

УДК 332.14:719

Т.Ю. Овсянникова, О.В. Котова, Ю.Б. Скуридина

## ОЦЕНКА ИНВЕСТИЦИОННОЙ ПРИОРИТЕТНОСТИ НЕДВИЖИМЫХ ОБЪЕКТОВ КУЛЬТУРНОГО НАСЛЕДИЯ КАК ИНСТРУМЕНТ РАСПРЕДЕЛЕНИЯ ФИНАНСОВЫХ РЕСУРСОВ РЕГИОНАЛЬНЫХ ЦЕЛЕВЫХ ПРОГРАММ<sup>1</sup>

*Рассматривается проблема сохранения недвижимых объектов культурного наследия как одного из факторов устойчивого развития территории. В условиях ограниченности финансовых ресурсов важнейшей задачей, возникающей при реализации целевых программ восстановления недвижимых памятников, является оценка приоритетности объектов культурного наследия для финансирования ремонтно-реставрационных работ на них. Авторами предлагается методика оценки инвестиционной приоритетности недвижимых памятников истории и культуры, основанная на анализе ценности объектов культурного наследия общества и рисков их утраты.*

*Ключевые слова: недвижимые объекты культурного наследия, инвестиционный приоритет, ценность, риск утраты, региональная целевая программа.*

Важнейшим экономическим ресурсом территории, в значительной степени определяющим её историко-культурную целостность и идентичность в условиях глобализации, является региональный фонд недвижимого культурного наследия. Фонд недвижимого культурного наследия региона представляет собой совокупность расположенных на его территории недвижимых памятников истории и культуры как специфических экономических благ. Особенностью объектов культурного наследия как экономических благ является наличие у них помимо функциональной ценности присущей всем объектам недвижимости, общепризнанной социокультурной ценности [1]. Сохранение недвижимых памятников как результата труда людей предшествующих поколений и как носителей социокультурных ценностей региональных сообществ является одним из факторов устойчивого развития территории. В связи с социально-экономической и историко-культурной значимостью объектов культурного наследия для региональных сообществ их сохранение представляет собой важнейшую функцию органов власти регионов.

Вместе с тем в России наблюдается процесс постепенной утраты значительной части недвижимых памятников. Уменьшение числа объектов, образующих фонд недвижимого культурного наследия, происходит за счёт их физической и социокультурной утрат [2]. По нашим оценкам, количество утрат объектов культурного наследия, обусловленных их физическим разрушением, за период с 2004 по 2008 г. составляло в среднем 156 зданий и сооружений ежегодно. Следует отметить, что утрата объекта культурного на-

---

<sup>1</sup> Исследование выполнено при финансовой поддержке РГНФ в рамках научно-исследовательского проекта «Разработка методики оценки инвестиционной приоритетности недвижимых памятников истории и культуры на основе комплексного анализа их ценности и рисков утраты», проект № 08-02-64204 а/Г.

следия является результатом неблагоприятного воздействия на него его социального, экономического и экологического окружения. В настоящее время таким воздействиям подвержено около 20% зданий и сооружений, образующих фонд недвижимого культурного наследия страны<sup>1</sup>.

Одной из важнейших причин физической утраты недвижимых памятников является отсутствие достаточных финансовых ресурсов, необходимых для поддержания их в надлежащем техническом состоянии, а также для реализации проектов их восстановления. Восстановление объектов культурного наследия представляет собой сочетание процесса сохранения уникальной историко-культурной среды в условиях динамичного градостроительного развития современных территорий с процессом активного включения памятниковых объектов в современную социокультурную и хозяйственную деятельность. Следует отметить, что реализация таких проектов требует привлечения значительных финансовых ресурсов.

Действенным механизмом решения подобных задач является разработка и реализация целевых программ. Региональные или ведомственные целевые программы входят в число важнейших документов в системе стратегического и программно-целевого планирования территорий [4] и формируют механизм аккумулирования и целевого использования финансовых ресурсов, необходимых для решения поставленных инвестиционных задач. Однако даже при условии реализации принципа частно-государственного партнерства ресурсы таких программ, как правило, незначительны, что позволяет профинансировать ограниченное число инвестиционных проектов. В связи с этим возникает проблема определения инвестиционной приоритетности объектов или проектов с целью их отбора для участия в инвестиционных региональных целевых программах. В частности, такая проблема стоит при реализации программ реновации жилищного фонда в условиях ограниченности инвестиционных ресурсов [5].

