

РОССИЙСКАЯ АКАДЕМИЯ АРХИТЕКТУРЫ И СТРОИТЕЛЬНЫХ НАУК  
НАУЧНО-ИССЛЕДОВАТЕЛЬСКИЙ ИНСТИТУТ ТЕОРИИ И ИСТОРИИ АРХИТЕКТУРЫ  
И ГРАДОСТРОИТЕЛЬСТВА

СРО НП «ОБЪЕДИНЕНИЕ ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОГО ПЛАНИРОВАНИЯ И  
ПРОЕКТИРОВАНИЯ»

ЗАО «ИЗДАТЕЛЬСТВО «ЗОДЧИЙ»

**Методические рекомендации  
оценки историко-культурной ценности поселения и  
применения критериев историко-культурной ценности  
поселения в оценке недвижимости, расположенной в границах  
исторического поселения, с целью установления  
инвестиционной привлекательности**

**Санкт-Петербург – Москва  
2010**

## Содержание

	Стр.
ВЕДЕНИЕ	4
1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ	5
2. ОБЛАСТЬ ПРИМЕНЕНИЯ	7
3. МЕТОДИКА УСТАНОВЛЕНИЯ МАТЕРИАЛЬНЫХ ПРИЗНАКОВ ИСТОРИКО-КУЛЬТУРНОЙ ЦЕННОСТИ ГОРОДА (ПОСЕЛЕНИЯ)	8 - 25
3.1. Исследования для выявления материальной ценности среды поселения.	8
3.2. Выполнение аналитической оценки данных, полученных первого этапа исследования	13
3.3. Исследования направлены на выявление материальной составляющей исторического поселения исходя из критериев ментального восприятие городского пространства (городской среды)	14
3.4. Формализация качественных показателей и расчет показателей ценности исторической среды	16
4. МЕТОДИЧЕСКИЕ РЕКОМЕНДАЦИИ ПО ПРИМЕНЕНИЮ КРИТЕРИЕВ ИСТОРИКО-КУЛЬТУРНОЙ ЦЕННОСТИ ПОСЕЛЕНИЯ В ОЦЕНКЕ НЕДВИЖИМОСТИ, РАСПОЛОЖЕННОЙ В ГРАНИЦАХ ИСТОРИЧЕСКОГО ПОСЕЛЕНИЯ, С ЦЕЛЬЮ УСТАНОВЛЕНИЯ ИНВЕСТИЦИОННОЙ ПРИВЛЕКАТЕЛЬНОСТИ.	25
4.1. ПРИМЕНЕНИЕ КРИТЕРИЕВ ИСТОРИКО-КУЛЬТУРНОЙ ЦЕННОСТИ ПОСЕЛЕНИЯ В ПОДХОДАХ И МЕТОДАХ ОЦЕНКИ НЕДВИЖИМОСТИ, РАСПОЛОЖЕННОЙ В ГРАНИЦАХ ТАКОГО ИСТОРИЧЕСКОГО ПОСЕЛЕНИЯ	26
4.1.1. Затратный подход	26
4.1.2. Сравнительный подход	29
4.1.3. Доходный подход	36
ЗАКОНОДАТЕЛЬНЫЕ и НОРМАТИВНЫЕ ДОКУМЕНТЫ	41
СПИСОК ИСПОЛЬЗУЕМОЙ ЛИТЕРАТУРЫ	42
ПРИЛОЖЕНИЯ	43
1. ОСНОВНЫЕ ТЕРМИНЫ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ	44
2. ИНФОРМАЦИОННАЯ КАРТОЧКА ДОМОВЛАДЕНИЕ	53
3. ИНФОРМАЦИОННАЯ КАРТОЧКА ЭЛЕМЕНТА ЗАСТРОЙКИ	55

4. ПАСПОРТ ИСТОРИЧЕСКОГО ПОСЕЛЕНИЯ	57
5. ФОРМА ЭКСПЕРТНОГО ОПРОСА – ОЦЕНКА ЦЕННОСТИ КУЛЬТУРНОГО НАСЛЕДИЯ ИСТОРИЧЕСКОГО ПОСЕЛЕНИЯ	67
6. ТРЕБОВАНИЯ К КВАЛИФИКАЦИОННОМУ УРОВНЮ УЧАСТНИКОВ РАБОТ <i>(Разрабатываются отдельно и не являются неотъемлемой частью данных методических рекомендаций)</i>	

## ВВЕДЕНИЕ

В условиях ускоренной реализации требований Градостроительного кодекса Российской Федерации (№ 190-ФЗ) по разработке документов территориального планирования, в целях сохранения уникальности, достоверности, эстетической и художественной ценности опорной исторической застройки и всего, предметно-пространственного окружения, с одной стороны и одновременно развития исторических поселений с другой, важно в документах территориального планирования определить условия при которых это окружение - историческая среда может быть признана не только объектом культурного наследия создающим «обременения» для развития, но и основным градоформирующим потенциалом города, а сам город (или часть его территории) историческим поселением.

Обобщение более практики охраны объектов культурного наследия в России, за последние тридцать лет, выявило следующую сложившуюся ситуацию:

1. Небольшой процент городов, имеющих утвержденные проекты зон охраны памятников истории и культуры, выполненных в соответствии с Закона СССР 1976 г., Закона РСФСР 1978 г. и Закона Российской Федерации 2002 г., по отношению к общему количеству таких городов в стране. Отсутствие установленных критериев, позволяющих при разработке генеральных планов, выделить-определить фактическую территорию города, подлежащую сохранению и обременению в соответствии с законодательством РФ, что привело к фактическому уничтожению исторической среды в проектах генеральных планов.

2. Незначительный процент проектов зон охраны, выполненных сегодня в соответствии с действующими нормами.

3. Единичные случаи разработки разделов «Проектов зон охраны объектов культурного наследия» в составе генеральных планов, выполненных после принятия в 2002 г. Федерального закона «Об объектах культурного наследия» и Градостроительного кодекса Российской Федерации, принятого в 2004 году.

4. Ограниченные возможности, в рамках подготовки проектов генеральных планов городов, разработки разделов обоснований по установлению границ территорий объектов культурного наследия и зон их охраны, учету режимов и регламентов в целях сохранения объектов культурного наследия, вызванные неквалифицированные задания на выполнение проектов генеральных планов исторических городов, отсутствие необходимых объемов финансирования и ограниченность сроков разработки.

5. Принципиальная разница в подходе к сохранению ОКН и исторической среды городов – либо только музеефикация, либо новое строительства на высвобождаемых, от старой (исторической фоновой) застройки, территориях. И в том, и в другом случаях, мы получаем территории в центрах городов в состоянии стагнации, а не полноценное устойчивое развитие города.

Выявленная ситуация показывает, что практика установления зон охраны, даже в случаях действия ограничений вокруг отдельных объектов или группы объектов, мало эффективна для сохранения исторического окружения охраняемых памятников и часты случаи, когда потеря окружающей предметной исторической среды приводит к фактической утрате памятника, теряющего привлекательность, эстетическую, историческую ценность и достоверность. Как отмечалось в диссертационной работе «Взаимодействие человека и культурно-исторической среды» (В.Ф.Буров, канд. диссертация на степень кандидата философских наук) - «Мы никак не можем осознать простой вещи, что сохранение и использование культурного наследия – задача не менее важная, чем сохранение окружающей природной среды. Памятники нужны человеку для определения своего места в мире, для его нравственной самодисциплины и

устойчивости... За этим – историческая «связь времен», укорененность человека в родной земле, в конечном счете, любовь к Родине».

Вот ответ на поставленный вопрос о необходимости и важности сохранения исторической среды в виде самостоятельного объекта культурного наследия и его учета при разработке документов территориального планирования и иных градостроительных документов.

Актуальность этой проблемы стала еще очевиднее в результате утверждения Правительством Российской Федерации «Положения о порядке согласования с федеральным органом охраны объектов культурного наследия проектов генеральных планов поселений и городских округов, проектов документации по планировке территории, разрабатываемых для исторических поселений, а также градостроительных регламентов, устанавливаемых в пределах территорий объектов культурного наследия и их зон охраны»<sup>1</sup> и данного поручения Министерству культуры Российской Федерации и Министерству регионального развития Российской Федерации о составлении перечня исторических поселений.

Данные методические рекомендации разработаны в соответствии с Федеральным законом «Об объектах культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации» (от 25.06.2002 № 73-ФЗ), Градостроительным кодексом Российской Федерации (от 29.12.2004 № 190-ФЗ), Федеральным законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (от 29.07.1998 № 135-ФЗ), Гражданским кодексом Российской Федерации, Земельным, Лесным, Водным кодексами Российской Федерации, а также иными Актами и документами смежных законодательств.

## 1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

**1.1.** Понятие «историческое поселение» введено Федеральным законом «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации» № 73-ФЗ часть 1 статья 59 - «Историческим поселением ... является городское или сельское поселение, в границах территории которого расположены объекты культурного наследия: памятники, ансамбли, достопримечательные места, а также иные культурные ценности, созданные в прошлом, представляющие собой археологическую, историческую, архитектурную, градостроительную, эстетическую, научную или социально-культурную ценность, имеющие важное значение для сохранения самобытности народов Российской Федерации, их вклада в мировую цивилизацию».

**1.2.** В части 2 статья 59 дано определение «предметов охраны» исторического города, которыми признаны все исторически ценные градоформирующие объекты - «...: планировка, застройка, композиция, природный ландшафт, археологический слой, соотношение между различными городскими пространствами (свободными, застроенными, озелененными), объемно-пространственная структура, фрагментарное и руинированное градостроительное наследие, форма и облик зданий и сооружений, объединенных масштабом, объемом, структурой, стилем, материалами, цветом и декоративными элементами, соотношение с природным и созданным человеком окружением, различные функции исторического поселения, приобретенные им в процессе развития, а также другие ценные объекты».

**1.3.** К Градоформирующим объектам относятся объекты, оказавшие влияние на развитие и преобразование пространственно-планировочной структуры поселения или его

---

<sup>1</sup> Постановление Правительства Российской Федерации от 16.01.2010 № 2 «Об утверждении Положения о порядке согласования с федеральным органом охраны объектов культурного наследия проектов генеральных планов поселений и городских округов, проектов документации по планировке территории, разрабатываемых для исторических поселений, а также градостроительных регламентов, устанавливаемых в пределах территорий объектов культурного наследия и их зон охраны»

части и являющиеся основным структурообразующим элементом исторической среды города (поселения).

**1.4.** Под градоформирующими факторами следует понимать основные условия и движущие силы развития и преобразования городов, определяющие направленность и характер их формирования. Историческая среда города является одним из факторов.<sup>2</sup>

**1.5.** Определение «исторического» может быть закреплено как за городским поселением в целом, так и за частью городской территории, отвечающей суммативному показателю, характеризующему историко-культурную ценность территорий поселения, которая выделена как исторический центр, а ее границы зафиксированы в документах территориального планирования (генеральном плане) поселения, документации по сохранению объектов культурного наследия и исторической среды поселения – проекте зон охраны объектов культурного наследия поселения и проекте правил землепользования и застройки (часть 5. Статья 36 Градостроительный кодекс Российской Федерации).

**1.6.** Разработка историко-культурных обоснований отнесения городов (поселений или их части) к категории «историческое поселение» - единый процесс, проводимый в два этапа:

1 – выявление материально-ментальной ценности среды и установление границ распространения этой ценности. Установление ценности среды поселения осуществляется посредством выполнения исследовательской работы, включающей сбор, обобщение и анализ полученных данных.

2- установление инвестиционной привлекательности этих городских территорий. В целях сохранения исторической среды выполняются работы по установлению инвестиционной привлекательности поселения, выполняется формализация данных первого этапа, исходя из принятой системы критериев.

Критерии оценки признаков исторического поселения и его ценности, по сути, и представляют систему проведения научных исследований, которые должны подтвердить или опровергнуть наличие и ценность исторического поселения.

**1.7.** Предлагаемая Методика предназначена для проведения исследований, направленных на выявление и установление территории исторического поселения и последующего установления реальной инвестиционной привлекательности данных территорий исторических поселений.

Исследование проводится в три этапа и результаты представляются в трех структурных блоках:

Блок 1 – Материальная составляющая исторического поселения (первый, определяющий этап исследования. Раздел 3 Методических рекомендаций).

Блок 2 – Образ поселения как результат ментального восприятия (промежуточная стадия исследования, дополняющая первую. Раздел 3 Методических рекомендаций).

Блок 3 – Инвестиционная привлекательность исторического поселения (завершающая стадия исследования. Раздел 4 Методических рекомендаций).

**1.8.** Исходная информация для выполнения оценки наличия и ценности исторической среды поселения включает:

- картографическую информацию, топографические карты различных масштабов, в том числе цифровую картографическую информацию;
- выписки из единого государственного реестра объектов культурного наследия;
- архивные материалы;

---

<sup>2</sup> Методические указания об использовании памятников истории и культуры как градоформирующих факторов при разработке генеральных планов и проектов детальной планировки городов./ ЦНИИП градостроительства. - М.: Стройиздат, 1988 – С. 5

- иную информацию, необходимую для выполнения оценки.

**1.9.** Источниками получения исходной информации могут являться:

- различные информационные системы, в т.ч. системы обеспечения градостроительной деятельности;
- автоматизированная информационная система государственного кадастра недвижимости;
- фонды картографической информации;
- государственные архивы;
- музейные фонды;
- натурные обследования;
- иные источники информации.

**1.10.** Основной задачей методики является унификация основных понятий, используемых при оценке объектов культурного наследия, установление последовательности выполнения оценки, применяемых процедур и методов расчета, определение единых требований к оформлению результатов оценки.

Методические рекомендации обязательны к применению всеми субъектами градостроительной и оценочной деятельности в случае вовлечения в сделку объектов культурного наследия (как включенных в единый государственный реестр, так и выявленных), принадлежащих Российской Федерации, субъектам Российской Федерации либо муниципальным образованиям.

**1.11.** Результаты исследований должны учитываться при разработке документов территориального планирования, проектов Правил землепользования и застройки и иной градостроительной документации.

**1.12.** Контроль за соблюдением положений Методических рекомендаций и порядок привлечения экспертов и оценщиков к выполнению соответствующих работ осуществляется и устанавливается Росохранкультурой (Министерством культуры Российской Федерации) совместно с уполномоченным органом по регулированию оценочной деятельности в Российской Федерации.

## **2. ОБЛАСТЬ ПРИМЕНЕНИЯ**

**2.1.** Объектами применения Методических рекомендаций являются города и иные поселения, объекты культурного наследия, в том числе выявленные объекты и опорная историческая застройка, в соответствии с Федеральным законом от 25.06.2002г. №73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации», а также особо ценные объекты культурного наследия народов Российской Федерации, относящиеся к недвижимому имуществу в соответствии с Положением об особо ценных объектах народов Российской Федерации, утвержденным Указом Президента Российской Федерации от 30 ноября 1992 г. №1487.

**2.2.** Субъектами применения Методических рекомендаций являются:

- Органы государственной власти уполномоченные осуществлять надзор и контроль за сохранностью объектов культурного наследия в Российской Федерации и субъектах РФ и Государственные эксперты по объектам культурного наследия
- Оценщики в соответствии с ст.4 Федерального закона от 29.07.1998г. «Об оценочной деятельности» №135-ФЗ, а также другие специалисты в соответствии со ст.14 того же закона и Главы 10 настоящей Методики;
- юридические и физические лица, владеющие, пользующиеся и распоряжающиеся объектами культурного наследия;

- Органы государственной власти, прокуратуры, судебные и другие органы, решающие вопросы, перечисленные в настоящей разделе.

**2.3.** Исследования первого и второго этапа исследований, фиксируемые в соответствующих разделах - Блоках 1 и 2, и могут выполняться как самостоятельные и самостоятельные исследования. Данные Методические рекомендации предназначены для использования субъектами административно-хозяйственной, градостроительной и оценочной деятельности при установлении признаков исторического поселения и ценности застройки, зданий и сооружений, пространственно-планировочной структуры поселения в целях уточнения реальных историко-культурных ресурсов исследуемого поселения и установления границ целостного объекта культурного наследия Исторического поселения в структуре современного городского поселения или городского округа.

**2.4. Блок 3** (выполнение данной разработки невозможно без данных, полученных на первом и втором этапах исследований). Данные Методические рекомендации предназначены для использования субъектами оценочной деятельности при установлении различных видов стоимости объектов культурного наследия народов Российской Федерации в целях решения вопросов отчуждения, страхования и оценки ущерба, передачи в аренду и доверительное управление, начисления налогов, сохранения, занесения в единый государственный реестр, а также может быть использована для других целей и в других случаях в соответствии с Законодательством Российской Федерации.

Положения Методических рекомендаций не распространяются на определение стоимости земельных участков, полностью изъятых из гражданского оборота; движимых археологических предметов; произведений живописи, скульптуры, элементов декоративно-прикладного искусства, которые можно отделить от объекта культурного наследия без нанесения ему вреда.

### **3. МЕТОДИКА УСТАНОВЛЕНИЯ МАТЕРИАЛЬНЫХ ПРИЗНАКОВ ИСТОРИКО-КУЛЬТУРНОЙ ЦЕННОСТИ ГОРОДА (ПОСЕЛЕНИЯ)**

#### **3.1. Исследования для выявления материальной ценности среды поселения.**

**Блок 1.** Первый этап исследования направлен на выявление материальной составляющей исторического поселения и оценивается исходя из следующих качественных показателей:

– градостроительная ценность, включающая такие основные показатели как сомасштабность и сохранность пространственно-планировочной структуры, наличие исторической опорной застройки в структуре квартала, сохранность природного ландшафта;

- историческая ценность застройки, показателями которой являются сведения о причастности зданий и сооружений к историческим событиям, историческая достоверность зданий и застройки, данные о месте поселения в событиях, вошедших в историю и др.;

- функциональная ценность, характеризующаяся сохранностью первоначально заданным функциональным использованием зданий и территорий, возможностью трансформации и использования в современных нуждах и др.;

- архитектурно-эстетическая ценность в основе оценки которой, лежат сведения о



периоде и времени формирования среды и отдельных ее элементов, принадлежности отдельных зданий к стилевым архитектурным эпохам; архитектурно-эстетическая ценность сопровождается оценкой эмоционально-художественной ценности;

-эмоционально-художественная ценность выявляется в результате проведения натурного обследования и аналитической разработки, она свидетельствует о материальной ценности объекта – среды. ЭХЦ участвует в оценке ментальной ценности среды, что очень важно для установления границ территорий, обладающих показателями ценности.

Полученные данные представляют первичные результаты исследований и фиксируются в графических материалах и табличном формате (Таблицы 1, 2 и 3).

