и СНГ.

Мы будем признательны Вам, если Вы пришлете нам информационные материалы, в которых содержится ссылка на данный материал по электронной почте pr_russia@swissap.com.

Если у Вас возникнут какие-либо вопросы, Вы можете связаться с нашим региональным офисом в Российской Федерации или оставить информацию на сайте.

Телефон и факс регионального офиса: +7 800 200 7444
Адрес электронной почты для СМИ: pr_russia@swissap.com
Адрес в сети Интернет: www.swissap.ru

О компании Swiss Appraisal

Swiss Appraisal – единственная швейцарская оценочная компания и одна из самых динамичных компаний на рынке профессиональных услуг стоимостного консалтинга в России и СНГ. Swiss Appraisal входит в структуру швейцарского холдинга SRG Holding, SA (Geneva). Офисы Swiss Appraisal открыты в Швейцарии, Великобритании, Нидерландах, США, Китае, России и СНГ.

Появление Swiss Appraisal в России в 2005 г. стало возможным благодаря интеграции профессиональных знаний, международных стандартов и технологий. Использование современных технологий и информационных систем, соответствие отчетов об оценке Swiss Appraisal всем международным стандартам, высочайшая скорость и точность работы позволяют нам получать выдающиеся результаты.

Отказ от ответственности (Legal Disclaimer)

Результаты настоящего аналитического материала Swiss Appraisal предназначены для публичного использования. Swiss Appraisal разрешает использование информации настоящего аналитического материала с обязательной ссылкой на Swiss Appraisal. Аналитический материал не предназначен для целей принятия окончательных или иных решений. Swiss Appraisal, руководство компании, ее сотрудники или уполномоченные третьи лица не несут никакой ответственности за решения, принятые или не принятые на базе данных, содержащихся в настоящем аналитическом материале, т.к. информация, содержащаяся в настоящем аналитическом материале, носит общий характер и подготовлена без учета конкретных обстоятельств того или иного лица или организации. Несмотря на тот факт, что Swiss Appraisal стремимся представлять своевременную и точную информацию, компания не может гарантировать того, что данная информация окажется столь же точной на момент получения или будет оставаться столь же точной в будущем. Соответственно, информация, использованная в настоящем аналитическом материале, может считаться достоверной, а Swiss Appraisal снимает с себя всякую ответственность за полноту данных. Данный аналитический материал и содержащиеся в нем сведения носят исключительно информативный характер.