Необходимость решения проблемы выбора объектов существует и при реализации целевых программ сохранения фондов недвижимого культурного наследия регионов. Так, например, целевой программой «Сохранение деревянного зодчества в г. Томске» предусматривается осуществление ремонтно-реставрационных работ на 700 объектах деревянного зодчества. Однако финансовые ресурсы программы позволяют в рамках одного бюджетного года профинансировать ремонтно-реставрационные работы не более чем на 10–15 зданиях. Следует отметить, что специфика недвижимых памятников истории и культуры, обладающих не только функциональной, но и социокультурной ценностью, требует новых подходов к решению данной проблемы.

В рамках исследований, поддержанных Российским гуманитарным научным фондом, авторами была разработана методика оценки инвестиционной

---

<sup>1</sup> Расчёты количества недвижимых памятников истории и культуры в РФ, количества и доли объектов культурного наследия, находящихся под воздействием неблагоприятных факторов, а также величины утрат недвижимых памятников истории и культуры выполнены авторами на основе информации, содержащейся в Государственных докладах «О состоянии окружающей природной среды Российской Федерации» Министерства природных ресурсов и экологии РФ [3]. При расчёте показателей, характеризующих фонд недвижимых памятников истории и культуры, не учитывались объекты археологического наследия.

приоритетности недвижимых памятников истории и культуры для отбора объектов культурного наследия с целью финансирования ремонтно-реставрационных работ за счет средств бюджета. Данная методика предназначена для использования применительно к объектам культурного наследия общества, полностью или частично находящимся в государственной или муниципальной собственности.

В соответствии с предлагаемой методикой инвестиционная приоритетность того или иного объекта культурного наследия определяется двумя параметрами:

- ценностью здания-памятника как блага, удовлетворяющего потребности общества в целом, значимого для живущих и будущих поколений;
- риском утраты объекта, обусловленным неблагоприятным воздействием на памятник его внешнего окружения.

Выявление инвестиционной приоритетности того или иного объекта культурного наследия, таким образом, предполагает оценку его ценности и риска его утраты.

Оценка ценности недвижимого памятника в соответствии с предлагаемой методикой выполняется в его текущем использовании и производится с точки зрения регионального сообщества.

Оценка рисков утраты объекта культурного наследия основана на понимании риска как вероятности физического разрушения здания или сооружения либо потери им своей социокультурной ценности. Оценка риска утраты недвижимого памятника сводится к оценке вероятностей проявления факторов утрат объекта культурного наследия, т.е. событий или процессов, способных привести к физической или социокультурной утрате недвижимого памятника.

Оценка инвестиционной приоритетности объектов культурного наследия является достаточно сложной задачей, решение которой связано с обработкой и анализом значительного массива данных о недвижимых памятниках истории и культуры региона. В связи с этим предлагаемая методика оценки инвестиционной приоритетности предусматривает несколько этапов в осуществлении отбора объектов культурного наследия, предполагающих последовательное сокращение выборки недвижимых памятников, рекомендуемых для участия в целевых инвестиционных программах (рис. 1).

Цель *первого этапа* – формирование из объектов, включенных в реестр недвижимых памятников истории и культуры территории, предварительной выборки памятников, которая будет являться базой для осуществления дальнейшего отбора. Формирование предварительной выборки представляет собой процесс исключения из перечня недвижимых памятников истории и культуры, являющихся объектами применения данной методики, тех объектов культурного наследия, которые по своему технико-эксплуатационному состоянию не нуждаются в осуществлении ремонтно-реставрационных работ, а также объектов, ремонтно-реставрационные работы на которых невозможно либо нецелесообразно осуществлять за счёт средств регионального бюджета. К таким объектам следует отнести:

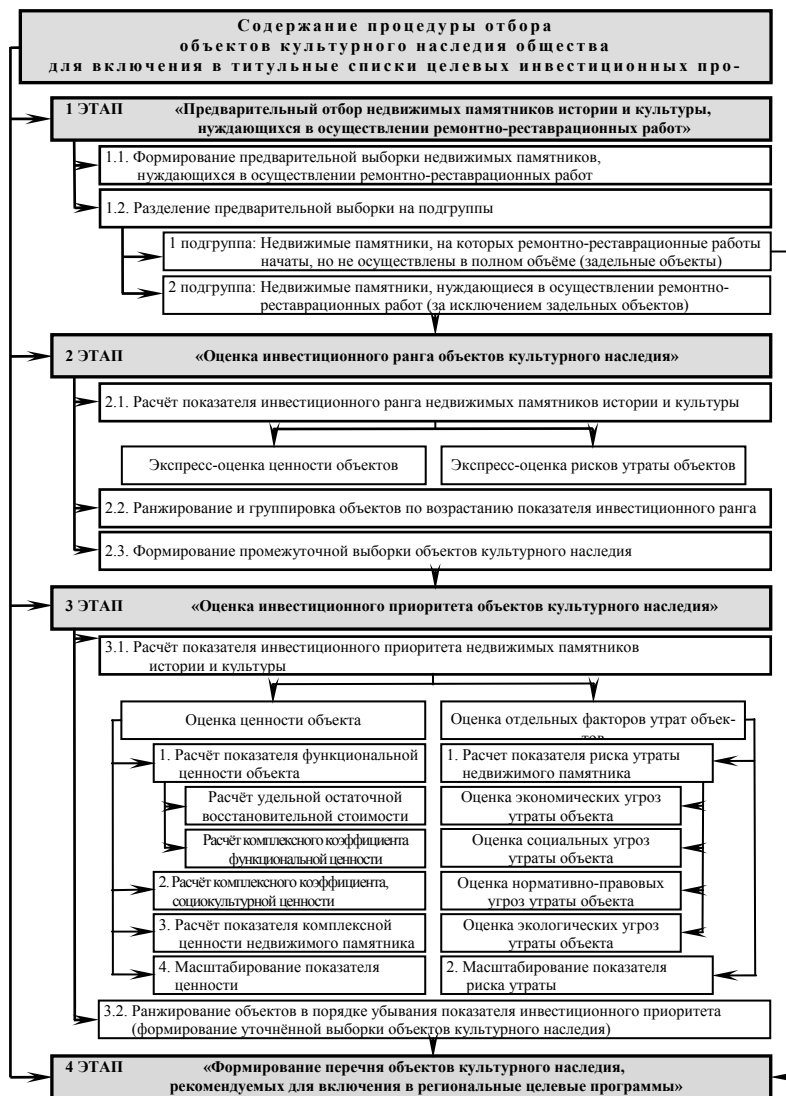


Рис. 1. Содержание процедуры отбора объектов культурного наследия для участия в региональных целевых программах

- здания и сооружения, находящиеся в федеральной собственности и за-нимаемые федеральными учреждениями;
- здания и сооружения, ремонтно-реставрационные работы по которым (в соответствии с условиями охранно-арендного договора) в полном объеме осуществляются арендатором;
- здания и сооружения, на которых в течение последнего нормативного межремонтного периода ремонтно-реставрационные работы были выполнены в полном объёме;
- здания и сооружения, уже включенные в титульные списки целевых программ, по которым предполагается их полное восстановление.

После проведения описанной процедуры в составе сформированной предварительной выборки объектов культурного наследия в отдельную группу выделяются заделанные объекты – недвижимые памятники, на которых ремонтно-реставрационные работы начаты, но не осуществлены в полном объеме. Эти объекты непосредственно включаются в перечень зданий и сооружений, рекомендуемых для участия в региональных целевых программах. Дальнейший отбор осуществляется из числа остальных объектов культурного наследия общества, включенных в предварительную выборку.