Одним из методов оценки является восприятие, в основе которого лежат зрительные ощущения, отражающие все многообразие формы, света, цвета, присущие окружающей нас действительности. Понятие «восприятие» включает момент осмысления и оценки с точки зрения художественной, эстетической, исторической и другой ценности и значимости исследуемого исторического пространства городской ткани.

### **Последовательность выполнения оценки**

#### 1. Градостроительная ценность

Выявление устойчивого планировочного элемента планировочной структуры города (улицы, проезды, площади, габариты кварталов) осуществляется методом наложения карт (схем) различного периода на актуальную (современную) карту (схему), выполняемых в масштабах 1:10000 или 1:5000 (Схема устойчивого планировочного каркаса города).

Таблица 1.

### **Фиксация наличия ценных градоформирующих объектов на исследуемой территории поселения**

№	Исторически ценные градоформирующие объекты	Удельный вес (А) (баллы)	Наличие (да/нет)	$K_2$	Итого баллов (С)
1	2	3	4	5	6
1	Планировка	30		1,5	
2	Застройка	20		1,0	
3	Композиция	15		0,75	
4	Природный ландшафт	10		0,5	
5	Археологический слой	5		0,25	
6	Фрагментарное и руинированное градостроительное наследие	3		0,15	
7	Различные функции исторического поселения, приобретенные им в процессе развития (результат исследования функциональной ценности застройки)	2		0,1	
8	Другие ценные объекты	5		0,25	

В случае положительного ответа «да» выполняется операция по установлению итогового балла для чего необходимо выполнить следующие действия:

$$C = A \times K_2$$

Полученные данные математических расчетов вводятся в результирующую графу 6 таблицы 1.

Данные таблицы 1 дополнительно фиксируются на Схеме расположения объектов культурного наследия на территории поселения (рис. 4).

2. Историческая ценность застройки объектов культурного наследия имеет два показателя:

1 - наличие памятников, ансамблей, достопримечательных мест, выявленных объектов, опорной исторической застройки которые фиксируются на картах (схемах);

2 – причастность застройки или ее фрагмента (здания или сооружения) к историческому событию, что фиксируется на карте (схеме).

Карты (схемы) выполняются в масштабе 1:5000 или для уточнения делается схема фрагмента (ов) в масштабе 1:2000 (Схема ценности исторической застройки города).

Таблица 2.

**Сведения о наличии видов объектов культурного наследия на исследуемой территории поселения**

№	Виды объектов культурного наследия	Площадь территории	Удельный вес (А) (баллы)	Статус	K <sub>1</sub>	Кол-во шт.(В)	Итого баллов (С)
1	2	3	4	5	6	7	8
1	памятники	любая	1	Фед. знач.	1,5		
				Рег. знач.	1,0		
				Местн. знач.	0,5		
2	ансамбли	до 2500 м <sup>2</sup>	2	Фед. знач.	1,5		
				Рег. знач.	1,0		
				Местн. знач.	0,5		
		от 2500 м <sup>2</sup> до 10000 м <sup>2</sup>	3	Фед. знач.	1,5		
				Рег. знач.	1,0		
				Местн. знач.	0,5		
		от 10000 м <sup>2</sup> до 50000 м <sup>2</sup>	4	Фед. знач.	1,5		
				Рег. знач.	1,0		
				Местн. знач.	0,5		
		свыше 50000 м <sup>2</sup>	5	Фед. знач.	1,5		
				Рег. знач.	1,0		
				Местн. знач.	0,5		
3	Достопримечательные	до 10 га	10	Фед. знач.	1,5		

№	Виды объектов культурного наследия	Площадь территории	Удельный вес (А) (баллы)	Статус	К <sub>1</sub>	Кол-во шт.(В)	Итого баллов (С)
1	2	3	4	5	6	7	8
	места			Рег. знач.	1,0		
				Местн. знач	0,5		
		от 10 га до 50 га	15	Фед. знач.	1,5		
				Рег. знач.	1,0		
				Местн. знач	0,5		
		от 50 га до 100 га	20	Фед. знач.	1,5		
				Рег. знач.	1,0		
				Местн. знач	0,5		
		свыше 100 га	50	Фед. знач.	1,5		
				Рег. знач.	1,0		
				Местн. знач	0,5		

**Примечание:** предложенная система основана на формальном анализе информации, содержащейся в официальных перечнях объектов культурного наследия, качественное неравенство которых учитывается введением коэффициента их значимости.

Для получения итогового результата необходимо выполнить следующие действия:

$$C = A \times K_1 \times B$$

Полученные данные математических расчетов вводятся в результирующую графу 8 таблицы 2.

3. Функциональная ценность также как историческая ценность имеет два показателя:

1 – способность объекта выполнять первоначально заложенные функции на протяжении всего периода его эксплуатации и на современном этапе при условии изменения социально-экономических качеств, информация наносить на карту (схему);

2 – функциональная устойчивость (адаптационный «синдром») застройки и пространственно-планировочной структуры к изменениям функционального назначения объектов, информация наносить на карту (схему).

Результаты исследований вносятся в Таблицу 1 и отображаются на картах (схемах).

Карты (схемы) выполняются в масштабе 1:5000 или для уточнения делается схема фрагмента (ов) в масштабе 1:2000 (Схема функциональной ценности исторической застройки города).

**4. Архитектурно-эстетическая ценность** устанавливается при выявлении времени строительства, принадлежности к архитектурному стилю, что фиксируется на карте (схеме) и используется при составлении таблиц (Таблица 3, и Таблица **«ОБЪЕКТИВИЗАЦИЯ КРИТЕРИЕВ ОЦЕНКИ ИСТОРИКО-КУЛЬТУРНОГО НАСЛЕДИЯ ИСТОРИЧЕСКИХ ПОСЕЛЕНИЙ»**). - Схема размещения объектов культурного наследия на территории города).

Таблица 3.

**СТРУКТУРА ОЦЕНКИ ЦЕННОСТЕЙ КУЛЬТУРНОГО НАСЛЕДИЯ  
ПО АСПЕКТАМ ИХ ПРОЯВЛЕНИЯ**

Наименование критерия оценки	Диапазон оценки	Итоговая оценка
<b>Научно-познавательная ценность:</b>	<b>0-20</b>	
в том числе:		
– исторический план поселения и системы застройки его старых частей;	0-5	
– старые здания и сооружения и их фрагменты в подлинном (исходном) материале;	0-5	
– сохраняющиеся традиции старого образа жизни, труда, быта, отдыха;	0-5	
– археологический культурный слой	0-5	
<b>Мемориальная ценность - всего:</b>	<b>0-20</b>	
в том числе:		
– памятники и памятные места важных исторических событий (политических, военных);	0-5	
– памятники и памятные места развития науки, техники и производства;	0-5	
– памятники и памятные места событий культурной жизни, развития искусства и литературы	0-5	
– памятники и памятные места событий религиозной жизни	0-5	
<b>Идеологическая и сакральная ценность – всего:</b>	<b>0-20</b>	
в том числе:		
– действующие культовые объекты и комплексы, места паломничества и поклонения;	0-5	
– места воспитания патриотизма, экологического воспитания;	0-5	
– действующие объекты традиционных производств, ремесел, торговли;	0-5	
– места традиционных народных празднований, парадов, шествий, соревнований	0-5	
<b>Художественно-эстетическая ценность – всего:</b>	<b>0-20</b>	
– ценные ландшафты в структуре поселения, природная красота мест;	0-5	
– красота общих панорам и силуэта поселения;	0-5	
– выдающиеся памятники, ансамбли и достопримечательные места архитектуры;	0-5	
– самобытность и своеобразие картин городской жизни на улицах, площадях, скверах и бульварах	0-5	
<b>Социально-экономическая ценность – всего:</b>	<b>0-20</b>	
в том числе:		
– потенциал использования для развития туризма и рекреации;	0-5	
– потенциал решения задач размещения и функционирования жилья;	0-5	
– потенциал развития и функционирования сферы обслуживания и общественной жизни в исторической части города;	0-5	
– потенциал развития малого бизнеса и капитализации недвижимости в исторической части города.	0-5	

Наименование критерия оценки	Диапазон оценки	Итоговая оценка
<b>Общая ценность по всем критериям суммарно:</b>	<b>0-100</b>	

**Примечание:** список критериев может использоваться как план составления экспертного заключения о ценности культурного наследия города или иного поселения, представляемого в вербальной форме.

5. Эмоционально-художественная ценность оценивается разнообразие используемых пространственно-композиционных приемов застройки, ее полихромность и монохромность, эмоциональность (композиционная завершенность, взаимосвязь с окружением, взаимосвязанность отдельных планировочных элементов)

Конкретная величина ценности объекта определяется суммированием баллов, набираемых по отдельным проявлениям этих аспектов, после чего данные вводятся в формат таблицы 3.

Для этого устанавливаются отдельные аспекты ценности культурного наследия города или иного поселения по отношению к теоретическому максимуму значения каждого из аспектов долей их присутствия в городе. При этом теоретически максимально возможная ценность устанавливается равной единице (или 10, 100, 1000 баллов). Максимальная единица делится в равных долях по пяти аспектам ценности культурного наследия.

Экспертная оценка с использованием набора критериев в свободной вербальной форме может выполняться на основании данных таблиц 1, 2 и 3, а может как самостоятельная аналитическая разработка. В этом случае возможно проведение экспертного опроса в соответствии с формой приведенной в Приложении 5.

На основании данных таблиц 1 – 3 и экспертного заключения готовятся паспорта объектов исследования:

1. Информационная карточка домовладения (Приложение 2)
2. Информационная карточка элемента застройки (Приложение 3)
3. Паспорт исторического поселения (Приложение 4)

### **3.2. Выполнение аналитической оценки данных, полученных первого этапа исследования**

На основании полученных данных, зафиксированных в паспортах, выполняется аналитическая оценка - установление градостроительной ценности осуществляется с использованием следующих показателей - временного показателя (3.2.1.), устанавливающего факт даты (периода) основания поселения (первого упоминания о нем в различных источниках); наличие объектов культурного наследия, охраняемых государством – федерального, регионального, местного значения (3.2.2.); наличие выявленных объектов культурного наследия (3.2.3.); наличие объектов культурного наследия включенных в список объектов всемирного наследия (находящихся в списке ожидания) (3.2.4.); наличие памятников археологии, истории, этнографии и иных материальных объектов (3.2.5.).

#### **3.2.1. Временной показатель.**

Для уточнения данного показателя необходимо проведение архивных изысканий, документально подтверждающих время основания поселения. Подтверждением могут быть как письменные источники, так и графические материалы – карты, схемы, рисунки, а также данные археологических исследований (Табл.1-3).

**Данный показатель делает территорию наиболее привлекательной для инвестиций, т.к. рыночная стоимость земли возрастает и возрастает арендная плата, что в будущем увеличивает доходность инвестиций.**

*(Данный качественный показатель ценности поселения имеет количественное выражение при денежной оценке рыночной стоимости земельного участка на исторической территории города (поселения).*

**3.2.2.** Наличие объектов культурного наследия<sup>3</sup>, охраняемых государством в населенном пункте, подтверждается выпиской из Единого государственного реестра объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации в которой содержатся сведения об объектах культурного наследия и их территориях, расположенных в конкретном поселении и включенных в реестр для объектов федерального значения (в т.ч. выявленных объектов) и выпиской из перечня охраняемых государством объектов регионального или местного значения, а также выявленных объектов.

Полученная информация зафиксирована в графическом материале – в паспорте ОКН и на карте (схеме) «Историко-культурный опорный план поселения», являющийся частью паспорта исторического поселения (Приложениях 2 - 4).

**3.2.3.** Наличие выявленных объектов культурного наследия подтверждается официально предоставленной, соответствующим уполномоченным органом, выпиской из Единого государственного реестра объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации в которой содержатся сведения об объектах и их территориях, расположенных в конкретном.

**3.2.4.** Наличие объектов культурного наследия включенных в список объектов всемирного наследия (находящегося в списке ожидания), подтверждается официально предоставленной соответствующим уполномоченным органом выпиской.

**3.2.5.** Наличие памятников археологии, истории, этнографии и иных материальных объектов подтверждается официально предоставленной выпиской соответствующим уполномоченным органом.

**3.3. Блок 2. Второй этап исследования направлен на выявление материальной составляющей исторического поселения и оценивается исходя из критериев ментального восприятие городского пространства (городской среды) на базе следующих показателей:**

- 3.3.1. Ассоциативная связь пространства с временными параметрами при зрительном восприятии пространства.
- 3.3.2. Сомасштабность как соотношение застроенных и незастроенных пространств
- 3.3.3. Читаемость пространства – зрительный диалог между объектом восприятия и воспринимающим субъектом.
- 3.3.4. Целостность пространства – единство и гармония планировочного каркаса с элементами застройки, сложившийся ритм пространств и ритм застройки в пространстве.

**3.3.1.** В оценке участвуют те же показатели материальной ценности среды, но на уровне ассоциативной связи.

<sup>3</sup> Статья 3 №73-ФЗ «К объектам культурного наследия, в соответствии с Федеральным законом № 73-ФЗ, относятся объекты недвижимого имущества со связанными с ними произведениями живописи, скульптуры, декоративно-прикладного искусства, объектами науки и техники и иными предметами материальной культуры, возникшие в результате исторических событий, представляющие собой ценность с точки зрения истории, археологии, архитектуры, градостроительства, искусства, науки и техники, эстетики, этнологии или антропологии, социальной культуры и являющиеся свидетельством эпох и цивилизаций, подлинными источниками информации о зарождении и развитии культуры»

Городская историческая среда может быть представлена в виде упрощенной модели, состоящей из следующих элементов:

1- материальные элементы представленные зданиями, сооружениями, различными скульптурными и архитектурными формами, элементами ландшафта (*высокоствольная растительность*) - оцениваются такими критериями как ассоциативная временная связь, сомасштабность, читаемость и целостность;

2- открытые пространства (воздушная среда, элементы ландшафта) - оцениваются такими критериями как сомасштабность, читаемость и целостность;

3- образ как элемент выражающий реальную природу объекта восприятия, т.е. городского пространства (открытого пространства «замкнутого» материальными элементами) - критериями оценки являются сенсорные (чувственные - ассоциативная временная связь, эмоциональные реакции) и перцептивные (выделение в объекте информационного содержания - сомасштабность, читаемость и целостность) данные, формирующие образ (позитивный или негативный).

**3.3.2.** Из предъявленных трех составляющих понятия «городская среда», первые два элемента - здания сооружения, различные скульптурные, архитектурные формы и воздушная среда, позволяют достаточно просто идентифицировать открыто-замкнутое пространство с материальной средой города, а в случае «обрамления» открытого пространства историческими зданиями с исторической городской средой.

Таким образом, должен быть оценен принцип и масштаб, созданной безопасной среды жизнедеятельности в исторической части городского пространства.

**Сомасштабность** это один из критериев, выделяющий пространственную единицу города целиком или ее часть в качестве исторической среды. В данном случае следует под «сомасштабностью» понимать качество композиции городского пространства, разнообразие и богатство соотношений пространств и материальных объектов, доминантная составляющая – соотношение объектов культурного наследия к исторической опорной застройке, гармоничность их сочетания.

Оценка осуществляется по результатам:

1 - архивных материалов проектных решений в сопоставлении с современной ситуацией (представлена в неискаженном виде или есть нарушения по отношению к проектному материалу).

2 – возникающих ощущений при зрительном восприятии городской среды, или ее пространственных единиц, степени влияния на восприятие таких факторов как состояние атмосферы, время года и суток, настроение воспринимающего субъекта, мировоззрение воспринимающего субъекта и его образование и др.

**3.3.3. Читаемость пространства** – зрительный диалог между объектом восприятия и воспринимающим субъектом.

При выполнении исследований для Блока 2 следует особое внимание уделить оценке сохранения в исследуемом городском пространстве ощущения происходящего социокультурного диалога – читаемость пространства. Критериями в этом случае выступают показатели - целостность и подлинность исторической среды, временная связь пространств и объектов (стили и приемы), сомасштабность, силуэт и панорамы.

Целостность и подлинность исторической среды характеризуют степень ее сохранности. О целостности можно судить по сохранности линии застройки и неискаженным габаритам и архитектуре фасадов зданий, как памятников, так и исторической опорной застройки, объемно-пространственной композиции самой застройки.

Только в аутентичной (подлинной) исторической среде существует пространство историко-культурного диалога и в наибольшей степени таким пространством является Улица - целостный линейный объект воспринимаемый большими массами «зрителей» в динамике.

Данный показатель фиксируется на развертках улиц (возможно использование метода фотофиксации). На развертках четко демонстрируется реальный историко-культурный потенциал частей исследуемого городского пространства, сформированного недвижимыми объектами культурного наследия (памятники), исторической планировочной структурой, фоновой – опорной исторической застройкой. Выполнение разверток является обязательной частью аналитической работы, так как полученный материал свидетельствует о «духе ушедшего времени» либо демонстрирует «дух Места» как наиважнейшую духовную – сакральную основу города.

Природный комплекс является неотъемлемым элементом исторического пространства города, одновременно и самым устойчивым и самым хрупким по степени сохранности, по сравнению с такими пространственными «единицами» города как объекты недвижимости - ОКН. Наиболее устойчивым элементом природного каркаса являются гидрографическая система, особенно такие водные пространства как реки и озера.

В восприятии данного пространства участвуют все органы чувств – зрение, обоняние и осязание, при этом процесс не требует специальной подготовки для осознания красоты природного или природно-антропогенного ландшафта. Данные объекты следует рассматривать в качестве доминантных, объединяющих город в единое сложноподчиненное пространство.

Совокупность выполненных исследовательских работ, выявивших ОКН и опорную историческую застройку, позволяет выполнить Схему плотности исторической застройки на территории города, которая должна рассматриваться как основная и наиболее показательная выводная схема, дающая четкое представление о фактическом состоянии исторической среды поселения (Схема плотности исторической застройки на территории города).

Фиксация полученных данных производится в таблице **«Объективизация критериев оценки историко-культурного наследия исторических поселений»** и графических материалах, что позволяет показать ценность конкретных городских территорий.

**Основываясь на указанных показателях оценки ценности среды, возможно установление границ территорий города, обладающих историко-культурным потенциалом и требующих установления ограничений по условиям сохранения исторической среды.**

Говоря о пространственной структуре исторической части города, следует отметить важнейшую планировочную единицу (модуль) городской структуры, возникший, вернее сказать сформированный, в середине 18 века в период «великой» перепланировки городов. Следует так же отметить, что квартальная планировочная структура городов, сформированная в 18-19 веках, представляет собой второй, после природного, устойчивый планировочный каркас города.

