

РАЗРАБОТКА МЕТОДА АНАЛИЗА ПОТЕНЦИАЛА ОБЪЕКТОВ КУЛЬТУРНОГО НАСЛЕДИЯ ДЛЯ ИНВЕСТИЦИЙ

Ваулин Н.С. (ИТМО)

Научный руководитель – заместитель директора Института дизайна и урбанистики Дрожжин А.И. (ИТМО)

Введение. Объекты культурного наследия (ОКН) являются неотъемлемой частью современных городов, как и любой материальный объект на планете, подвержены природному и антропогенному воздействию. Вследствие этого происходит их разрушение, вплоть до полного уничтожения. Сохранение ОКН важно, прежде всего, как память о прошедших событиях и эпохах, а, кроме того, использование исторических зданий вместо сноса и строительства новых способствует устойчивому развитию городов. По данным Правительства Российской Федерации в стране существует более 155 тысяч объектов культурного наследия, в то же время около 27 тысяч объектов находятся в неудовлетворительном состоянии [1]. Восстановление и приспособление к современному использованию ОКН является общенациональной задачей: в 2024 году началась разработка программы льготного кредитования в восьми регионах страны, Председатель Правительства Михаил Мишустин дал поручению об улучшении и нормативном улучшении платформы для инвесторов в ОКН.

Основная часть. В настоящее время наиболее распространенным подходом к оценке потенциала объектов культурного наследия для инвестиций является экспертный метод. К сожалению, экспертная оценка субъективизирована [2], что может приводить к искажённым выводам при применении любых экспертных методов. Для повышения точности оценок и прогнозов следует максимально объективизировать процесс оценки, тем самым избегая когнитивных искажений при принятии решений.

Разрабатываемый метод анализа потенциала ОКН не решит всех проблем в данной сфере, но всесторонняя объективная оценка позволит эффективнее использовать средства на реставрацию, а также снизить количество конфликтов в сообществе, так как для всех заинтересованных сторон оценка будет открытой и понятной.

Необходимым условием оценки будет являться наличие исходных данных, в нашей стране отсутствует подходящий под требования метода систематизированный набор данных. Поэтому на первом этапе информация из открытых и общедоступных источников об ОКН консолидируется относительно физических объектов – зданий. Сбор информации из различных источников позволяет получить наиболее актуальные данные об исследуемых зданиях.

Работа основывается на методе анализа иерархий (МАИ), который был выбран для систематизации критериев оценивания и сравнения разных зданий со статусом ОКН, для поиска наиболее привлекательных из них. Отличительной чертой МАИ является отсутствие сравнительной оценки, предоставляя тем самым лицу, принимающему решение самостоятельно выбрать наиболее предпочтительный для него вариант [3].

Потенциал объектов культурного наследия оценивается по критериям, которые объединены в четыре аспекта:

- Физический: описывает техническое состояние здания, необходим для понимания стоимости проведения ремонтно-восстановительных работ;
- Пространственный: характеризует местоположение здания в городе и описывают его окружение;
- Юридический: описывает правовые вопросы, связанные с использованием или владением объектом недвижимости;
- Экономический: определяет возможности сократить расходы на содержание объекта в будущем.

Критерии оценки были составлены на основании анализа литературных источников [4],

а проверка их значимости устанавливалась путем проведения экспертного опроса. Здания анализируются с разных сторон, что позволяет заинтересованным лицам быть уверенным в объективности итоговых данных.

Итоговый балл для каждого оцениваемого здания является нормализованным значением по суммированию баллов по всем критериям. Таким образом, после применения метода у объектов появляется оценка, которая отражает рискованность вложения инвестиций в данный проект, чем выше оценка, тем меньше трудностей будет у инвестора.

Ограничением использования метода является актуальность доступных данных. Обновление источников информации раз в 3-5 лет является недостаточным для применения метода, так как в современном быстроменяющемся мире многое может произойти со зданием за этот период.

Выводы. Разрабатываемый метод будет востребован: инвесторами при подборе объектов культурного наследия для инвестиций, администрациями городов при формировании программ поддержки, проектными организациями при разработке стратегий развития регионов. Системный подход в оценке позволяет избежать субъективных мнений, что в будущем благоприятно скажется на сохранности объектов культурного наследия.

Список использованных источников:

1. Правительство России.: [Электронный ресурс]. — 2024. — URL: <http://government.ru/news/> (дата обращения: 11.02.2025).
2. Корнилова А. Ю., Палей Т. Ф. Проблемы применения методов экспертных оценок в процессе экономического прогнозирования развития предприятия // Проблемы современной экономики. — 2010. — №. 3. — С. 124-128.
3. Саати, Т. Принятие решений. Метод анализа иерархий / Т. Саати; пер. с англ. Р. Г. Вачнадзе. — Москва : Радио и связь, 1993. — 278 с.
4. Chen Y., Yoo S., Hwang J. Fuzzy multiple criteria decision-making assessment of urban conservation in historic districts: Case study of Wenming Historic Block in Kunming City, China // Journal of Urban Planning and Development. — 2017. — Т. 143. — №. 1. — С. 05016008.