*Второй этап* отбора объектов культурного наследия предполагает дальнейшее уточнение перечня памятников истории и культуры для включения в титульные списки региональных целевых программ. В основе процедуры отбора, осуществляемого на этом этапе, лежит расчет показателя инвестиционного ранга недвижимых объектов культурного наследия. Показатель инвестиционного ранга объектов культурного наследия определяется на основе балльных оценок их ценности и рисков их утраты.

Для балльной оценки ценности был сформирован ограниченный перечень характеристик объектов культурного наследия, определяющих их социокультурную и функциональную ценность:

- техническое состояние объекта культурного наследия общества;
- сохранность функции недвижимого памятника, предусмотренной поколением его создателей;
- общественная значимость вида современного функционального использования объекта культурного наследия;
- категория социокультурной значимости;
- наличие, полнота и достоверность информации об объекте культурного наследия с момента его возведения до момента оценки;
- связь памятника с историческими событиями, лицами.

Оценка каждого из факторов производится на основе разработанной шкалы (градации факторов ценности). Показатель ценности объекта культурного наследия определяется суммированием балльных оценок перечисленных факторов.

Для оценки рисков утраты был сформирован перечень факторов утрат недвижимых памятников истории и культуры:

- возникновение на территории расположения памятника техногенно-бытовых пожаров;
- подтопление территории недвижимого памятника паводковыми, грунтовыми, техногенными водами;
- развитие на территории объекта культурного наследия оврагов и оползней;
- неблагоприятное воздействие на недвижимый памятник транспортной и строительной вибрации;
- разрушение объекта культурного наследия в результате развития градостроительных процессов;
- разрушение объекта культурного наследия в результате отсутствия постоянного пользователя;
- нанесение вреда недвижимому памятнику в результате неправомерных действий граждан.

Расчет показателя риска утраты объекта заключается в суммировании балльных оценок всех факторов утрат, определяемых на основе разработанной классификации факторов утрат и градаций их уровней<sup>1</sup>.

На данном этапе оценку ценности объектов культурного наследия и оценку рисков их утраты производят специалисты органов охраны памятников на основе предложенной классификации факторов и их градаций с использованием прилагаемого к методике картографического и справочного материала.

На основе балльных оценок ценности и рисков утраты определяется показатель инвестиционного ранга:

$$C_i^I = 2 - \frac{C_i^U}{C_{\max}^U} - \frac{C_i^R}{C_{\max}^R}, \quad (1)$$

где  $C_i^I$  – показатель инвестиционного ранга  $i$ -го здания-памятника, баллов;  $i$  – номер здания-памятника,  $i = 1, 2, \dots, n$ ;  $C_i^U$  – показатель ценности  $i$ -го здания-памятника, баллов;  $C_{\max}^U$  – максимальный показатель ценности среди  $n$  рассматриваемых зданий-памятников, баллов;  $C_i^R$  – показатель риска утраты  $i$ -го здания-памятника, баллов;  $C_{\max}^R$  – максимальный показатель риска среди  $n$  рассматриваемых зданий-памятников, баллов.

Далее осуществляется ранжирование недвижимых объектов культурного наследия в порядке возрастания показателя инвестиционного ранга. Результатом ранжирования является рейтинг объектов культурного наследия общества по показателю их инвестиционного ранга, на основе которого и производится дальнейший отбор.

Если количество объектов, для которых определялся показатель инвестиционного ранга, относительно невелико, то для проведения отбора рассчитывается медианное значение полученного ряда рангов объектов культурного наследия. В этом случае уточненный перечень памятников формируют из объектов, показатель инвестиционного ранга которых меньше медианного значения.

Если количество объектов, для которых определялся показатель инвестиционного ранга, значительно, то отбор недвижимых памятников производится на основе трансформации дискретного ряда значений показателей инвестиционного ранга в интервальный. Для этого дискретный ряд, полученный в результате ранжирования памятников по показателю их инвестиционного ранга, разбивают на интервалы. Разбиение на интервалы предполагает определение числа интервалов группировки и длины интервала (количества данных, формирующих интервал). Расчет числа интервалов группировки производится с помощью формулы Стержесса [6]. На основе рассчитанных зна-

---

<sup>1</sup> Классификации факторов утрат и градации их уровней разработаны авторами на примере Томской области с использованием картографического материала, результатов геомониторинга и справочных данных, содержащихся в документах территориального планирования, материалах МЧС, данных Росстата.