#### **3.4. Формализация качественных показателей и расчет ценности исторической среды**

В целях применения качественных показателей для выполнения экономической оценки инвестиционной привлекательности следует осуществить формализацию этих показателей.

Исходя из того, что историческая среда представляет сложную, в чем-то эфемерную, образную предметно-пространственную структуру, наполненную звуками прошлого и настоящего, хранящую неуловимые запахи времени ушедшего и настоящего, практически не подлежащие оценке, предложен метод, их формализации посредством группировки с использованием языка лингвистики, полного неязыковых знаков.



Используя систему неязыковых знаков, Историческая среда, порождение образной памяти как материально и чувственно-воспринимаемый объект (явление), может быть представлена следующими неязыковыми Знаками: Знаками-признаками, Знаками-символами и Знаками-копиями.

Каждый Знак оценивается в **бальной системе**.

Оценка осуществляется исходя из федеральной или региональной значимости объектов.

Максимальный суммарный балл, который может получить поселение, претендующее на федеральный уровень равен **5**, а минимальный – **3**.

Максимальный суммарный балл, который может получить поселение, претендующее на региональный уровень равен **3**, а минимальный – **1,5**.

Каждый из знаков имеет свой диапазон в общей шкале оценки

Знак-признак времени (ЗПВ) составляет 40% в общей 5-ти бальной шкале, что соответствует для объектов федерального уровня **1,2 – 2,00**, регионального **0,6 – 1,2** балла.

Данный показатель оценивается по трем направлениям, каждое из которых имеет свой «вес» в шкале ценностей. Общая оценка представляет сумму полученных показателей.

Знак-признак стиля (ЗПС) составляет 24% в общей 5-ти бальной шкале, что соответствует для объектов федерального уровня **0,7 – 1,2**, а регионального **0,29– 0,72** балла. Показатель оценивается по двум направлениям, каждое из которых имеет свой «вес» в шкале ценностей. Общая оценка представляет сумму полученных показателей.

Знак-признак образа (ЗПО) составляет 16% в общей 5-ти бальной шкале, что соответствует для объектов федерального уровня **0,48 – 0,8**, а регионального **0,24– 0,48** балла.

Знак-символ (ЗС) составляет 12% в общей 5-ти бальной шкале, что соответствует для объектов федерального уровня **0,36– 0,6**, а регионального **0,18– 0,36** балла.

Знак копия (ЗК) составляет 8% в общей 5-ти бальной шкале, что соответствует для объектов федерального уровня **0,24– 0,4**, а регионального **0,12– 0,24** балл

**Знак-признак** один из важнейших при оценке материальной ценности среды - ее временных параметров, стилевых и архитектурных особенностей и др. Данный знак объединяет следующие показатели:

Знак-признак времени свидетельствует об исторической, градостроительной, функциональной ценности и подтверждается документальными материалами (с момента возникновения до настоящего времени) – картографическими; видовыми характеристиками, представленными в виде рисунков и фотографий, зафиксировавших среду в разные временные периоды.

При установлении присутствия и ценности данного знака могут быть частично использованы критерии:

исторической ценности памятников - причастность к историческим событиям, достоверность – аутентичность застройки и планировки, период формирования среды;

градостроительной ценности – исторически ценная пространственно-планировочная система, достоверные сомасштабные пропорции архитектурно-пространственных композиций застройки, характерный силуэт, панорамы;

функциональной ценности – первоначальная функция места или территории, возможность и целесообразность выполнения современного функционального назначения, в том числе в качестве музейного экспоната (Табл. 1 - 3).

Знак-признак стиля (*стилистикой архитектурных деталей и градостроительных приемов*) характеризуется архитектурной, эстетической, эмоциональной, художественной ценностями. Правомерно так же говорить о том, что этот признак характеризуется «исторической значимостью архитектурных элементов и определяется их причастностью к

чертам и особенностям архитектурных стилей или архитектурных исторических периодов». Знак-признак стиля может рассматриваться как признак времени, так как стиль, есть материальное свидетельство культурного состояния общества на конкретном временном этапе его развития.

Для установления ценности данного знака могут быть использованы такие критерии как:

архитектурной ценности - принадлежность к стилевой архитектурной эпохе и определенному стилю, значимость примененных приемов и конструктивных решений в развитии теоретической мысли и практики, новизна, особенность и художественность элементов и деталей;

художественной, эстетической и эмоциональной ценности – выразительные детали, особенно решенные декоративные элементы, насыщенность декоративными элементами зданий, живописность застройки, скульптурность (рельефность-лепные деталь и элементы)) зданий и многоплановость застройки, цветовая палитра, монохромность или полихромность застройки, позитивность-благоговорность психического состояния (Табл. 2 и 3).

Знак-признак образа, характеризуется воспроизведением, в сознании прошедших впечатлений от восприятия материально-предметного окружения – среды, оказавшего определенное (положительное эстетическое или отрицательное и эмоциональное влияние на человека). Данный Знак-признак есть результат **образной памяти** и «связан с воспроизведением чувственных образов предметов и явлений, их свойств, связей и отношений между ними. Определенную роль в образной памяти играют память слуховая, обонятельная, тактильная, эмоциональная и др.

Знак-символ применительно к исторической среде неисчерпаем и многозначен в своем содержании. Именно Знак-символ раскрывает образную структуру объекта (имеется ввиду - историческая среда), космическую сущность Места, его значимости в истории развития города. **Знак-символ является опознавательной, наиболее характерной приметой Места, в его основе лежит глубинный смысл, аналогия и знание.** Применительно к теме настоящего исследования, знание о городе как главнейшем символе организованного пространства жизни и первично созданной пространственно-планировочной структуры этого пространства, есть осознанное или неосознанное стремление отображения сути организации космического порядка. Знак-символ характеризует (объясняет) сакральность конкретного исторического поселения и Места его основания.

Определение территории, обладающей признаками Знака-символа осуществляется методом установления и выявления наиболее древних жилых домов - жилищ, (возможно только архивные свидетельства и документы) как первичного организованного пространства жизни («храм» человека). Принцип выбора места для жилища, его постройка, освящение и зажигание огня есть практически Божий промысел, так как по сути этот процесс есть факт создания микрокосма, организации космического порядка внутри жилища. Таким образом, выбор места под строительство таких «храмов», само строительство, и созданное ими пространство, следует рассматривать как пространство организации космического порядка. Это один из этапов формирования планировки города, в основу которой закладывался символический смысл.

Городское пространство сакрально уже в силу того, что земля, на которой оно сформировано, является тонким и хрупким пространством истинной реальности для человека между небесным и подземным мирами. Город в древнем Египте обозначался иероглифом крест в круге – круг это метафора небесного круга, а крест пересекающихся

диаметров, это символ центра Мира, место, где находится ось мира. Таким образом, именно вертикаль связывает небесный, земной и подземный миры.<sup>4</sup>

Исходя из сказанного только историческая среда может быть идентифицирована со Знаком-символом, так как при в ее формировании закладывались не столько утилитарные требования, сколько сакральные идеи и таким образом именно историческая среда является символом глубокой сакральной идеи.

**Все элементы планировочной структуры городского пространства: перекресток, улица, мост, ворота, площадь обладают собственной символикой<sup>5</sup> и в силу этого Знак-символ в наибольшей степени характеризует историческую сущность города.**

Уничтожение или изменения исторической планировочной структуры (габариты улиц и площадей, самих улиц и площадей) означает уничтожение глубинного смысла города, его первоначальной сакральной идеи, что должно быть отражено в таблицах и специальной Карте (Схеме) «Сохранность исторической пространственно-планировочной структуры поселения»). Карта выполняется на топографической основе в масштабе 1:5000, в случае необходимости в масштабе 1:2000.

В качестве оценки применимы такие критерии выразительности как:

- тяжесть – легкость;
- динамика – статичность;
- устойчивость – неустойчивость;
- гармоничность – дисгармоничность;
- открытость – замкнутость;
- прерывность – непрерывность;
- пластичность – не пластичность и т.д.

Знак-копия имеет в своей основе элементы знака-признака и знака-символа и характеризуется научной, художественной, эстетической и эмоциональной ценностями. В силу этого данному Знаку присущи такие критерии оценки как:

подлинность элементов зданий и сооружений, характеризуемая максимальной сохранностью конструкций и конструктивных элементов зданий, архитектурных деталей, относящихся ко времени создания копируемого объекта и подтвержденная архивными и натурными исследованиями;

подлинность исторической градостроительной планировочной структуры, выполненной по аналогам и устанавливаемая на основании сопоставительного анализа исторических планов (в качестве примера может быть приведен Петропавловский собор в г. Ярославле);

архитектурно-эстетическая ценность, способность среды создавать **образ места**;

научная ценность и значимость;

историко-культурная целостность городской ткани, характеризуемая своеобразием, масштабностью, специфическими для каждого отрезка времени пространственно-планировочными параметрами материальных объектов, планировочного каркаса и всей пространственно-планировочной структуры застройки;

историческая ценность места, т.е. причастность определенной части городской территории или зданий формирующих ее застройку в историческом событии;

функциональная ценность.

## **ОБЪЕКТИВИЗАЦИЯ КРИТЕРИЕВ ОЦЕНКИ ИСТОРИКО-КУЛЬТУРНОГО НАСЛЕДИЯ ИСТОРИЧЕСКИХ ПОСЕЛЕНИЙ Способ расчета**

<sup>4</sup> Иконников А.В. Город – утопии и реальное развитие. Город и искусство: субъекты социокультурного диалога. М.: «Наука» - 1996 г. - С.75-84.

<sup>5</sup> Словарь символов и знаков/ Авт. - Сост. Н.Н. Рогалевич. – Мн.: Харвест, 2004. – 512 с

Наименование критериев при идентификации исторического поселения и установлении его историко – культурной ценности и значимости ценности		Федеральная значимость		Региональная значимость	
		Нижний уровень ценности (в баллах)	Верхний уровень ценности (в баллах)	Нижний уровень ценности (в баллах)	Верхний уровень ценности (в баллах)
<b>Итого (суммарно)</b>		<b>3,0</b>	<b>5,0</b>	<b>1,5</b>	<b>3,0</b>
<b>ЗНАК-ПРИЗНАК ВРЕМЕНИ (ЗПВ) (40% от итоговых баллов)</b>		<b>1.2</b>	<b>2.00</b>	<b>0,6</b>	<b>1,2</b>
Градостроительная ценность	ИТОГО град. ценность 60% в общей системе показателей ЗПВ в т.ч.	<b>0.72</b>	<b>1,2</b>	<b>0,36</b>	<b>0,72</b>
	Историческая планировочная система	0,14 сохранность до 50%	0,24 сохранность до 100%	0,07 сохранность до 25%	0,14 сохранность до 50%
	Сомасштабные пропорциональные архитектурно-планировочные композиции в системе города, характеризующие временной период	0,14 сохранность до 50%	0,24 сохранность до 100%	0,07 сохранность до 25%	0,14 сохранность до 50%
	Значение зданий и сооружений в сохранении исторической среды	0,14 сохранность до 50%	0,24 сохранность до 100%	0,07 мин. сохранность 25%	0,14 сохранность до 50%
	Силуэт панорамы города, масштабные разностилевые, разновременные строения и типы застройки	0,14 сохранность до 50%	0,24 сохранность до 100%	0,07 мин. сохранность 25%	0,14 сохранность до 50%
	Исторический ландшафт	0,14 сохранность до 50%	0,24 сохранность до 70%	0,07 мин. сохранность 20%	0,14 сохранность до 50%
	ИТОГО истор. ценность 25% в общей системе показателей ЗПВ в т.ч.	<b>0.3</b>	<b>0,5</b>	<b>0,15</b>	<b>0,3</b>
Историческая ценность	Причастность зданий и сооружений к историческому событию	0,06 косвенное участие в событии гос значения	0,1 непосредств участие в событии гос значения	0,03 косвенное участие в событии регион. или местного значения	0,06 участие в событии регион. или местного значения
	Историческая достоверность, правдивость	0,06 докум подтвержд. данные о частичном изменении объекта (среды) - до 30%	0,1 докум подтвержд. данные о неизменност и объекта (среды)	0,03 докум подтвержд. данные о произошедш их изме-нениях объекта (среды)	0,06 докум подтвержд. данные о изменении объекта (среды) - до 60%
	Место и городская среда, ценные действием,	0,08 событие гос значения	0,8 событие гос значения	0,045 событии регион. или	0,045 событии регион. или

	вошедшим в историю			местного значения	местного значения
	Историческая и культурная значимость застройки	0,04 наличие уникальных образцов градостр. искусства – 60 - 70%%	0,1 наличие уникальных образцов градостр. искусства – до 90%	0,03 наличие уникальных образцов градостр. искусства – 40 - 60%%	0,06 наличие уникальных образцов градостр. искусства – 20 – 40%%
	Место связанное с историческим событием	0,06 события гос значения	0,1 события гос значения	0,03 события регион. или местного значения	0,06 события регион. или местного значения
Функциональная ценность	<b>ИТОГО</b> функцион. ценность 15% в общей системе показателей ЗПВ в т.ч.	<b>0.18</b>	<b>0.3</b>	<b>0,09</b>	<b>0,18</b>
	Первоначально заданные функции зданий и сооружений	0,04 функции сохранены на 70%	0,06 без изменений	0,02 функции изменены на 70%	0,036 функции сохранены на 40%
	Возможность выполнения зданиями современных функций	0,04 возможность есть на 50%	0,06 возможность есть на 80%	0,02 возможность практически отсутствует	0,036 возможность есть на 30%
	Первоначальные функции городских пространств (площадей и территорий), возможность и необходимость их сохранения	0,04 возможность и необходимость их сохранения более 70%	0,06 возможность и необходимость их сохранения более 90%	0,02 возможность и необходимость их сохранения менее 90%	0,036 возможность и необходимость их сохранения менее 70%
	Целесообразность функционирования здания или сооружения	0,04 средняя – 60%	0,06 высокая – 90%	0,02 низкая – менее 40%	0,036 средняя – от 40 до 60%%
	Памятник как объект экспозиции – показа (экспонат, музей и др.)	0,04 возможность использования в этом качестве - более 80%	0,06 возможность использования в этом качестве - 100%	0,02 возможность использования в этом качестве - более 30%	0,036 возможность использования в этом качестве - более 50%

1	2	3	4	5	6
<b>ЗНАК-ПРИЗНАК СТИЛЯ (ЗПС)</b> (24% от итоговых баллов)		<b>0.7</b>	<b>1.2</b>	<b>0,29</b>	<b>0,72</b>
Архитектурно-эстетическая ценность	ИТОГО арх-эстет. ценность 60% в общей системе показателей ЗПС в т.ч.	<b>0.42</b>	<b>0.72</b>	<b>0,17</b>	<b>0,43</b>
	Период строительства	0,08 период до Петровских реформ	0,14 период до монгольског о завоевания	0,03 период начала XX в.	0,09 период от Петровских реформ до конца XIXв.
	Принадлежность к стилевой архитектурной эпохе	0,08 принадлежно сть имеет не четкий характер	0,14 принадлежно сть четко выражена	0,03 принадлежно сть не выражена	0,09 принадлежно сть слабо выражена
	Место и значимость в мировой и отечественной арх-ре	0,08 объект Феде- рального значения	0,14 объект всемирного и федеральног о значения	0,03 объект местного значения	0,09 объект регио- нального значения
	Особые архитектурно- строительные конструктивные решения На основании экспертной оценки	0,08 редко встре- чающиеся архитектурно -строит. и конструктив- ный приемы	0,14 уникальные архитектурно -строит. и конструктив- ный приемы	0,03 уникальные архитектурно -строит. и конструктив- ный приемы вторичного применения	0,09 редко ис- пользуемый в регионе архитектурно -строит. и конструктив- ные приемы
	Особые художественные элементы На основании экспертной оценки	0,08	0,14 Уникальные художествен. элементы	0,03	0,09 Уникальные художествен. элементы
Эмоционально-художественная ценность	ИТОГО эмоц-худ. ценность 40% в общей системе показателей ЗПС в т.ч.	<b>0.28</b>	<b>0.48</b>	<b>0,12</b>	<b>0,17</b>
	Причастность зданий и сооружений к историческому событию	0,06 Опосредован участник со- бытия госу- дарственного значения	0,1 Непосредств. участник со- бытия госу- дарственного значения	0,02 Опосредован участник со- бытия региональн. значения	0,03 Непосредств. участник со- бытия региональн. значения
	Историческая достоверность, правдивость среды	0,06 50% сохранность истор. пространств.- планир. структуры, комполит. целостности	0,1 90% сохранность истор. пространств.- планир. структуры, комполит. целостности	0,02 25% сохранность истор. пространств.- планир. структуры, комполит. целостности	0,03 49% сохранность истор. пространств.- планир. структуры, комполит. целостности
	Место и городская среда, ценные действием, вошедшим в историю	0,06 В историю государства при условии сохранности	0,1 В историю государства при условии сохранности	0,02 В историю региона при условии сохранности	0,03 В историю региона при условии сохранности

		среды и Места до 60%	среды и Места до 80%	среды и Места до 40%	среды и Места до 60%
	Историческая значимость застройки	0,06 композиционная, временная	0,1 социальная, композиционная, временная	0,02 временная	0,03 социальная, композиционная,
	Место, связанное с историческим событием	0,06 Сохранность до 60% места, застройки, ландшафта, связанного с известным событием	0,1 Сохранность до 80% места, застройки, ландшафта, связанного с известным событием	0,02 Сохранность до 50% места, застройки, ландшафта, связанного с известным событием	0,03 Сохранность до 30% места, застройки, ландшафта, связанного с известным событием
<b>ЗНАК-ПРИЗНАК ОБРАЗА (ЗПО)</b> (16% от итоговых баллов)		<b>0.48</b>	<b>0.8</b>	<b>0,24</b>	<b>0,48</b>
Признаки эмоционального положительного или отрицательного влияния на человека	Историческая значимость Места, объекта и застройки в мировой и отечественной арх-ре	0,06 Опосредован участник события мирового и государственного значения	0,1 Непосредств. участник события мирового и государственного значения	0,04 Опосредован участник события региональн. значения	0,08 Непосредств. участник события региональн. значения
	Историческая достоверность, правдивость застройки, городской среды	0,06 50% сохранность истор. пространств. - планир. структуры, композит. целостности	0,1 90% сохранность истор. пространств. - планир. структуры, композит. целостности	0,04 25% сохранность истор. пространств. - планир. структуры, композит. целостности	0,08 49% сохранность истор. пространств. - планир. структуры, композит. целостности
	Сомасштабные пропорциональные архитектурно-планировочные композиции в системе города	0,06 Сохранность 75-90%	0,1 Сохранность 90%	0,04 Сохранность 40-50%	0,08 Сохранность 50-75%
	Силуэт панорамы города, масштабные разностилевые, разновременные строения и типы застройки, представляющие целостный ансамбль среды	0,06 Сохранность 75-90%	0,1 Сохранность 90%	0,04 Сохранность 40-50%	0,08 Сохранность 50-75%
	Особые художественные элементы среды	0,06 Составляют 40- 50% привлекательности среды	0,1 Составляют до 50% привлекательности среды	0,04 Составляют до 250% привлекательности среды	0,08 Составляют до 30-40% привлекательности среды
	Исторический ландшафт	0,06 Сохранность 70-90%	0,1 Сохранность 90%	0,04 Сохранность 30-50%	0,08 Сохранность 50-70%