чений показателей инвестиционного ранга и длины (размаха) интервала определяются верхняя и нижняя границы каждого из интервалов. Завершающим этапом трансформации дискретного ряда распределения в интервальный является разделение недвижимых объектов культурного наследия на группы в соответствии со значениями показателей их инвестиционного ранга. В состав промежуточного перечня объектов культурного наследия включаются недвижимые памятники истории и культуры, вошедшие в группу объектов с минимальными значениями показателя инвестиционного ранга.

Целью *третьего этапа* отбора является формирование уточнённого перечня недвижимых памятников, нуждающихся в осуществлении ремонтно-реставрационных работ. Отбор объектов культурного наследия на данном этапе производится на основе расчета показателей их инвестиционного приоритета и ранжирования недвижимых памятников в порядке убывания этого показателя. Расчет показателя инвестиционного приоритета предполагает детальную оценку факторов, формирующих ценность объектов культурного наследия, и факторов, обуславливающих риски их утраты.

Для расчета показателя комплексной ценности недвижимого памятника в первую очередь производится оценка его *функциональной ценности*. Функциональная ценность объекта культурного наследия определяется двумя параметрами:

- стоимостью здания-памятника как материального объекта, являющегося результатом труда людей предшествующих поколений;
- комплексом функциональных характеристик памятника истории и культуры как объекта недвижимого имущества в его текущем использовании.

Стоимость памятника как материального объекта в целях оценки его функциональной ценности может быть выражена через его остаточную восстановительную стоимость. Остаточная восстановительная стоимость недвижимого памятника представляет собой сумму затрат, необходимых для возведения здания или сооружения, полностью аналогичного рассматриваемому объекту, за вычетом затрат, необходимых для устранения накопленного им износа. При расчете остаточной восстановительной стоимости необходимо учитывать стоимость улучшений недвижимого памятника и величину затрат, требуемых для устранения износа этих улучшений. Для расчета восстановительной стоимости объектов культурного наследия, а также для определения величины затрат, необходимых для устранения их износа, могут быть использованы «Сборники укрупненных показателей сметной стоимости реставрационно-восстановительных работ по памятникам истории и культуры» [7]. Следует отметить, что остаточная восстановительная стоимость объекта культурного наследия помимо прочих факторов зависит от его масштаба. Для исключения влияния этого фактора при сравнении различных объектов культурного наследия показатель остаточной восстановительной стоимости памятника пересчитывается на единицу его общей площади. Таким образом, выражением первого параметра является удельная остаточная восстановительная стоимость объекта культурного наследия.

Вторым параметром, определяющим функциональную ценность объекта культурного наследия, является комплекс функциональных характеристик памятника истории и культуры как объекта недвижимого имущества. Для

регионального сообщества (с точки зрения которого производится оценка ценности) значимыми являются следующие функциональные характеристики памятника как объекта недвижимости:

- доходность объекта культурного наследия, определяемая его местоположением;
- общественная значимость вида функционального использования объекта культурного наследия;
- соответствие функции, выполняемой недвижимым памятником, функциональному назначению зоны его расположения.

Каждая из перечисленных характеристик недвижимых памятников оценивается с помощью соответствующего коэффициента, принимаемого по имеющейся в предлагаемой методике шкале. Вся совокупность характеристик функциональной ценности памятника как объекта недвижимости оценивается с помощью комплексного коэффициента:

$$K_i^\Phi = K_i^{1\Phi} \cdot K_i^{2\Phi} \cdot K_i^{3\Phi}, \quad (2)$$

где  $K_i^\Phi$  – комплексный коэффициент, учитывающий функциональные свойства  $i$ -го памятника как объекта недвижимого имущества;  $K_i^{1\Phi}$  – коэффициент доходности объекта, определяемой его местоположением;  $K_i^{2\Phi}$  – коэффициент общественной значимости вида функционального использования объекта;  $K_i^{3\Phi}$  – коэффициент соответствия функции объекта культурного наследия функциональному назначению зоны его расположения.

На основе рассчитанных показателей удельной остаточной восстановительной стоимости и комплексного коэффициента, характеризующего функциональные свойства памятника как объекта недвижимого имущества, определяется показатель функциональной ценности объекта культурного наследия:

$$V_i^\Phi = V_i^{\text{о.в.ед.}} \cdot K_i^\Phi, \quad (3)$$

где  $V_i^\Phi$  – показатель функциональной ценности недвижимого памятника истории и культуры на единицу площади, руб./ кв. м;  $V_i^{\text{о.в.ед.}}$  – остаточная восстановительная стоимость недвижимого объекта культурного наследия на единицу площади, руб./ кв. м;  $K_i^\Phi$  – комплексный коэффициент, учитывающий функциональные свойства недвижимого памятника истории и культуры как объекта недвижимости.

Далее производится оценка комплексной ценности памятника, учитывающая не только его функциональную ценность как недвижимого материального объекта, но и его социокультурную ценность:

$$V_i^K = V_i^\Phi \cdot K_i^{\text{ск}}, \quad (4)$$



где  $V_i^k$  – показатель комплексной ценности недвижимого памятника истории и культуры на единицу площади, руб./ кв. м;  $V_i^{\phi}$  – показатель функциональной ценности недвижимого объекта культурного наследия на единицу площади, руб. /кв. м;  $K_i^{ck}$  – комплексный коэффициент, учитывающий социокультурные свойства недвижимого памятника истории и культуры.

Комплексный коэффициент, характеризующий социокультурные свойства недвижимого памятника, представляет собой сумму частных коэффициентов, определяемых по каждому из факторов, формирующих социокультурную ценность памятникового объекта. В качестве таких факторов были выделены:

- время возведения;
- связь памятника с историческими событиями или лицами;
- наличие, полнота, достоверность информации о функционировании памятника с момента его возведения до момента оценки;
- роль недвижимого памятника истории и культуры в градостроительном ансамбле;
- согласованность недвижимого памятника истории и культуры с его архитектурно-пространственным окружением;
- наличие и доступность зон визуального восприятия объекта;
- авторство;
- стилистическое решение;
- сохранность объемно-планировочных решений, конструктивных решений, решений фасадов;
- редкость.

Для каждого из перечисленных факторов была разработана шкала градаций, которым поставлены в соответствие значения частных коэффициентов, характеризующих социокультурную ценность объектов культурного наследия общества<sup>1</sup>.

Оценка риска утраты недвижимого памятника на данном этапе отбора производится с помощью расчёта показателя интегрального риска. Показатель интегрального риска утраты объекта определяется суммированием балльных оценок факторов утрат, формирующих экологические, экономические, социальные и нормативно-правовые угрозы утраты объекта. Оценка отдельных факторов утрат производится с использованием разработанных для них градаций. Следует отметить, что на данном этапе оценка риска производится по расширенному перечню факторов утрат объектов культурного наследия, который учитывает вероятность возникновения следующих событий:

- возникновение на территории расположения недвижимого памятника лесных пожаров;
- возникновение на территории расположения недвижимого памятника истории и культуры техногенно-бытовых пожаров;

---

<sup>1</sup> Перечень факторов и шкала градаций сформированы авторами рассматриваемой методики на основе анализа разработок отечественных ученых – историков, архитекторов, культурологов и специалистов в области оценки памятников истории и культуры [8, 9, 10].

- подтопление территории объекта культурного наследия паводковыми, грунтовыми, техногенными водами;
- развитие на территории памятникового объекта оврагов и оползней;
- неблагоприятное воздействие на недвижимый памятник транспортной и строительной вибрации;
- загрязнение территории памятника отходами;
- загрязнение воздушного бассейна на территории расположения объекта культурного наследия;
- разрушение объекта культурного наследия в результате развития градостроительных процессов и хозяйственной деятельности человека;
- разрушение недвижимого памятника истории и культуры в результате отсутствия пользователя;
- нанесение вреда недвижимому памятнику в результате неправомерных действий граждан;
- нормативно-правовая незащищенность.