<b>ЗНАК СИМВОЛ (ЗС)</b> (12% от итоговых баллов)		<b>0,36</b>	<b>0,6</b>	<b>0,18</b>	<b>0,36</b>
<b>ЗНАК КОПИЯ (ЗК)</b> (8% от итоговых баллов)		<b>0,24</b>	<b>0,4</b>	<b>0,12</b>	<b>0,24</b>
Научно-познавательная ценность	подлинность элементов зданий и сооружений, характеризующая максимальную сохранность конструкций и конструктивных элементов зданий, архитектурных деталей, относящихся ко времени создания копируемого объекта и подтвержденная архивными и натурными исследованиями	0,06 80-100% подлинность	0,1 100% подлинность	0,03 50-60% подлинность	0,06 60-80% подлинность
	подлинность исторической градостроительной планировочной структуры, выполненной по аналогам и устанавливаемая на основании сопоставительного анализа исторических планов	0,06 подлинность 80-90%%	0,1 подлинность 90% %	0,03 Подлинность 45-60% %	0,06 Подлинность 60-80% %
	научная ценность и значимость	0,06 Государственная значимость	0,1 Мировая и государственная значимость	0,03 Региональная значимость	0,06 Государственная и региональная значимость
	историко-культурная целостность городской ткани	0,06 Целостность 80- 90%%	0,1 Целостность до 90%%	0,03 Целостность 55-70%%	0,06 Целостность 70-80%%



#### **4. МЕТОДИЧЕСКИЕ РЕКОМЕНДАЦИИ ПО ПРИМЕНЕНИЮ КРИТЕРИЕВ ИСТОРИКО-КУЛЬТУРНОЙ ЦЕННОСТИ ПОСЕЛЕНИЯ В ОЦЕНКЕ НЕДВИЖИМОСТИ, РАСПОЛОЖЕННОЙ В ГРАНИЦАХ ИСТОРИЧЕСКОГО ПОСЕЛЕНИЯ, С ЦЕЛЬЮ УСТАНОВЛЕНИЯ ИНВЕСТИЦИОННОЙ ПРИВЛЕКАТЕЛЬНОСТИ.**

По результатам проведенного обследования территории города (поселения), возможно относящейся к исторической, а так же документальных данных подтверждающих историческую ценность, экспертом разрабатывается:

- перечень составляющих наследия, подлежащих оценке: присутствие каждого из ОКН и исторически ценных градоформирующих объектов оценивается в баллах, с учетом поправочных коэффициентов в зависимости от величины поселения и статуса, находящихся на его территории памятников (Таблицы № 4, № 5),

- информационные карточки домостроений и элементов исторических застроек или паспорта объектов с учетом сервитутов ( Приложение № 7, № 8),

- паспорт исторического поселения (Приложение № 6).

На основании выше перечисленного материала выполняется анализ историко-культурного наследия, по результатам которого устанавливается степень ценности исторического наследия поселения и его значимость, с целью идентификации его как историческое (Таблица № 8).

Суммарная величина критериев ценности устанавливает значимость исторического поселения для государства:

- федеральное (Кц в диапазоне от 3,5 до 5);
- региональное (Кц в диапазоне от 1,5 до 3).

Критерии, устанавливающие историко-культурную ценность поселения (Таблица № 8) являются ценообразующими факторами, объединяющие в себе факторы престижности и местоположения, что составляет нематериальный актив (НМА) для владельца объекта - носителя данного НМА.

Объектом – носителем нематериального актива является историческое поселение: территория города, которая идентифицирована как историческая на основании экспертного исследования, а любой объект недвижимости, расположенный в границах исторического поселения является носителем НМА.

Степень влияния критериев ценности исторического поселения на стоимость недвижимости, расположенной в его границах, выражается в безразмерных коэффициентах, определяющих количественное значение каждого из аспектов проявления историко-культурной ценности поселения в целом.

Основной задачей при проведении оценки недвижимости, расположенной в границах исторического поселения является:

- установить степень влияния НМА на свой носитель (объект оценки);
- установить связь НМА со своим носителем (объектом оценки), т.е. сопоставить их стоимости:

- всегда ли стоимость объекта - носителя (без учета его местоположения в границах исторического поселения) может сравниваться с рыночной стоимостью объекта с учетом его местоположения в исторической части;

- всегда ли рыночную стоимость объекта оценки определяет только местоположение в границах исторического поселения, т.е. стоимость НМА несравнимо выше стоимости своего носителя и рыночная стоимость формируется за счет НМА.

Базовый алгоритм определения стоимости НМА, т.е. стоимостное выражение историко - культурной ценности поселения ( $C_{ц}$ ), рассчитывается по формуле:

$$C_{ц} = (CB \times (K_{в} + K_{ст} + K_{о} + K_{см} + K_{к})) - CB \text{ или } C_{ц} = (CB \times K_{ц}) - CB$$

Где **CB** – восстановительная стоимость объекта недвижимости, расположенного в границах исторического поселения;

**K<sub>в</sub>** - коэффициент, определяющий влияния фактора времени;

**K<sub>ст</sub>** – коэффициент, определяющий влияния фактора стиля;

**K<sub>о</sub>** – коэффициент, определяющий влияния фактора образа;

**K<sub>см</sub>** – коэффициент, определяющий влияния фактора символа;

**K<sub>к</sub>** – коэффициент, определяющий влияния фактора копии;

**K<sub>ц</sub>** – суммарный коэффициент, определяющий влияние фактора ценности исторического поселения.

Стоимость суммарного влияния ценности исторического поселения с учетом сервитутов (градостроительных ограничений), на стоимость объекта оценки (**C<sub>ип</sub>**) или стоимость НМА – «историческое поселение», в базовом варианте можно рассчитать по формуле:

$$C_{ип} = C_{ц} - C_{с}, \text{ где}$$

**C<sub>с</sub>** – стоимость сервитута.

Определение стоимости сервитута осуществляется с привлечением «Методики оценки влияния внешних износ, сервитутов и арендных договоров на стоимость объектов недвижимости. НПЦПО, 2004 г.».

#### **4.1. ПРИМЕНЕНИЕ КРИТЕРИЕВ ИСТОРИКО-КУЛЬТУРНОЙ ЦЕННОСТИ ПОСЕЛЕНИЯ В ПОДХОДАХ И МЕТОДАХ ОЦЕНКИ НЕДВИЖИМОСТИ, РАСПОЛОЖЕННОЙ В ГРАНИЦАХ ТАКОГО ИСТОРИЧЕСКОГО ПОСЕЛЕНИЯ**

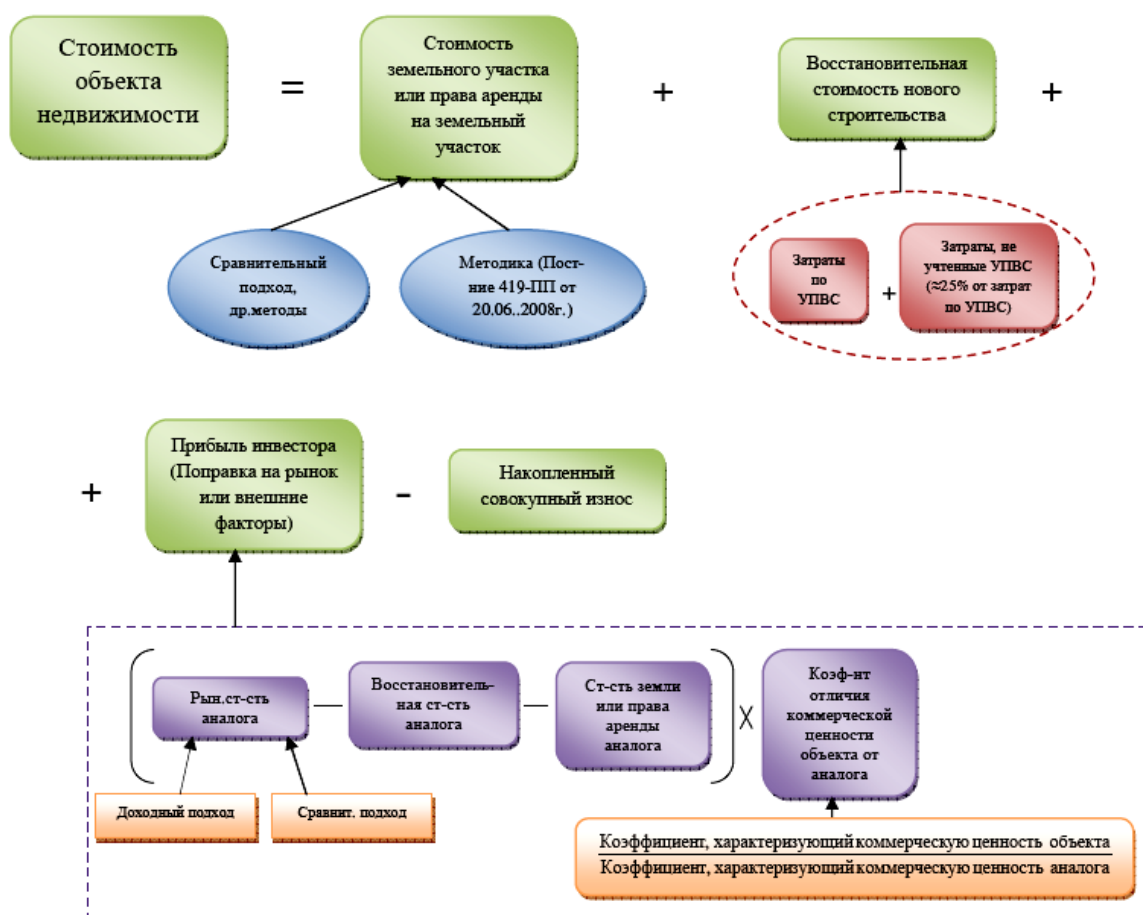
##### **4.1.1. ЗАТРАТНЫЙ ПОДХОД**

При определении рыночной стоимости объектов недвижимости, расположенных в границах исторического поселения мы рекомендуем применять, следующую модель оценки при затратном подходе:

**Рыночная стоимость объекта оценки складывается из следующих составляющих:**

1. Восстановительной стоимости нового строительства, (**ВС**).
2. Прибыли инвестора - **поправки на рынок или внешние факторы.**
3. Стоимости земельного участка или права аренды на земельный участок.
4. Накопленного совокупного износа.

**Схема расчета рыночной стоимости затратным подходом:**



Восстановительная стоимость может быть рассчитана на базе стоимости воспроизводства или стоимости замещения. Для расчёта восстановительной стоимости объектов недвижимости следует использовать индексный метод расчёта, заключающийся в определении полной восстановительной стоимости путём умножения базовой стоимости, определённой с использованием Сборников укрупнённых показателей восстановительной стоимости (УПВС) на индексы пересчёта стоимости в уровень текущих цен.

При определении восстановительной стоимости, помимо затрат, учтённых в УПВС, значительную долю составляют затраты, не входящие в состав УПВС.

К таким затратам можно отнести влияние внешних факторов, одним из которых является престижность местоположения объекта оценки, определяющая коммерческую ценность объекта, в данном случае – это престижное местоположение в исторической части города, которая как правило является центром города.

Уровень влияния такого местоположения на стоимость объекта определяет размер коэффициента устанавливающего историко-культурную ценность и значимость поселения.

Данный параметр напрямую связан со стоимостью земельного участка.

Соответственно коммерческую ценность объекта недвижимости, расположенного в границах исторического поселения определяет стоимость земельного участка или ( $K_{цo}$ ) коэффициент, характеризующий коммерческую ценность объекта оценки.

Рыночная стоимость земли или плата за право заключения договора аренды земельного участка в границах исторического поселения, на котором расположен объект оценки, или коэффициент, характеризующий коммерческую ценность объекта оценки, рекомендуем рассчитывать по формуле

$$S_{зуч} (K_{цo}) = S_{уч} \times УД \times K_{ср.о} \times K_{оп} \times K_{ц} \times K_{у}, \text{ где:}$$

$S_{уч}$  – площадь земельного участка ( кв.м);

**УД** – удельный показатель кадастровой стоимости земель по кадастровым кварталам и видам функционального использования (в руб./кв.м), утвержденный постановлением местной администрацией городов, районов;

**Кср.о** - безразмерный коэффициент корректировки стоимости для земельного участка, предоставляемого в аренду на срок менее 49 лет;

**Кц** - безразмерный коэффициент корректировки стоимости для земельного участка, учитывающий суммарную ценность исторического поселения;

**Кон** – безразмерный коэффициент корректировки стоимости, учитывающий общую плотность застройки (отношение общей площади зданий, сооружений (кв.м) на земельном участке к площади земельного участка (кв.м)).  $Кон = P$ , если значение  $P < 1$ ;  $Кон = 1.0$ , где  $P$  – плотность застройки.

Значение  $P$  определяется по следующей формуле:

$$P = (Пон + Пон \times 0.5) / Суч$$

где **Пон** – общая площадь наземной части здания или сооружения (кв.м);

**Пон** - общая площадь подземной части здания или сооружения (кв.м);

**Суч** – площадь земельного участка, подлежащая выкупу (кв.м) или аренде.

Величина плотности застройки в границах исторического поселения устанавливается городскими властями в соответствии с градостроительными ограничениями по застройке.

**Ку** – безразмерный коэффициент корректировки стоимости в зависимости от удаленности земельного участка от границ природного комплекса, магистралей общегородского значения, станций метро или железнодорожных станций и т.д. в зависимости от принятых корректировок в муниципальном образовании, районе.

Аналогичным способом рассчитывается стоимость земельного участка аналога (**Сзуа**) или коэффициент, характеризующий коммерческую ценность объекта - аналога (**Кца**), соответственно без учета коэффициента историко-культурной ценности исторического поселения (**Кц**):

$$Сзуа (Кца) = Суча \times УДа \times Кср.а \times Кон \times Куа,$$

Таким образом, коэффициент корректировки стоимости, показывающий отличие коммерческой ценности объекта оценки от объекта-аналога (**Котл**), следует рассчитывать по формуле:

$$Котл = Кцо / Кца, \text{ где:}$$

**Кцо** – коэффициент, характеризующий коммерческую ценность объекта оценки;

**Кца** – коэффициент, характеризующий коммерческую ценность объекта – аналога.

Рассчитывается восстановительная стоимость объекта – аналога (**ВСа**), рассчитывается стоимость строительства **1 куб. м. объекта аналога**, которая применяется при расчете восстановительной стоимости объекта оценки (**ВСо**).

В качестве объекта – аналога выбирается идентичный оцениваемому по объёмно-планировочным параметрам объект.

Понятие «прибыль предпринимателя» заменяем понятием «влияние внешних факторов», где историко-культурная ценность поселения является основным внешним фактором, влияющим на стоимость объекта оценки, расположенного на территории исторического поселения.

Поправка на рынок или влияние внешних факторов (**Пвн**) рассчитывается по формуле:

$$Пвн = ВСо * [(РСа - ВСа - Сзуа) / ВСа * 100\% * Котл], \text{ где:}$$

**ВСо**– восстановительная стоимость объекта оценки,

*РСa* – рыночная стоимость объекта-аналога, определяется сравнительным или доходным подходами оценки,

*ВСа* – восстановительная стоимость объекта-аналога,

*Сзуа* – стоимость земельного участка или права аренды на землю объекта-аналога,

*Котл*- коэффициент корректировки стоимости показывает отличие коммерческой ценности объекта оценки от объекта-аналога.

Влияние внешних факторов не является прибылью инвестора, а определяет объем инвестиций в недвижимость.

Завершающим этапом оценки является определение рыночной стоимости (*РСo*) объекта оценки с использованием затратного подхода оценки:

$$РСo = ВСо + Пвн + Сзуо$$

Таким образом, можно сделать вывод, что в затратном подходе оценки «прибыль предпринимателя», это скорее показатель суммарного влияния внешних факторов, которая зависит не только от месторасположения объекта и его коммерческой привлекательности (влияние этих факторов мы уже отразили в стоимости земельного участка), а от экономической ситуации на рынке – уровня инфляции, ставок рефинансирования, политики местной администраций, условий финансирования.

Гораздо правильней расчёт прибыли инвестора производить с использованием данных рынка по стоимости аналогичных объектов и прав на землю (стоимости земли), имея надёжную и доступную информацию о продажах или сдаче в аренду аналогичных по назначению объектов с использованием сравнительного или доходного подходов оценки.

При определении стоимости земельных участков, на которых расположены объекты-аналоги, следует выделить именно тот коэффициент, который мы называем «прибылью предпринимателя» (инвестора), используя технику остатка или выделения.

Определение прибыли предпринимателя (ПП), внешнего износа (ВНИ), стоимости сервитутов (Ссс) и неучтенных видов стоимости (НВС) можно осуществлять с привлечением:

- Методики оценки прибыли предпринимателя, времени создания и состава строительных расходов для объектов недвижимости. НПЦПО, 2004, 2007 гг.

- Методики оценки влияния внешних износов, сервитутов и арендных договоров на стоимость объектов недвижимости. НПЦПО, 2004 г.

Стоимость ОКН можно определять с помощью:

- Методики экономической оценки объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации. НПЦПО, 2005 г.

Стоимость ремонтных (Сом) и реставрационных (Сфб спец) работ по ОКН можно определять на базе применения как общепринятых расценок (для Сом), так и с применением расценок на ремонтно – реставрационные работы (для Сфб спец) - ТЕР 2001, РСС- 2008 и т.п. Для уточнения стоимости реставрационных работ целесообразно привлекать специалистов по памятникам.

Стоимость прав на земельный участок можно определять в соответствии с помощью:

- Методических указаний по определению рыночной стоимости земельных участков (Распоряжение Минимущества России № 568-р от 07.03.2002 г.);

- Методических указаний по определению рыночной стоимости права аренды земельных участков (Распоряжение Минимущества России № 1102-р от 10.04.2003 г.).

#### **4.1.2. СРАВНИТЕЛЬНЫЙ ПОДХОД**

**Сравнительный подход** - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на сравнении объекта оценки с объектами - аналогами объекта оценки, в отношении которых имеется информация о ценах.

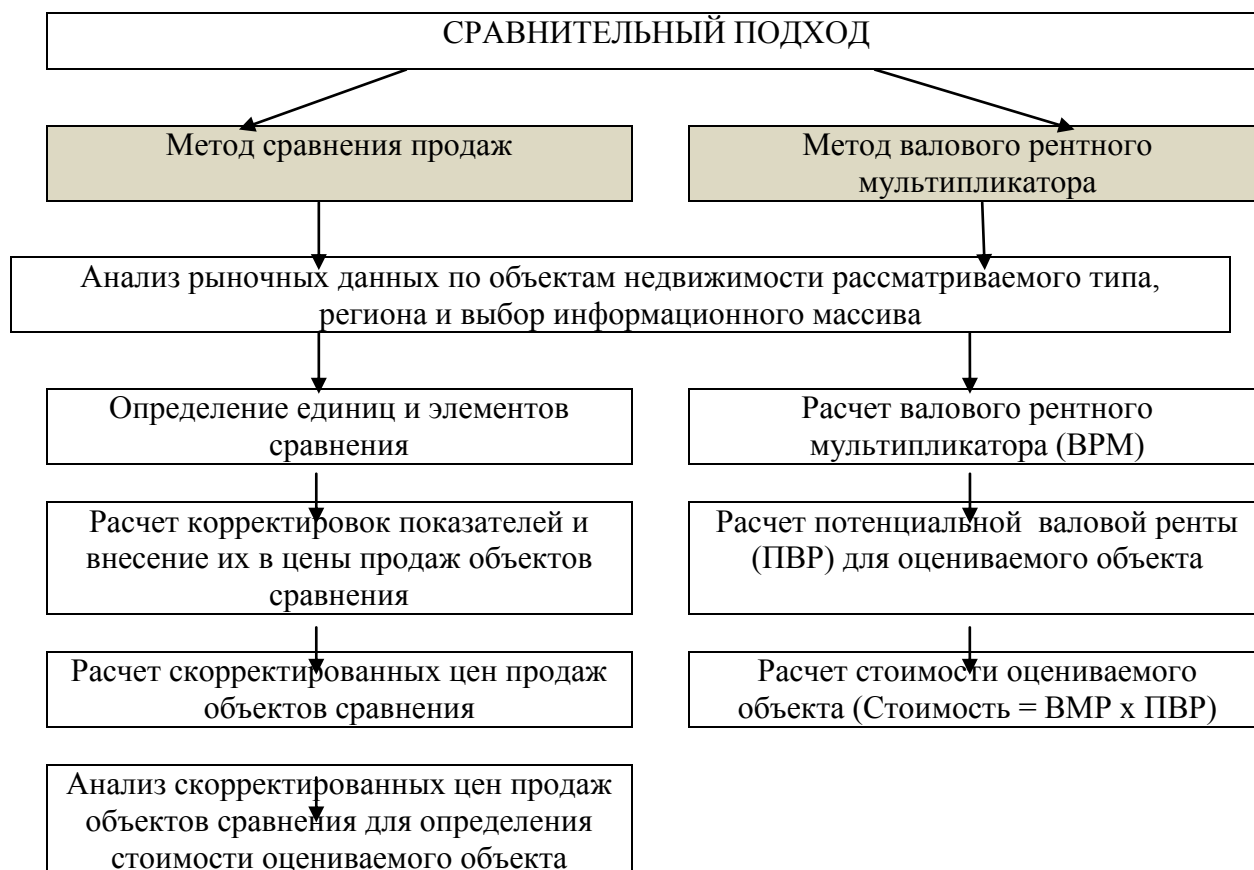
Объектом - аналогом для целей оценки признается объект, сходный объекту оценки

по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость. Сравнительный подход применяется, когда существует достоверная и доступная для анализа информация о ценах и характеристиках объектов-аналогов.

Базой оценки при использовании данного метода является понятие рыночная стоимость - расчетная величина, установленная после должного маркетинга.

Сравнительный подход базируется на трех принципах оценки недвижимости: спроса и предложения; замещения; вклада.

#### Алгоритм сравнительного подхода к оценке недвижимости:



#### Базовая модель подхода:

$$V = Sc \pm ADJc ,$$

Где  $V$  - стоимость объекта недвижимости,  $Sc$  - цена продажи аналога;  $ADJc$  - величина корректировки к цене продажи аналога.

Применение сравнительного подхода заключается в последовательном выполнении следующих действий:

- подробное исследование рынка с целью получения достоверной информации обо всех факторах, имеющих отношение к объектам сравнимой полезности; Рассматривается определенный сегмент рынка недвижимости, его соответствие свободной конкуренции и изменение цен во времени.
- определение подходящих единиц сравнения и проведение сравнительного анализа по каждой единице. Посредством анализа рыночных цен продаж аналогичных объектов недвижимости моделируется рыночная стоимость оцениваемого объекта недвижимости.

- сопоставление оцениваемого объекта с выбранными объектами сравнения с целью корректировки их продажных цен или исключения из списка сравниваемых;
- приведение ряда скорректированных показателей стоимости сравнимых объектов к одному или к диапазону рыночной стоимости объекта оценки.
- окончательное решение о величине результата, определенного рыночным подходом, принимается на основании анализа скорректированных цен продажи объектов сравнения.

К элементам сравнения относят характеристики объектов недвижимости и сделок, которые вызывают изменение цен на недвижимость:

- состав передаваемых прав собственности, с учетом **ограничений (обременений)**;
- условия финансирования сделки купли-продажи;
- условия продажи;
- время продажи;
- месторасположение объекта;
- историко-культурная ценность;
- физические характеристики;
- экономические характеристики;
- историко-культурная ценность;
- компоненты стоимости, не связанные с недвижимостью.

Наиболее распространенным методом оценки в группе сравнительного подхода является метод прямого сравнительного анализа продаж.

**Метод прямого сравнительного анализа продаж** - анализ фактических сделок купли-продажи объектов недвижимости и сравнении объектов, по которым эти сделки проводились с оцениваемым объектом недвижимости.

Данный метод оценки недвижимости основан **на принципе замещения**, который гласит: покупатель не купит объект недвижимости, если его стоимость будет превышать затраты на приобретение на рынке схожего объекта, обладающего такой же полезностью.

Эксперт-оценщик анализирует сопоставимые объекты недвижимости, которые были проданы за последнее время в соответствующем секторе рынка недвижимости и делает поправки к цене на различия, которые имеются между оцениваемым и сопоставимыми объектами недвижимости.

В результате этой процедуры определяется продажная цена каждого сопоставимого объекта, таким образом, как если бы при продаже он имел те же основные характеристики, что и оцениваемый объект.

Общая формула расчета рыночной стоимости:

**СТОИМОСТЬ НЕДВИЖИМОСТИ, РАСПОЛОЖЕННОЙ В ГРАНИЦАХ ИСТОРИЧЕСКОГО ПОСЕЛЕНИЯ = СТОИМОСТЬ АНАЛОГА +**

**Корректировка на юридически передаваемые права +**

**Корректировка на условия финансирования +**

**Корректировка на время продажи +**

**Корректировка на стоимость прав на ЗУ +**

**Корректировка на стоимость, отличия коммерческой ценности + Корректировка на сервитуты +**

**Корректировка на благоустройство +**

**Прочие корректировки**

Формула расчета коэффициента корректировки по каждому элементу сравнения выглядит следующим образом:

$$K_i = K_{io} / K_{ia}, \text{ где:}$$

**$K_{io}$**  – коэффициент, характеризующий коммерческую ценность объекта оценки;

**$K_{ia}$**  – коэффициент, характеризующий коммерческую ценность объекта – аналога.

Отдельно выделяем формулу расчета коэффициента корректировки стоимости, показывающий отличие коммерческой ценности объекта оценки от объекта-аналога, т.к. именно этот коэффициент учитывает влияние на стоимость объекта историко-культурной ценности территории, на которой расположен объект оценки.

Коэффициент корректировки стоимости, показывающий отличие коммерческой ценности объекта оценки от объекта-аналога ( **$K_{отл}$** ), который следует рассчитывать по формуле:

$$K_{отл} = K_{цо} / K_{ца}, \text{ где:}$$

**$K_{цо}$**  – коэффициент, характеризующий коммерческую ценность объекта оценки;

**$K_{ца}$**  – коэффициент, характеризующий коммерческую ценность объекта – аналога.

коэффициент, характеризующий коммерческую ценность объекта оценки, рекомендуем рассчитывать по формуле:

$$C_{зуч} (K_{цо}) = S_{уч} \times УД \times K_{ср.о} \times K_{оп} \times K_{ц} \times K_{у}, \text{ где:}$$

**$S_{уч}$**  – площадь земельного участка ( кв.м);

**$УД$**  – удельный показатель кадастровой стоимости земель по кадастровым кварталам и видам функционального использования (в руб./кв.м), утвержденный постановлением местной администрацией городов, районов;

**$K_{ср.о}$**  - безразмерный коэффициент корректировки стоимости для земельного участка, предоставляемого в аренду на срок менее 49 лет;

**$K_{ц}$**  - безразмерный коэффициент корректировки стоимости для земельного участка, учитывающий суммарную ценность исторического поселения;

**$K_{оп}$**  – безразмерный коэффициент корректировки стоимости, учитывающий общую плотность застройки (отношение общей площади зданий, сооружений (кв.м) на земельном участке к площади земельного участка (кв.м)).  **$K_{оп} = P$** , если значение  **$P < 1$**  :  **$K_{оп} = 1.0$** , где  **$P$**  – плотность застройки.

Значение  **$P$**  определяется по следующей формуле:

$$P = (Пон + Пон \times 0.5) / S_{уч}$$

где  **$Пон$**  – общая площадь наземной части здания или сооружения (кв.м);

**$Пон$**  - общая площадь подземной части здания или сооружения (кв.м);

**$S_{уч}$**  – площадь земельного участка, подлежащая выкупу (кв.м) или аренде.

Величина плотности застройки в границах исторического поселения устанавливается городскими властями в соответствии с градостроительными ограничениями по застройке.

**$K_{у}$**  – безразмерный коэффициент корректировки стоимости в зависимости от удаленности земельного участка от границ природного комплекса, магистралей общегородского значения, станций метро или железнодорожных станций и т.д. в зависимости от принятых корректировок в муниципальном образовании, районе.

Аналогичным способом рассчитывается стоимость земельного участка аналога ( **$C_{зua}$** ) или коэффициент, характеризующий коммерческую ценность объекта - аналога ( **$K_{ца}$** ), соответственно без учета коэффициента историко-культурной ценности исторического поселения ( **$K_{ц}$** ):

$$C_{зua} (K_{ца}) = S_{уча} \times УДа \times K_{ср.а} \times K_{она} \times K_{уа}$$



Общая формула расчета рыночной стоимости:

$$PCo = \Sigma (Ц1 \times K1 \times У1 + Ц2 \times K2 \times У2 + \dots + Цi \times Ki \times Ui) , \text{ где:}$$

$Цi$  – цена продажи  $i$ -го сравниваемого объекта недвижимости;

$Ki$  – общая величина корректировки цены продажи  $i$ -го сравниваемого объекта недвижимости;

$Ui$  – удельный вес  $i$ -го сравниваемого объекта недвижимости в общей стоимости образца.

$$\Sigma Ui = 1,00$$

### ТЕХНОЛОГИЯ РЕАЛИЗАЦИИ МЕТОДА АНАЛИЗА ПРОДАЖ

- **Выявление недавних продаж сопоставимых объектов недвижимости (1 этап)**
- **Проверка достоверности информации о сделках (2 этап)**
- **Внесение поправок к цене с учетом различий между оцениваемым и каждым сопоставимым объектом (3 этап)**

**Способы определения величины поправки.**

Основные способы определения величины поправок – анализ парных продаж, регрессионный анализ и расчет стоимости элемента, для которого необходима поправка.

**Анализ парных продаж.**

Способ заключается в сопоставлении и анализе нескольких пар сопоставимых продаж. При этом парными продажами называются продажи двух объектов недвижимости, которые почти идентичны, за исключением одной характеристики, которую эксперт-оценщик должен оценить, чтобы использовать ее в качестве поправки к фактической цене сопоставимого объекта. **Для недвижимости, расположенной в границах исторического поселения такой характеристикой будет являться коэффициент, устанавливающий влияние ценности исторического поселения на стоимость оцениваемого объекта.**

**Регрессионный анализ.**

Для определения величин поправок используются математические формулы:

$$Yc = BX, (1)$$

где  $Yc$  – рассчитываемая стоимость объекта недвижимости;

$B$  – параметр, полученный для единицы сравнения - коэффициент корректировки стоимости, показывающий отличие коммерческой ценности объекта оценки от объекта-аналога (*Котл*)

$X$  – замеренные данные для оцениваемого объекта недвижимости.

$$Yc = BX + a + c + \dots + n, (2)$$

где  $a, c, \dots, n$  – положительные или отрицательные поправочные коэффициенты. **Один из которых - коэффициент, устанавливающий влияние ценности исторического поселения на стоимость оцениваемого объекта.**

$$Yc = A + b + c + \dots + n, (3)$$

где  $A$  – некая базовая величина (стоимость объекта аналога);

$b, c, \dots, n$  – различные поправочные коэффициенты.

$$Yc = A (100 + b + c + \dots + n), (4)$$

где  $A$  – базовая величина;

$b, c, \dots, n$  – поправочные коэффициенты в процентах.

Каждый из этих коэффициентов может быть применен к базовой величине  $A$  независимо друг от друга.

**Расчет стоимости элемента**, для которого необходима поправка.

Данный способ определения величины поправки часто применяется при недостатке рыночной информации о сделках купли-продажи недвижимости. Стоимость создания элемента определяется за вычетом износа, в основном функционального старения данного элемента.

### **Процесс внесения поправок в цены продаж сопоставимых объектов.**

#### **Виды поправок.**

Корректировка цен сопоставимых объектов может осуществляться с помощью поправок в рублях (долларах), в процентах, в форме общей группировки и кумулятивных процентных.

**Рублевые (долларовые) поправки** – это суммы, прибавляемые (или вычитаемые) к продажной цене каждого сопоставимого объекта недвижимости.

**Процентные поправки** применяются тогда, когда трудно определить точные значения поправок в денежном выражении. Обычно процентные выражения используются при поправках на время (между датой оценки и датой продажи), на особенности финансирования сделки и местоположение. При необходимости процентные поправки легко могут быть преобразованы в рублевые (долларовые).

**Поправка в форме общей группировки** используется обычно на развитом рынке недвижимости, где имеется большое число продаж. Большое число сделок по относительно сопоставимым объектам позволяет сузить рыночный разброс цен и не производить отдельные поправки, а сравнивать объект недвижимости в целом.

**Кумулятивные процентные поправки** определяются путем перемножения всех индивидуальных процентных поправок.

**Единицы сравнения** – это единицы измерения сопоставимого и оцениваемого объектов недвижимости (например, 1 м<sup>2</sup> общей площади, 1 м<sup>3</sup>, 1 квартира, 1 га, 1 сотка, 1 лот и т.д.). Некоторые виды недвижимости сравнивают по цене в расчете на единицу, приносящую доход.

Часто для сравнения объектов недвижимости применяют отношение дохода к продажной цене и обратное ему отношение. В этом случае единицей сравнения является либо *валовой рентный мультипликатор GRM* (другое название – валовой мультипликатор дохода), либо *общий коэффициент капитализации*. Валовой рентный мультипликатор – это отношение продажной цены к доходу от этой недвижимости в виде потенциальной или действительной валовой выручки.

Общий коэффициент капитализации – это основной коэффициент, используемый в методе капитализации дохода, его значение равно величине, обратной значению валового рентного мультипликатора.

#### **Процесс внесения поправок.**

Внесение поправок в цены продаж сопоставимых объектов осуществляется после того, как все элементы сравнения между сопоставимыми и оцениваемыми объектами определены и различия оценены либо в процентах, либо в рублях (долларах).

Если сравниваемый элемент в сопоставимом объекте лучше, чем в оцениваемом объекте, то поправка берется со знаком "-" (отрицательная поправка), если сравниваемый элемент в сопоставимом объекте хуже, чем в оцениваемом, то поправка берется положительная, т.е. со знаком "+".

#### **Последовательность внесения поправок.**

Если поправки к цене сопоставимых объектов выражены в рублях или долларах, то неважно, в какой последовательности они будут вноситься. Если же поправки выражены в процентах, то последовательность их внесения будет влиять на стоимость оцениваемого объекта. Первая поправка, выраженная в процентах, умножается на цену продажи сопоставимого объекта. Вторая процентная поправка умножается на скорректированную цену, а не на первоначальную цену. Эта последовательность действий продолжается до тех пор, пока не будут внесены все поправки.

Строгой последовательности внесения поправок не существует, однако, например, Институт оценки США рекомендует следующую последовательность внесения поправок:

- 1) состав имущественных прав;
- 2) условия финансирования;
- 3) условия продажи;
- 4) время;
- 5) местоположение ( в т.ч. расположение в исторической части);
- 6) физические характеристики.

#### **Согласование данных при использовании метода анализа продаж.**

Итоговая величина стоимости оцениваемого объекта недвижимости получается в результате согласования скорректированных цен продаж сопоставимых объектов. В практике оценки итоговая величина оцениваемого объекта чаще всего рассчитывается как средневзвешенная величина скорректированных цен сопоставимых объектов.

### **РАСЧЕТ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА НЕДВИЖИМОСТИ С ПОМОЩЬЮ ВАЛОВОГО РЕНТНОГО МУЛЬТИПЛИКАТОРА**

Этот способ расчета относится к рыночным способам оценки арендуемого объекта недвижимости, приносящего доход. Расчет стоимости объекта с помощью валового рентного мультипликатора осуществляется в следующей последовательности:

- 1) определяется годовая арендная ставка для данного объекта;
- 2) рассчитывается оптимальный для данного сектора рынка валовой рентный мультипликатор (GRM) исходя из рыночных данных последних продаж сопоставимых объектов недвижимости;
- 3) умножается годовая арендная ставка для оцениваемого объекта на оптимальный валовой рентный мультипликатор, рассчитанный на базе сопоставимых объектов.