На данном этапе отбора оценка ценности объектов культурного наследия и оценка рисков его утраты (в части оценки вероятности проявления отдельных факторов утрат) производятся с привлечением группы экспертов. Последующая обработка экспертных оценок осуществляется специалистами органов охраны недвижимых памятников истории и культуры.

Для дальнейшего соизмерения рассчитанных показателей комплексной ценности (измеряемого в стоимостных единицах) и интегрального риска утраты (измеряемого в баллах) их значения приводятся к сопоставимому виду с помощью инструмента линейного масштабирования, позволяющего спроецировать исходные значения показателей в интервал от 0 до 1.

На основе рассчитанных показателей комплексной ценности и интегрального риска утраты определяются показатели инвестиционного приоритета недвижимых объектов культурного наследия:

$$I_i = V_i^S \cdot R_i^S, \quad (5)$$

где  $I_i$  – показатель инвестиционного приоритета  $i$ -го недвижимого памятника истории и культуры;  $V_i^S$  – масштабированное значение показателя комплексной ценности  $i$ -го недвижимого памятника;  $R_i^S$  – масштабированное значение итогового показателя риска утраты  $i$ -го недвижимого памятника.

После расчёта показателя инвестиционного приоритета производится ранжирование объектов культурного наследия общества в порядке его убывания. Полученная ранжированная совокупность представляет собой уточнённый перечень недвижимых памятников истории и культуры, рекомендуемых для включения в региональные целевые инвестиционные программы сохранения объектов культурного наследия.

Окончательный перечень памятниковых объектов, включаемых в титульные списки целевой программы, определяется стоимостью реновационных мероприятий по каждому объекту, бюджетными ресурсами данного региона

и возможностью привлечения внебюджетных источников для финансирования целевой программы.

### *Литература*

1. Овсянникова Т.Ю. Особенности недвижимых объектов культурного наследия как экономических благ // Вестник Том. гос. ун-та. 2008. № 312. С. 139–145.
2. Овсянникова Т.Ю. Фонд недвижимых памятников истории и культуры как объект государственного управления // Недвижимость: экономика, управление. 2009. № 2. С. 34–39.
3. Государственные доклады «О состоянии и об охране окружающей среды Российской Федерации» / Министерство природных ресурсов и экологии Российской Федерации [Электронный ресурс]. URL: <http://www.mnr.gov.ru/part/?pid=776> (дата обращения 15.04.2010).
4. О системе документов стратегического и программно-целевого планирования Томской области: Закон Томской области: Справочная правовая система «КонсультантПлюс» [Электронный ресурс]. URL: <http://www.consultant.ru>
5. Овсянникова Т.Ю. Инвестиции в жилище. Томск: Изд-во Том. гос. архит.-строит. ун-та, 2005. 378 с.
6. Прикладная математика: Справочник математических формул [Электронный ресурс]. URL: <http://www.pm298.ru/pervich7.php> (дата обращения 15.04.2010).
7. Сборник укрупнённых показателей сметной стоимости реставрационно-восстановительных работ по памятникам истории и культуры (СУПСС – 87) / Министерство культуры СССР. М., 1987.
8. Пруцын О.И., Ромашевский Б., Борусевич В. Архитектурно-историческая среда / Под ред. О.И. Пруцына. М.: Стройиздат, 1990. 408 с.
9. Методика экономической оценки объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации / АНО «Центр независимой оценки» [Электронный ресурс]. URL: <http://mkrf.ru/documentations/585/> (дата обращения 15.04.2010).
10. Оценка недвижимых памятников истории и культуры. Основные положения / Стандарт российского общества оценщиков. СТО РОО 21–05–97 (проект) [Электронный ресурс]. URL: [www.appraisal.ru/files/ds/21-05-97\\_P.doc](http://www.appraisal.ru/files/ds/21-05-97_P.doc) (дата обращения 15.04.2010).