Применение в оценке GRM удобно: не производится корректировка цен на различия, имеющиеся между сопоставимыми и оцениваемыми объектами. Подразумевается, что если между сопоставимыми объектами и оцениваемым объектом имеются различия, то они отражены в продажной цене и в размере годовой арендной ставки. Данный метод оценки объектов недвижимости прост и удобен на практике, особенно в российских условиях, когда непросто отыскать рыночную достоверную информацию о сделках купли-продажи.

Однако имеются и ограничения по использованию данного метода оценки:

- Оцениваемый объект должен находиться в таком секторе рынка недвижимости, в котором регулярно продаются и покупаются сопоставимые объекты на основе их валовой выручки.
- Поскольку корректировка составляющих валового рентного мультипликатора не производится, метод считается недостаточно чувствительным к разнице в рисках, нормах возврата капитала и в чистых доходах между сопоставимыми и оцениваемыми объектами.

### **РАСЧЕТ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА НЕДВИЖИМОСТИ С ПОМОЩЬЮ ОБЩЕГО КОЭФФИЦИЕНТА КАПИТАЛИЗАЦИИ**

Этот способ расчета стоимости объектов недвижимости (относится к рыночным методам оценки объекта, приносящего доход, и входит в состав метода анализа продаж) основан на прямой капитализации дохода, полученного от эксплуатации данного объекта. Прямая капитализация определяется приведением ожидаемой прибыли от эксплуатации оцениваемого объекта к текущей стоимости путем деления ее на общий коэффициент капитализации. При этом общий коэффициент капитализации отражает преобладающее

соотношение между прибылью и продажной ценой для сопоставимых объектов, проданных на рынке.

Использование данного способа оценки объектов недвижимости позволяет исключить недостатки, присущие способу валового рентного мультипликатора, так как в данном способе отбираются сопоставимые объекты, характеризующиеся потоками доходов, схожими по риску и продолжительности с потоками доходов оцениваемого объекта.

### 4.1.3. ДОХОДНЫЙ ПОДХОД.

**Доходный подход** – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования объекта оценки. Доходный подход применяется, когда существует достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен приносить, а также связанные с объектом оценки расходы. При применении доходного подхода определяется величина будущих доходов и расходов и моменты их получения.

При оценке объекта недвижимости доходным методом оценщик должен ориентироваться на типичное поведение инвестора (покупателя) объекта недвижимости. Инвестор, приобретая доходный объект, обычно ставит перед собой как минимум две цели: получить адекватную рискам прибыль и вернуть первоначально инвестированные денежные средства. Для недвижимости характерны высокие риски, связанные, например, с неопределенностью будущих доходов или невысокой ликвидностью, но низкие точки зрения потери вложенных в нее средств. Недвижимость, расположенная в наиболее выгодном местоположении, а именно в исторической части города является, с точки зрения бизнеса, наиболее доходной и ликвидной в любые времена.

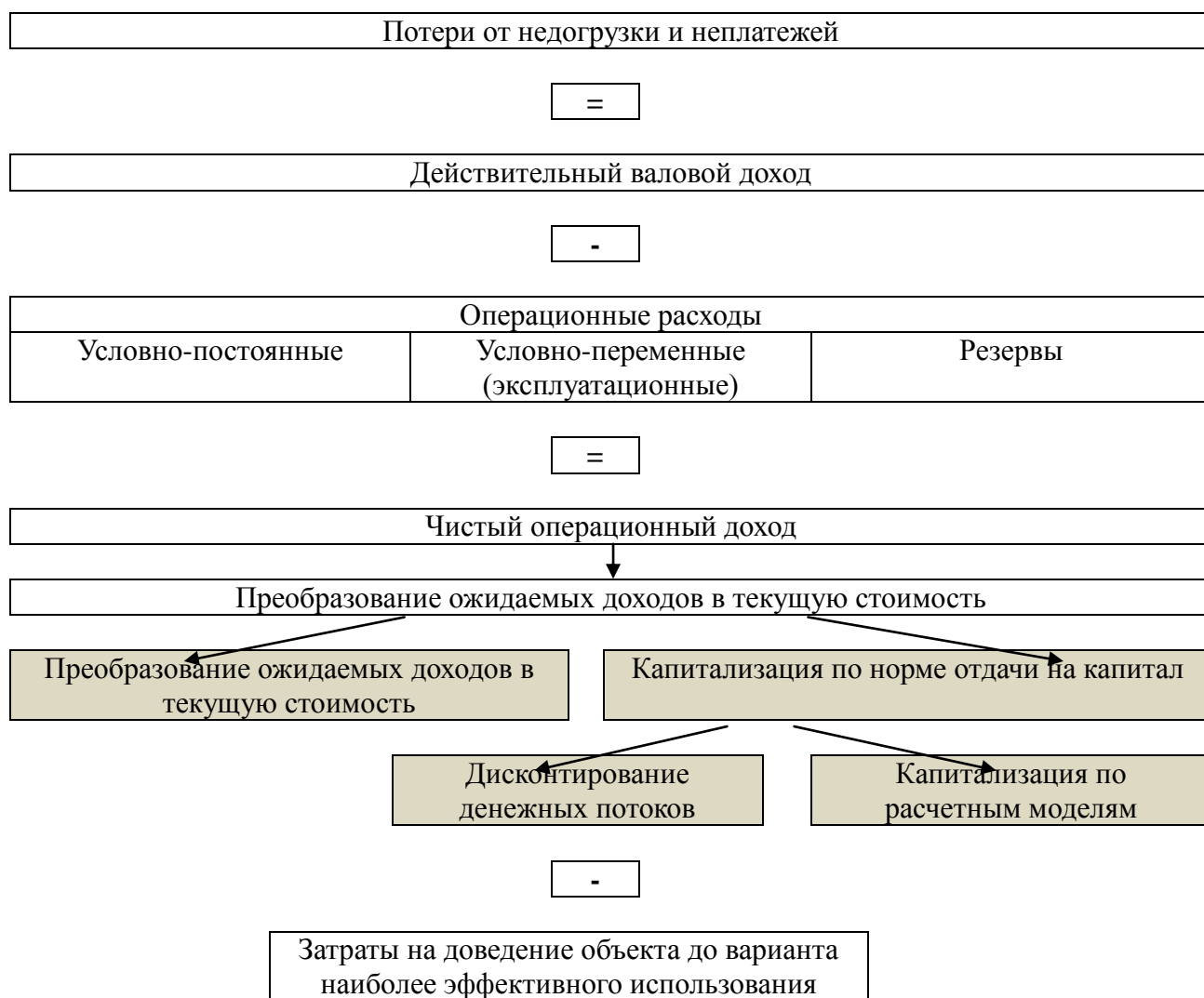
Как выше сказано ценность местоположения в исторической части, т.е. коммерческая ценность объекта оценки определяется стоимостью земельного участка. Земельный участок как не изнашиваемый актив генерирует неограниченный во времени постоянный поток дохода – «процент на капитал». Кроме того, неистощимость земельного участка как актива дает возможность инвестору не заботиться о необходимости возврата инвестиций в него, т.к. этот возврат может быть выполнен в любой момент в полном объеме за счет продажи земельного участка.

Применяя доходный подход к оценке, необходимо:

- а) установить период прогнозирования. Под периодом прогнозирования понимается период в будущем, на который от даты оценки производится прогнозирование количественных характеристик факторов, влияющих на величину будущих доходов;
- б) исследовать способность объекта оценки приносить поток доходов в течение периода прогнозирования, а также сделать заключение о способности объекта приносить поток доходов в период после периода прогнозирования;
- в) определить ставку дисконтирования, отражающую доходность вложений в сопоставимые с объектом оценки по уровню риска объекты инвестирования, используемую для приведения будущих потоков доходов к дате оценки;
- г) осуществить процедуру приведения потока ожидаемых доходов в период прогнозирования, а также доходов после периода прогнозирования в стоимость на дату оценки.

**Алгоритм доходного подхода к оценке недвижимости:**





### Метод прямой капитализации.

При использовании метода капитализации доходов в стоимость недвижимости преобразуется доход за один временной период.

Метод капитализации дохода используется, если:

- потоки доходов стабильны в длительном периоде времени и представляют собой значительную положительную величину;
- потоки доходов возрастают устойчивыми умеренными темпами.

Базовая формула расчета стоимости объекта имеет следующий вид:

$$C = \text{ЧОД} / K_{\text{кап}},$$

Где:

**ЧОД** – годовой (или среднегодовой) чистый операционный доход;

***K<sub>кап</sub>*** – коэффициент капитализации.

Таким образом, для того чтобы определить стоимость объекта по методу прямой капитализации, необходимо:

- 1) определить чистый доход от использования объекта;
- 2) определить чистый доход от продажи объекта;
- 3) рассчитать коэффициент капитализации применительно к данному доходу.

### Определение чистого дохода от использования объекта

Чистый доход – это рассчитанная устойчивая величина годового чистого дохода, полученная от использования оцениваемого объекта после вычитания из действительной выручки всех расходов по эксплуатации объекта (кроме амортизационных отчислений).

Расчет чистого дохода начинается с определения **валовой выручки** от использования имущества. Потенциальная валовая выручка (валовой доход) представляет собой ожидаемую суммарную величину от основного вида деятельности, дополнительных услуг, которые сопутствуют основному виду деятельности, базирующемуся на оцениваемом объекте недвижимости.

При расчете величины чистого дохода должны учитываться:

- Дополнительные расходы, накладываемые исторической территорией в виде сервитутов, хотя иногда могут и увеличивать стоимость недвижимости;
- дополнительные доходы за счет местоположения в исторической части города – **ПВД** (потенциальный валовой доход) увеличенный на величину коэффициента корректировки стоимости, показывающий отличие коммерческой ценности объекта оценки от объекта-аналога (**Котл**), который следует рассчитывать по формуле:

$$Котл = Кцо / Кца, \text{ где:}$$

**Кцо** – коэффициент, характеризующий коммерческую ценность объекта оценки;

**Кца** – коэффициент, характеризующий коммерческую ценность объекта – аналога.

Потенциальным валовым доходом в расчетах является выручка полученная объектом – аналогом, за определенный период времени, который расположен не в границах исторического поселения.

Если величина **ЧОД**, рассчитанная с учетом коэффициента корректировки стоимости, показывающего отличие коммерческой ценности объекта оценки от объекта-аналога, устанавливает цену на использование объекта оценки выше рыночной на территории оцениваемого объекта, то рассчитываются размеры возможных льгот по налогообложению, арендным ставкам и другие стимулы, которые могут быть установлены государством для стимулирования мер по сохранению исторического поселения, которые должны оговариваться в охранно-инвестиционном договоре.

$$ЧОД = (ПВД \times Котл) - Потери + Прочие доходы - ОР, \text{ где:}$$

**ПВД** – потенциальный валовой доход;

**Котл** - коэффициент корректировки стоимости, показывающий отличие коммерческой ценности объекта оценки от объекта-аналога;

**Потери** – определяются с учетом типичного уровня управления на данном сегменте рынка (учитывается коэффициент недоиспользования площадей, коэффициент потерь при сборе арендных платежей и т.п.);

**Прочие доходы** – определяются при нормальных условиях эксплуатации объекта в целях обслуживания арендаторов (например, доход от сдачи в аренду автомобильной стоянки, склада и т.п.);

**ОР** – операционные расходы, это расходы, необходимые для обеспечения нормального функционирования объекта недвижимости и воспроизводства действительного валового дохода.

#### **Расчет коэффициента капитализации**

Коэффициент капитализации — это параметр, преобразующий чистый доход в стоимость объекта. При этом учитывается как сама чистая прибыль, получаемая от эксплуатации оцениваемого объекта, так и возмещение основного капитала, затраченного на приобретение объекта. Коэффициент капитализации, учитывающий эти две составляющие, называется общим коэффициентом капитализации или ставкой капитализации чистого дохода. При этом чистый доход, используемый для капитализации, определяется за определенный период, как правило, за год. Таким образом, общий

коэффициент капитализации (или полная ставка капитализации) выражает зависимость между годовой величиной чистого дохода, получаемого в результате эксплуатации объекта, и его рыночной стоимостью.

Коэффициент капитализации состоит из двух частей:

$$K_{\text{кап}} = d + N$$

**d** - ставки дохода на капитал (рассчитывается как сумма безрисковой ставки + риск вложения в недвижимость + риск низкой ликвидности + риск инвестиционного менеджмента);

**N** - нормы возврата капитала .

Обычно применяются три способа возврата капитала (для недвижимости, имеющей тенденции снижения стоимости во времени или с достаточно стабильной во времени стоимостью):

- прямолинейный (метод Ринга);
- по фонду возмещения и ставке дохода на инвестиции, аннуитетный способ (метод Инвуда);
- по фонду возмещения и безрисковой ставке доходности (метод Хоскольда).

### Метод Дисконтирования денежного потока

Метод Дисконтирования денежного потока применяется когда:

- предполагается, что будущие денежные потоки будут существенно отличаться от текущих потоков;
- имеются данные, позволяющие обосновать размер будущих потоков денежных средств от недвижимости;
- потоки доходов и расходов носят сезонный характер;
- оцениваемая недвижимость – многофункциональная;

### Технология применения метода дисконтирования денежного потока.

При использовании метода дисконтированных денежных потоков рассчитывается доход от ее предполагаемого использования за ряд прогнозных лет, а также выручка от перепродажи объекта недвижимости в конце прогнозного периода. Последовательность применения метода дисконтирования предполагает:

- Установление продолжительности получения доходов.
- Прогноз потоков денежных средств по каждому году владения. Исходные данные в дисконтировании потоков денежных средств:
  - а) размер дохода и характер его изменения;
  - б) периодичность получения дохода;
  - в) продолжительность периода, в течение которого прогнозируется получение дохода.
- Дисконтирование потоков денежных средств осуществляется посредством приведение текущей стоимости потока денежных средств за каждый из будущих периодов на основе функций сложного процента и суммирования всех текущих стоимостей.
- Выбор ставки дисконтирования как средней нормы прибыли, которую инвесторы ожидают получить на капиталовложения в схожие объекты в условиях данного рынка недвижимости.
- Расчет выручки от продажи (реверсии) объекта недвижимости в конце периода владения и приведение ее к текущей стоимости через ставку дисконтирования.
- Сложение текущих стоимостей потоков доходов и выручки от продажи (реверсии).

Расчет стоимости объекта недвижимости методом ДДП производится по формуле:

$$C = \sum (ДП_i / (1 + d)^t + M / (1 + d)^n ,$$

Где  $ДП_i$  - денежный поток  $i$  –го временного периода,

$d$  - ставка дохода на капитал (дисконт);

$t$  – период дисконтирования;

$M$  – стоимость реверсии или остаточная стоимость;

Остаточная стоимость или стоимость реверсии должна быть продисконтирована (по фактору последнего прогнозного года –  $n$ ) и прибавлена к сумме текущих стоимостей денежных потоков.

$ДП_i = ЧОД - \text{Капиталовложения } i - \text{Обслуживание кредита } i + \text{Прирост кредитов } i$ , где

$ЧОД_i = (ПВД_i \times \text{Котл}) - \text{Потери} + \text{Прочие доходы} - \text{ОР}_i$

Используя доходный подход при определении рыночной стоимости объекта определяется инвестиционная привлекательность объекта недвижимости, расположенного в границах исторического поселения и учитываются взаимовыгодные интересы государства и инвестора. При применении затратного подхода устанавливается справедливая рыночная стоимости на недвижимость. При расчете с применением доходного подхода устанавливаются возможные льготы по налогообложению, арендным ставкам и другие стимулы, которые могут быть установлены государством для стимулирования мер по сохранению исторического поселения, которые должны оговариваться в охранно-инвестиционном договоре.



### Законодательные и нормативные документы

1. Федеральный закон от 25.06.2002 № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации».
2. Федеральный закон от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».
3. Гражданский кодекс РФ.
4. Федеральный закон от 24.12.1999г. «О государственном земельном кадастре»,
5. Федеральный закон от 3.12.2004г. 172-ФЗ « О переводе земель и земельных участков из одной категории в другую».
6. Стандарты оценки, утверждённые постановлением Правительства РФ от 6 июля 2001 г. № 519.
7. Оценка недвижимых памятников истории и культуры. Стандарт Российского общества оценщиков, СТО РОО 21-02 97.
- 8.Сборник укрупнённых показателей сметной стоимости реставрационно-восстановительных работ по памятникам истории и культуры" (СУПСС-87).М., 1987.
9. Сборник сметных норм и единичных расценок на реставрационно-восстановительные работы по памятникам истории и культуры г. Москвы" (ССН-84).М.,1984.
10. «Федеральные сметные нормы» (ФСН-2001).
11. «Территориальные единичные расценки на ремонтно-строительные работы по объектам культурного наследия (памятникам истории и культуры)» по Санкт-Петербургу (ТЕРрр - 2001).
12. Сборник цен на научно-проектные работы по памятникам истории и культуры («СЦНПР-91»);
13. РНиП 4.05.01-93 "Методические рекомендации по определению стоимости научно-проектных работ для реставрации недвижимых памятников истории и культуры" (Минкультуры России. М.1994г. 104 с.).
14. Распоряжение Министерства имущественных отношений РФ от 6 марта 2002 г. №568-р «Об утверждении методических рекомендаций по определению рыночной стоимости земельных участков».
15. Закон СССР «Об охране и использовании памятников истории и культуры», 1979 г.
16. Положение об охране и использовании памятников истории. Постановление Совмина СССР о 16 сентября 1982 г. № 865.
17. Постановление Верховного Совета РСФСР “О неотложных мерах по сохранению национального и природного наследия народов РСФСР от 25.12.90 года, № 447-1.
18. Указ Президента Российской Федерации от 26 ноября 1994 г. №2121. «О приватизации в Российской Федерации недвижимых памятников истории и культуры местного значения» (с изменениями от 20 февраля 1995 г.).
19. Указ Президента Российской Федерации от 20 февраля 1995 г. №176 «Об утверждении объектов исторического и культурного наследия федерального (общероссийского значения)».
20. Положение об особом порядке и условиях приватизации в городе Москве объектов недвижимости, отнесенных к памятникам истории и культуры. Принято пост. Московской городской Думой № 6 от 1? января 1996 г.
21. 73 – ФЗ от 24.05.2002 г. «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры народов Российской Федерации)»
22. № 28-ПП (Москвы) от 27.01.2004 г. « О реализации положений Федерального Закона «Об объектах культурного наследия».
23. Федеральными стандартами оценки (ФСО N 1),утвержденными Приказом Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации (Минэкономразвития России) от 20 июля 2007 г. N 256.

24. ТЕР-2001 (ТЕРРИТОРИАЛЬНЫЕ ЕДИНИЧНЫЕ РАСЦЕНКИ НА РЕМОНТНО-РЕСТАВРАЦИОННЫЕ РАБОТЫ ПО ОБЪЕКТАМ КУЛЬТУРНОГО НАСЛЕДИЯ).
25. ФСН-2001 (ФЕДЕРАЛЬНЫЕ СМЕТНЫЕ НОРМЫ НА РЕМОНТНО-РЕСТАВРАЦИОННЫЕ РАБОТЫ ПО ОБЪЕКТАМ КУЛЬТУРНОГО НАСЛЕДИЯ)

#### Список используемой литературы.

1. Александров В.Т., Касьяненко Т.Г. Ценообразование в строительстве: учеб. Пособие – СПб, 2000 г. – 255 с.
2. Балабанов И.Т. Экономика недвижимости: учеб.пособие. – СПб, 2002 г. – 208 с.
3. Белокрыс А.М., Оценка рыночной стоимости недвижимости. – М: Дело, 1998 г.- 381 с.
4. Верхозина А.В., Федотова М.А., Сравнительный анализ международного и российского законодательства в области оценочной деятельности – М: ИНТЕРРЕКЛАМА, 2003 Г. – 368 с.
5. Гранова И.В. Оценка недвижимости: тесты, задачи, практические ситуации – СПб, 2001 г. -208 с.
6. Грибовский С.В. Оценка доходной недвижимости: учебное пособие для вузов – СПб, 2001 г. – 334 с.
7. Грибовский С.В. Оценка стоимости недвижимости, М: ИНТЕРРЕКЛАМА, 2003 Г. – 704 с.
8. Соловьева М.М. Оценочная деятельность: оценка недвижимости – М: ГУВШЭ, 2002 г. – 221 с.
9. Тарасевич Е.И. Финансирование инвестиций в недвижимость –СПб: Изд-во СПбГТУ, 1996 г.
10. Ресин В.И., Экономика недвижимости: учеб.пособие для стентов ВУЗов – М: Дело, 2000 г. – 327с.
11. Риполь – Сарагосин Ф.Б. Основы оценочной деяельности: учеб. Пособие – М: Приор, 2001 г. – 240 с.
12. Оценка городских земель. Учебное пособие под ред. В.А.Прорвича, М,Экономика, 2004.
13. Кудимов И.С., Шакин В.А. Городские памятники. Сколько они стоят? В сб. Вопросы оценки, № 1, 2004 г.
14. Проект «Оценка недвижимых памятников истории и культуры» СТО РОО 21-05-97
15. Методика оценки прибыли предпринимателя, времени создания и состава строительных расходов для объектов недвижимости. НПЦПО, 2004,2007 гг.
16. Методика оценки влияния внешних износос, сервитутов и арендных договоров на стоимость объектов недвижимости. НПЦПО, 2004 г.
17. Справочник расчетных данных для оценки и консалтинга. СРД-1. М., ООО «НПЦПО», Вею-принт, 50 с.
18. Справочник расчетных данных для оценки. СРД-2. М., ООО «НПЦПО», Вею-принт, 48 с.
19. Методика оценки зданий – памятников культурного наследия. М. НПЦПО. 2004, 2008 гг.
20. Методика оценки прибыли предпринимателя, времени создания и состава строительных расходов для объектов недвижимости. НПЦПО, 2004,2007 гг.
21. Методика оценки влияния внешних износос, сервитутов и арендных договоров на стоимость объектов недвижимости. НПЦПО, 2004 г.

## **ПРИЛОЖЕНИЯ**

## Приложение 1.

Для целей Методических рекомендаций термины и определения используются в следующих значениях:

**Авторство, авторское право** – отношения, связанные с созданием произведений науки, литературы и искусства (выдающийся, рядовой, автор не установлен).

**Амортизация памятника** - часть балансовой стоимости, включаемая в смету затрат по обслуживанию памятника и определяемая величиной средств, необходимых для проведения текущих, средних и капитальных ремонтов в соответствии с требованиями охранного договора.

**Аналог объекта оценки** - сходный по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам объекту оценки другой объект, цена которого известна из сделки, состоявшейся при сходных условиях.

**Арендаторы земельных участков** - лица, владеющие и пользующиеся земельными участками по договору аренды, договору субаренды.

**Атрибуция** объекта культурного наследия – установление автора, времени создания и назначения объекта культурного наследия. Опирается на анализ стиля, техники, результаты физических и химических исследований.

**Величина утрат памятника** - показатели физического износа отдельных конструктивных элементов памятника по сравнению с его состоянием на определенную дату истории его существования, и который необходимо устранить в результате ремонтно-восстановительных работ.

**Виды разрешенного использования недвижимости** - виды деятельности, объекты, осуществлять и размещать которые на земельных участках разрешено в силу поименования этих видов деятельности и объектов при условии обязательного соблюдения требований, установленных законодательством Российской Федерации, настоящими Правилами, иными нормативными правовыми актами, техническими нормативными документами.

**Воссоздание утраченного ОКН** – воссоздание утраченного объекта культурного наследия осуществляется посредством его реставрации в исключительных случаях при особой исторической, архитектурной, научной, художественной, градостроительной, эстетической или иной значимости, указанного объекта и при наличии достаточных научных данных, необходимых для его воссоздания (п.13) ст.1 ГК и п.1 ст.47 № 73-ФЗ.

Фактически под воссозданием следует понимать **новое строительство** на существующих фундаментах или на месте утраченного объекта с сохранением параметров (высоты, протяженности фасада по улице), применяя метод реставрации при соответствующем обосновании.

**Восстановительная стоимость памятника** - объем затрат, налогов и вознаграждений, необходимых для устранения всех видов утрат памятника.

**Время сооружения памятника** – дата закладки фундамента и период строительства объекта или дата события, с которым связано возникновение памятника.

**Выявленные объекты культурного наследия** - объекты, в отношении которых вынесено заключение государственной историко-культурной экспертизы о включении их в единый государственный реестр.

**Городская историческая среда** – есть явление напластований времен, культур и судеб как ярчайший свидетель, хранитель и носитель такого явления как Город. Городская историческая среда – совокупность исторических зданий и планировочной структуры, сохранивших историко-культурную, эстетическую и иную ценность и значимость для идентификации ее в качестве основного исторического генотипа города.

Городская историческая среда состоит из таких элементов как:

- материальные элементы представлены зданиями сооружениями, различными скульптурными и архитектурными формами;

- открытые пространства (воздушная среда);
- образность, как элемент индивидуального восприятия открытого пространства, замкнутого материальными элементами.

**Государственные списки памятников** - перечень, в который входят объекты, поставленные на государственную охрану (или отнесенные к ним) федеральными, республиканскими (субъектами федерации), местными органами власти.

**Государственная охрана** объектов культурного наследия - система правовых, организационных, финансовых, материально-технических, информационных и иных принимаемых органами государственной власти Российской Федерации и органами государственной власти субъектов Российской Федерации в пределах их компетенции мер, направленных на выявление, учет, изучение объектов культурного наследия, предотвращение их разрушения или причинения им вреда, контроль за сохранением и использованием объектов культурного наследия.

**Градостроительная роль ОКН в пространственно-планировочной структуре поселения:**

- градоформирующая;
- активная роль в городской среде;
- рядовой объект городской среды.

**Доминанта** – здание или сооружения, габариты которого превышают окружающую застройку по высоте (вертикальная доминанта); по линейным и объемным параметрам (объемно-пространственная доминанта); по открытости городского пространства, влияющее на формирование градостроительной структуры (пространственная доминанта). Доминанты организуют пространственную композицию города и активно влияют на его ментальное восприятие.

**Доходные** объекты культурного наследия с учетом особенностей пользования, владения и распоряжения, установленных законодательством, образуют части соответствующих сегментов рынка *обычной недвижимости*.

**Единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации** - информационная система, содержащая сведения об объектах культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации (ч.1 и ч 2 ст. 15 № 73-ФЗ).

**Земельный участок** - часть поверхности земли (в том числе почвенный слой), границы, которой описаны и удостоверены в установленном порядке (ч.2 ст. 6 № 136-ФЗ).

**Земли историко-культурного назначения** – к землям историко-культурного назначения относятся земли объектов культурного наследия народов Российской Федерации, в том числе объектов археологического наследия; достопримечательных мест; военных и гражданских захоронений (ч.1 ст.99 № 136-ФЗ).

**Зоны с особыми условиями использования территорий** – охранные, ..., зоны охраны объектов культурного наследия ..., устанавливаемые в соответствии с законодательством Российской Федерации (ст. 1 часть 4) №190-ФЗ).

**Изменение объектов недвижимости** - изменение вида (видов) использования земельного участка, или зданий, строений, сооружений на нем, а также изменение их параметров (включая изменение размеров земельного участка) при подготовке и осуществлении строительства, реконструкции, перемещения или сноса существующих зданий, строений, сооружений;

**Износ объекта культурного наследия** – уменьшение потребительных свойств объекта, которое выражается в снижении стоимости (обесценения) под воздействием различных факторов;

**Историческая опорная застройка** (фоновая или рядовая) – историческая застройка, создающая временной контекст городской среды для восприятия объектов культурного наследия в их естественном окружении. Это застройка, характер которой и

параметры (габариты), художественные характеристики и архитектурная стилистика не обладают уникальностью и являются контекстом в исторической среде.

**Исторический каркас** – сохранившаяся до настоящего времени система улиц, площадей и набережных в красных линиях в соответствии с первым подтвержденным генеральным планом города.

**Историческая подлинность** – максимальное сохранение первоначально созданных зданий (фрагментов зданий), застройки (элементов застройки), пространственно-планировочной структуры и т.д.;

**Историческая функция** – сохранение (полное, частичное) первоначального функционального назначения здания и территорий города;

**Историческое поселение** – городское или сельское поселение, в границах территории которого расположены объекты культурного наследия: памятники, ансамбли, достопримечательные места, а также иные культурные ценности, созданные в прошлом, представляющие собой археологическую, историческую, архитектурную, градостроительную, эстетическую, научную или социально-культурную ценность, имеющие важное значение для сохранения самобытности народов Российской Федерации, их вклада в мировую цивилизацию (ст. 59 №73-ФЗ).

**Исторический сервитут** - запрещение в общественных интересах менять облик (фасад, интерьер или его часть, окружение) памятника или части застройки населенного пункта, а также производить несогласованные с госорганами охраны земельные работы.

**Категории значимости - в соответствии с исторической, научной, художественной или иной культурной ценностью:**

всемирного значения - памятники, характеризующие события мировой истории и составляющие содержание культурного наследия всемирного значения;

федерального (общероссийского) значения - памятники, имеющие принципиально важное значение для познания истории и культуры народов Российской Федерации; уникальные, относящиеся к древним периодам, сохранившиеся в малом количестве; имеющие выдающуюся историческую, научную, художественную или иную культурную ценность;

республиканского (субъекта федерации) значения - наиболее значительные памятники, представляющие историческую, научную, художественную или иную культурную ценность для познания истории народов, их материальной и духовной культуры;

местного значения - памятники, представляющие историческую, научную, художественную или иную культурную ценность, характеризующие историю и культуру регионов республик (субъектов федерации).

**Компетентность** участников экономических отношений на рынке недвижимости - глубокое понимание полезности исторической и культурной ценности данного вида имущества, органическая часть культуры этих людей.

**Консервация объекта культурного наследия** - научно-исследовательские, изыскательские, проектные и производственные работы, проводимые в целях предотвращения ухудшения состояния объекта культурного наследия без изменения дошедшего до настоящего времени облика указанного объекта, в том числе противоаварийные работы (ст. 41 №73-ФЗ).;

**Красные линии кварталов (формулировка дана применительно к предмету работы – сохранению исторической среды города)** - линии, которые устанавливаются по существующей границе исторического квартала и отображают существующие границы территорий общего пользования (включая дороги, улицы, проезды, площади, скверы, бульвары, набережные). В ГК ч.11 ст. 1 красные линии – линии, которые обозначают существующие, планируемые (изменяемые, вновь образуемые) границы территорий общего пользования, границы земельных участков, на которых расположены линии электропередачи,

линии связи (в том числе линейно-кабельные сооружения), трубопроводы, автомобильные дороги, железнодорожные линии и другие подобные сооружения (далее - линейные объекты);

**Культурный слой земли** - масса культурных наслоений под и вокруг памятника, глубина которого определяется периодом времени его существования.

**Музеефикация объекта культурного наследия** - *реставрация* или *консервация* объекта с выявлением его характерных черт (конструкции, объемно-пространственной композиции, декора, колорита, технологических особенностей и др.) и временных наслоений с целью музейного показа.

**Наиболее эффективное использование памятника** - одна из физически реализуемых, разумно оправданных, юридически законных и экономически целесообразных альтернатив использования памятника при условии полного обеспечения гарантий его сохранности.

**Недвижимые памятники истории и культуры** - здания и сооружения, их ансамбли и комплексы, градостроительные формирования, историко-культурные ландшафты, произведения монументального искусства, памятные места, представляющие историческую, научную, художественную или иную культурную ценность, как сохранившиеся целиком в своем первоначальном виде, так и находящиеся в руинированном или фрагментарном состоянии, а также являющиеся частью более поздних объектов.

**Территорией** недвижимого памятника истории и культуры является земельный участок, непосредственно занимаемый памятником и связанной с ним исторически и функционально.

**Градостроительные образования** - ценные в историко-культурном отношении территории города или другого населенного пункта, на которых сосредоточены группы недвижимых памятников истории и культуры; системы рядовой застройки, формирующие их среду; участки древнего культурного слоя и элементы природного и историко-культурного ландшафта, запечатлевшие индивидуальной исторически сложившийся облик города или другого населенного пункта.

**Памятными местами** являются территории, ландшафты, связанные с событиями, имеющими историческую, научную или иную культурную ценность.

**Объекты культурного наследия** – к ОКН (памятникам истории и культуры) народов РФ относятся объекты недвижимого имущества со связанными с ними произведениями живописи, скульптуры, декоративно-прикладного искусства, объектами науки и техники и иными предметами материальной культуры, возникшие в результате исторических событий, представляющие собой ценность с точки зрения истории, археологии, архитектуры, градостроительства, искусства, науки и техники, эстетики, этнологии или антропологии, социальной культуры и являющиеся свидетельством эпох и цивилизаций, подлинными источниками информации о зарождении и развитии культуры (ст.3 № 73-ФЗ). ОКН подразделяются на следующие виды:

**Памятники** – отдельные постройки, здания и сооружения с исторически сложившимися территориями (в том числе памятники религиозного назначения: церкви, колокольни, часовни, костелы, кирхи, мечети, буддистские храмы, пагоды, синагоги, молельные дома и др. объекты, специально предназначенные для богослужения); мемориальные квартиры; мавзолеи, отдельные захоронения; произведения монументального искусства; объекты науки и техники, включая военные; частично или полностью скрытые в земле или под водой следы существования человека, включая все движимые предметы, имеющие к ним отношение, основным или одним из основных источников информации о которых являются археологические раскопки или находки (далее – объекты археологического наследия);

**Ансамбли** – четко локализуемые на исторически сложившихся территориях группы изолированных или объединенных памятников, строений и сооружений фортификационного, дворцового, жилого, общественного, административного, торгового,

производственного, научного, учебного назначения, а также памятников и сооружений религиозного назначения (храмовые комплексы, дацаны, монастыри, подворья), в том числе фрагменты исторических планировок и застроек поселений, которые могут быть отнесены к градостроительным ансамблям; произведения ландшафтной архитектуры и садово-паркового искусства (сады, парки, скверы, бульвары), некрополи, возникших одновременно или дополнивших друг друга в течении времени, объединенных общностью территории и исторического развития, образующих единство градостроительной, архитектурно-художественной композиции.

**Достопримечательные места** – творения, созданные человеком, или совместные творения человека и природы, в том числе места бытования народных художественных промыслов; центры исторических поселений или фрагменты градостроительной планировки и застройки; памятные места, культурные и природные ландшафты, связанные с историей формирования народов и иных этнических общностей на территории Российской Федерации, историческими (в том числе военными) событиями, жизнью выдающихся исторических личностей; культурные слои, остатки построек древних городов, городищ, селищ, стоянок; места совершения религиозных обрядов.

**Объекты археологического наследия** - частично или полностью скрытые в земле или под водой следы существования человека, включая все движимые предметы, имеющие к ним отношение, основным или одним из основных источников информации о которых являются археологические раскопки или находки.

**Особо ценные объекты культурного наследия народов Российской Федерации** - историко-культурные и природные комплексы, архитектурные ансамбли и сооружения, предприятия, организации и учреждения культуры, а также другие объекты, представляющие собой материальные, интеллектуальные и художественные ценности эталонного или уникального характера с точки зрения истории, археологии, культуры, архитектуры, науки и искусства.

**Объекты всемирного культурного и природного наследия** - объекты культурного наследия народов Российской Федерации, включенные в список объектов всемирного наследия ЮНЕСКО.

**Обычная недвижимость** – имущество, являющееся недвижимым имуществом по закону, но не являющееся объектом культурного наследия.

**Ограничения (обременения) пользования, владения или распоряжения объектом культурного наследия** – установленные законом обязательства по сохранению объекта культурного наследия, либо *выявленного* объекта культурного наследия.

**Оценка недвижимых памятников истории и культуры** - процесс определения действительной стоимости объекта оценки с учетом его исторической, научной, художественной или иной культурной ценности.

**Объект капитального строительства** - здание, строение, сооружение, объекты, строительство (реконструкция, реставрация или консервация) которых не завершено (далее - объекты незавершенного строительства), за исключением временных построек, киосков, навесов и других подобных построек;

**Охранный договор, охранно-арендный договор, охранное обязательство** - специальный документ, обязывающий пользователя, владельца, арендатора выполнить весь комплекс работ, обеспечивающих необходимый уровень технического состояния памятника, а также ограничивающий имущественные права владельца, арендатора в отдельных вопросах эксплуатации, использования, распоряжения и владения НПИК.

**Планировочная структура** – структура планировочной организации города, выражаемая в составе и особенностях взаимного расположения промышленных и селитебных территорий, а также в соподчиненности элементов функциональных зон и зон между собой: Планировочная структура характеризуется геометрическим и пространственно-планировочным сочетанием частей города, его каркасом – транспортными коммуникациями и пятнами застроенных территорий.



Планировочная структура исторического города (поселения) может быть охарактеризована как:

- полностью сохраненная;
- частично измененная;
- полностью измененная.

**Подрядчик** - физическое или юридическое лицо, осуществляющее по договору с застройщиком (заказчиком) работы по строительству, реконструкции зданий, строений, сооружений, их частей.

**Поселения** – любые материальные подтверждения более или менее организованной продолжительной жизни людей на одном месте.

**Предметы охраны исторического города** – все исторически ценные градоформирующие объекты: планировка, застройка, композиция, природный ландшафт, археологический слой, соотношение между различными городскими пространствами (свободными, застроенными, озелененными), объемно-пространственная структура, фрагментарное и руинированное градостроительное наследие, форма и облик зданий и сооружений, объединенных масштабом, объемом, структурой, стилем, материалами, цветом и декоративными элементами, соотношение с природным и созданным человеком окружением, различные функции исторического поселения, приобретенные им в процессе развития, а также другие ценные объекты (ст. 59 №73-ФЗ).

**Преимущество** пользования, владения или распоряжения объектом культурного наследия - комплекс характеристик (близость к центрам деловой активности, доминирующая роль в ансамбле, характер строительных конструкций, мемориальная и другая культурная ценность), обуславливающих увеличение потребительных свойств объекта оценки по сравнению с *обычной недвижимостью*.

**Приспособление объекта культурного наследия для современного использования** - научно-исследовательские, проектные и производственные работы, проводимые в целях создания условий для современного использования объекта культурного наследия без изменения его особенностей, составляющих предмет охраны, в том числе реставрация представляющих собой историко-культурную ценность элементов объекта культурного наследия.

**Процент застройки участка** - отношение площади поверхности участка, занятой строениями, ко всей площади земельного участка.

**Процент строительного использования земельного участка** - отношение суммарной общей площади всех зданий, строений, сооружений на земельном участке (существующих и тех, которые могут быть построены дополнительно) к площади земельного участка. Суммарная общая площадь зданий, строений, сооружений, которые разрешается построить на земельном участке, определяется умножением значения процента на показатель площади земельного участка.

**Публичный сервитут** - право ограниченного пользования недвижимостью, установленное законом или иным нормативным правовым актом Российской Федерации, нормативным правовым актом субъекта Российской Федерации, нормативным правовым актом органа местного самоуправления с учетом результатов публичных слушаний по обсуждению документации по планировке территории, в случаях, если это необходимо для обеспечения интересов государства, местного самоуправления или местного населения, без изъятия земельных участков в отношении которых оно устанавливается.

**Разрешенное использование земельных участков и иных объектов недвижимости** – использование недвижимости в соответствии с градостроительными регламентами и ограничениями на использование, установленные в соответствии с законодательством.

**Разрешение на строительство** - документ, подтверждающий соответствие проектной документации требованиям градостроительного плана земельного участка и дающий

застройщику право осуществлять строительство, реконструкцию объектов капитального строительства, а также их капитальный ремонт (ч.1 ст.51 ГК).

**Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию** - документ, который удостоверяет выполнение строительства, реконструкции, капитального ремонта, реставрации или консервации объекта недвижимости в полном объеме в соответствии с разрешением на строительство, соответствие построенного, реконструированного, реставрированного, законсервированного или отремонтированного объекта недвижимости градостроительному плану земельного участка и проектной документации (ч.1 ст.55 ГК).

**Ревалоризация** – восстановление архитектурно-художественной ценности градостроительных комплексов.

**Ревитализация** – совершенствование функций с целью сохранения и эффективного использования историко-культурного наследия.

**Регенерация** – возрождение образности исторической среды методом воссоздания утраченных зданий, элементов благоустройства, малых форм и рекламы, реконструкции или реставрации зданий и сооружений, расположенных на территории подлежащей регенерации.

**Реконструкция** - проведение строительных работ в целях изменения существующих технико-экономических показателей объекта и повышения эффективности его использования, предусматривающих: реорганизацию объекта; изменение габаритов и технических показателей; капитальное строительство, пристройки, надстройки; разборка и усиление несущих конструкций; переоборудование чердачного помещения под мансарду; строительство и реконструкцию инженерных систем и коммуникаций. В соответствии с ГК ч.1.п.14) ст.1: **реконструкция** – изменения параметров объектов капитального строительства, их частей (высоты, количества этажей, площади, показателей производственной мощности, объема) и качества инженерно-технического обеспечения (ст.1 часть 14) № 190-ФЗ).

**Ремонт (в том числе эксплуатационный)** - мероприятия по поддержке технического состояния памятника путем проведения периодических работ без изменения его существующего облика.

**Ремонт памятника** - научно-исследовательские, изыскательские, проектные и производственные работы, проводимые в целях поддержания в эксплуатационном состоянии памятника без изменения его особенностей, составляющих предмет охраны (ст.42. №73-ФЗ).

**Реставрация памятника или ансамбля** - научно-исследовательские, изыскательские, проектные и производственные работы, проводимые в целях выявления и сохранности историко-культурной ценности объекта культурного наследия (ст.43. №73-ФЗ).

**Собственники земельных участков** - лица, являющиеся собственниками земельных участков (Зем. Кч.3 ст.5).

**Стоимость памятника, определяемая в рамках концепции доходной недвижимости или действующего предприятия** - величина отражающая совокупную полезность памятника и представляющая вклад в результаты функционирования имущественного комплекса как единого целого.

**Строительство** - создание новых зданий, строений, сооружений (в том числе на месте сносимых объектов или утраченных).

**Строительные изменения недвижимости** - изменения, осуществляемые применительно к земельным участкам, иным объектам недвижимости путем нового строительства, реконструкции, пристроек, сноса строений, земляных работ, иных действий, производимых на основании разрешения на строительство (за исключением незначительных действий, особо поименованных соответствующими нормативными, правовыми актами).

**Территория объекта культурного наследия** - официальной формулировки данного словосочетания в Федеральном законе №73-ФЗ не установлено. Отсутствует

формулировка и в пролонгированной до 31.12.2010 г. ст.63 № 73-ФЗ, а также в отмененных или утративших силу документах, указанных в ст.62 № 73-ФЗ. Единственным документом в котором было раскрыто понятие «территория недвижимого памятника истории и культуры» была «Инструкция о порядке учета, обеспечения сохранности, содержания, использования и реставрации недвижимых памятников истории и культуры», утвержденная Приказом министерства культуры СССР 13 мая 1986 года за № 203. В сложившейся ситуации считаю возможным, с некоторым допущением, воспользоваться формулировкой, данной в документе, статус которого сегодня не определен.

**Территорией недвижимого памятника истории и культуры** является земельный участок, непосредственно занимаемый памятником и связанный с ним исторически и функционально (статья 2, стр.2 «Инструкция о порядке учета, обеспечения сохранности, содержания, использования и реставрации недвижимых памятников истории и культуры», утверждена приказом Минкультуры СССР 13.05.1986 № 203).

Однако данная формулировка применима только к одному виду ОКН – памятнику, что вытекает из дальнейшего текста Инструкции, не распространяющей это понятие на ансамбли, градостроительные образования, памятные места которые подлежат «учету, охране и использованию как единые объемно-пространственные градостроительные системы с определением границ занимаемых ими территорий» (п.2.5. ст. 2 Инструкция № 203).

**Улучшения земельного участка** - здания, строения, сооружения, объекты инженерной инфраструктуры, расположенные в пределах земельного участка, а также результаты работ и антропогенных воздействий, изменяющих качественные характеристики земельного участка.

**Утраты объекта культурного наследия** - данные, характеризующие результаты физического изменения или устранения отдельных архитектурных и конструктивных элементов, декора, предметов внутреннего убранства по сравнению с состоянием на определенную дату истории существования объекта культурного наследия, и которые должны быть устранены в процессе реставрационных работ.

**Частный сервитут** - право в интересах конкретных граждан или юридических лиц ограниченного пользования чужим земельным участком (зданиями, сооружениями и другим недвижимым имуществом).

**Терминология применительно к объектам археологии**  
(Рыкунов И.И., Рыкунова А.Н., Иванов Л.М. Тысячелетия вокруг устья Шексны. – Рыбинск, ОАО «Рыбинский Дом печати», 2004):

**Городище** – укрепленное поселение.

**Культурный слой** – исторически сложившаяся система напластований, образовавшаяся в результате деятельности человека.

**Курган** – погребения, над которыми возведены насыпи, холмы.

**Селище** – неукрепленное поселение, современное городищу, являются свидетельством перехода от родовой общины, к соседской (стр. 107).

**Стоянка** - неукрепленное поселение, более древнее, чем городища.

Другие термины и определения употребляются в настоящей Методике в соответствии с положениями:

- Федерального закона от 25.06.2002 № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации»,
- Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», от 29.12.2004,
- Градостроительным кодексом Российской Федерации № 190-ФЗ,
- другими законодательными и нормативными актами,
- Стандартами оценки, утвержденными постановлением Правительства РФ от 6 июля 2001 г. № 519.



## Приложение 2

ИНФОРМАЦИОННАЯ КАРТОЧКА ДОМОВЛАДЕНИЕ		
<b>ШИФР</b>	<b>АДРЕС:</b> МИКРОРАЙОН КВАРТАЛ УЛИЦИ	<b>СХЕМА РАСПОЛОЖЕНИЯ ДОМОВЛАДЕНИЯ В СТРУКТУРЕ ТМКР./КВАРТАЛА</b>
<b>Э Л Е М Е Н Т Ы   З А С Т Р О Й К И</b>		
<b>ЦЕННЫЕ</b>		
<b>НЕЙТРАЛЬНЫЕ</b>		
<b>ДИССОНИРУЮЩИЕ</b>		
<b>РЕЖИМ ОХРАНЫ</b>		
<b>ОСНОВНЫЕ ЭТАПЫ ФОРМИРОВАНИЯ</b> (КРАТКАЯ ИСТОРИЧЕСКАЯ СПРАВКА)		<b>СХЕМА ДОМОВЛАДЕНИЯ</b>
<b>СОВРЕМЕННОЕ СОСТОЯНИЕ</b>		

<b>ВЫВОДЫ</b>	
	<b>ДАТА ОБСЛЕДОВАНИЯ</b> <b>АВТОР КАРТОЧКИ</b> <b>ПОДПИСЬ</b>

### Приложение 3

ИНФОРМАЦИОННАЯ КАРТОЧКА ЭЛЕМЕНТ ЗАСТРОЙКИ						
<b>ШИФР</b>	<b>АДРЕС:</b> МИКРОРАЙОН КВАРТАЛ УЛИЦА			<b>СТРОЕНИЕ</b>		СХЕМА РАСПОЛОЖЕНИЯ ЭЛЕМЕНТА ЗАСТР-КИ В СТРУКТУРЕ ДОМОВЛАДЕНИЯ
ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ						
<b>ВЛАДЕЛЕЦ</b>		<b>ФОРМА СОБСТВЕННОСТИ</b>		<b>ФУНКЦИОНАЛЬНОЕ НАЗНАЧЕНИЕ</b>	<b>ФАКТИЧЕСКОЕ ИСПОЛЬЗОВАНИЕ</b>	
<b>МАТЕРИАЛ</b>	<b>ЭТАЖНОСТЬ</b>	<b>ПЛОЩАДЬ</b>	<b>ОБЪЕМ</b>		<b>ФИЗИЧЕСКОЕ СОСТОЯНИЕ</b>	
<b>РЕЖИМ ОХРАНЫ</b>						ФОТОФИКСАЦИЯ
ОСНОВНЫЕ СТРОИТЕЛЬНЫЕ ЭТАПЫ ФОРМИРОВАНИЯ ЭЛЕМЕНТА ЗАСТРОЙКИ						
<b>ДАТА</b>	<b>АВТОР</b>	<b>ЗАКАЗЧИК</b>	<b>ФУНКЦИЯ</b>	<b>ФОРМИРОВАНИЕ ОБЪЕМА</b>		
ХАРАКТЕРИСТИКА ЭЛЕМЕНТА ЗАСТРОЙКИ (СОВРЕМЕННОЕ СОСТОЯНИЕ)						

<b>В ы в о д ы</b>	
	ДАТА ОБСЛЕДОВАНИЯ АВТОР КАРТОЧКИ ПОДПИСЬ



## Приложение 4

### ПАСПОРТ ИСТОРИЧЕСКОГО ГОРОДА

Наименование округа Российской Федерации

Наименование субъекта Российской Федерации / муниципального образования

Наименование поселения

ДАТИРОВКА Время основания или первого упоминания о поселении (Схема - приложение 2)	Краткая историческая справка	Количество и категория объектов культурного наследия			Перечень вновь выявленных объектов – дата выявления, решение о включении в Реестр (Перечень)
		Федераль ная	Региональ ная	Местная	

<p>Данные археологических исследований, уточняющие время основания поселений (Сема в приложении 3)</p>	
--	--

<p>Наличие/отсутствие проектов зон охраны исторической среды и ОКН (документ утверждения проекта)</p>	
---	--

ОКН федерального, регионального и местного значения существующие/ утраченные, внесенные в единый гос. Реестр ОКН РФ - Приложение 4		
Наименование, автор	время строительства, реконструкции , реставрации или консервации; (Развернутая информация об ОКН является неотъемлемой частью Паспорта исторического поселения	Состояние ОКН на момент составления паспорта города (материалы фотофиксации включить в

ФОРМАТ ПАСПОРТА – А-1 или А-2

№ листа

<p style="text-align: center;"><b>Схема расположения поселения в системе расселения на момент составления Паспорта поселения М 1:50000 (1:100000)</b></p>	<p style="text-align: center;">Сведения о наличии связей, повлиявших на развитие поселения</p>
---	--

**Приложение 1**

№ листа

**Приложение 2**

<p><b>Схема поселения с выделением зон действия ограничений по условиям охраны ОКН (зон охраны) и исторической среды (Б\М)</b> (Схема Историко-культурный план выполняется в 1:5000 и прилагается к Паспорту отдельно. На схеме показываются границы земель историко-культурного назначения и территорий объектов культурного наследия – памятников и ансамблей, границы достопримечательных мест. установленные в соответствии с законодательством РФ)</p>	<p>Описание ценности среды</p>
---	--------------------------------

№ листа

**Приложение 3**

**Схема расположения зон проведения археологических исследований и наблюдений**  
Б/М

--	--

## Приложение 4

**Схема поселения с выделением территорий ОКН – достопримечательное место (Б\М).**  
**Схема является дополнением к приложению 2.**

**Описание достопримечательного места**

(К паспорту должна быть приложена схема выполненная в масштабе 1:5000 (10000), которая прилагается к Паспорту отдельно. На схеме показываються границы ОКН – достопримечательное место (та), установленные в соответствии с законодательством РФ)

Описание границ



Дополнительно к паспорту прилагаются копии исторических планов поселения и материалы фотофиксации

## Приложение 5.

### ФОРМА ЭКСПЕРТНОГО ОПРОСА

Оценка ценности культурного  
наследия исторического поселения

Субъект РФ  
Поселение

\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
(город, поселок, село)

1. назовите наиболее значимые параметры, характеристики, атрибуты культурного наследия, являющиеся подтверждением его соответствия следующим критериям ценности культурного наследия поселения:

*(не более трех по каждому критерию ценности)*

*(не более трех по каждому критерию ценности)*

- творческая индивидуальность создателей данного поселения – присущие этому поселению свойства уникального объекта художественного творчества

- присущие данному поселению сочетание ценностей, охватывающих определенный исторический период или некоторый культурный регион страны, в части развития архитектуры и строительной техники, монументального искусства, градостроительства или организации ландшафтов

- представления данным поселением выдающегося свидетельства развития культурной традиции или цивилизации – живой или исчезнувшей

- представление данным поселением выдающегося примера: типа застройки, объемно-планировочной композиции, градостроительного ансамбля, ландшафта, который иллюстрирует значительный этап (или этапы) в истории страны или ее отдельной части

- предметная связь данного поселения с событиями или образом жизни, с идеями или верованиями, с художественными и литературными работами выдающегося значения

2. оцените по 10-ти бальной системе (от 1 до 10) степень достижения каждого из шести критериев ценности культурного наследия исторического поселения пункта 1:

Состав части (аспекты) ценности

Оценка в баллах

- критерий 1

- критерий 2

- критерий 3

- критерий 4

- критерий 5

---



---

- критерий 6

3. Чем Вы мотивируете предложенную Вами балльную оценку степени соответствия критериям ценности культурного наследия?:

Критерии ценности

- творческая индивидуальность создателей данного поселения – присущие этому поселению свойства уникального объекта художественного творчества

---



---

- присущие данному поселению сочетание ценностей, охватывающих определенный исторический период или некоторый культурный регион страны, в части развития архитектуры и строительной техники, монументального искусства, градостроительства или организации ландшафтов

---



---

- представления данным поселением выдающегося свидетельства развития культурной традиции или цивилизации – живой или исчезнувшей

---



---

- представление данным поселением выдающегося примера: типа застройки, объемно-планировочной композиции, градостроительного ансамбля, ландшафта, который иллюстрирует значительный этап (или этапы) в истории страны или ее отдельной части

---



---

- предметная связь данного поселения с событиями или образом жизни, с идеями или верованиями, с художественными и литературными работами выдающегося значения

---



---

4. К какой из групп значимости культурного наследия (*нужное подчеркнуть*) Вы относите историческое поселение по совокупности балльных оценок всех составных частей (аспектов) его ценности?:

- федерального значения \_\_\_\_\_

- регионального значения \_\_\_\_\_

- местного значения \_\_\_\_\_

5. Чем Вы обосновываете свое решение?: \_\_\_\_\_

---

6. Назовите известные Вам российские исторические поселения примерно такой же величины общепризнанного значения ценности культурного наследия (равного, меньшего, более высокого (*не более трех*) – в сравнении с рассматриваемым поселением):

- равного по значимости \_\_\_\_\_

- меньшего по значимости \_\_\_\_\_

- более высокой значимости \_\_\_\_\_

Дата \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

(подпись ФИО эксперта)

Профессиональные данные эксперта

Организация, должность

\_\_\_\_\_

Научное звание, степень

\_\_\_\_\_

Методические рекомендации явились результатом двух научно-исследовательских работ:

«Историческая городская среда как объект культурного наследия: стратегия сохранения и развития», выполненная в 2008-2010 гг. в рамках тематики НИР НИИТИАГ РААСН – рук. к.арх. Э.А.Шевченко

«Обоснование критериев отнесения поселений Российской Федерации к историческим поселениям», выполненную на базе издательства Зодчий в 2010 г.- рук. к.арх. Э.А.Шевченко

При разработке Методических рекомендаций использованы материалы, предоставленные к.арх. В.Р. Крогиусом, к.арх. С.В. Зеленовой и Специализированной историко-архитектурной мастерской № 17 «Моспроекта-2» им. М.В.Посохина – «Методические указания по проведению комплексных историко-культурных исследований» -рук. Е.Ю. Дутлова