

УДК 725.97

д.т.н., професор М.М. Габрель,
НУ "Львівська політехніка"

ДО МЕТОДИКИ ОЦІНКИ ПАМ'ЯТОК АРХІТЕКТУРИ НАЦІОНАЛЬНОГО ЗНАЧЕННЯ

Анотація. У статті запропоновано метод «відстані до ідеалу» для оцінки пам'яток архітектури та містобудування національного значення. Сутність методу полягає в порівнянні об'єкта оцінки з ідеальним варіантом (еталоном) за множиною показників. Вартість вітчизняного еталону слід визначати у співвідношенні до світових аналогів.

Ключові слова: оцінка, пам'ятка архітектури та містобудування національного значення, відстань до ідеалу, грошовий еквівалент.

Актуальність. Стаття стосується питань оцінки пам'яток архітектури національного значення, визначення грошового еквівалента їх вартості. Йдеться насамперед про об'єкти найвищого рівня історичної, культурної та архітектурної цінностей. Побуває думка про некоректність, а то й святотатство вимірювати в грошах вартість таких об'єктів. Прихильники такої позиції наведуть достатньо аргументів на її захист. На думку автора, блюзнірством є те, що пам'ятка архітектури XV–XVI ст. знаходиться на балансі за залишковою вартістю матеріалу, з якого вона споруджена, і оцінена в 1000–1500 грн., або коли згоріла церква — історична пам'ятка, а страхова сума складає 800 грн. Не секрет, що окремі пам'ятки архітектури (в основному місцевого значення), які займають вигідне місцеположення в містах, свідомо доводяться до руйнування, щоб згодом використати землю для інших потреб. При вартості, яка визначена за діючою методикою, це — вигідний бізнес.

Оцінка пам'яток архітектури за об'єктивною методикою потрібна для визначення основних фондів історичних міст, для страхових цілей, для професійного провадження охорони об'єктів. Сьогодні в більшості пам'яток архітектури місцевого значення дозволена приватизація нежитлових приміщень (у Львові ухвала Львівської міської ради № 698 від 24.04.1997 р. «Про затвердження адресного переліку будинків — пам'яток архітектури місцевого значення, в яких нежитлові приміщення підлягають приватизації») і за існуючими методиками оцінки престижний будинок у центрі міста — пам'ятка архітектури, може бути оцінений так, що, забудувавши навзамін площу в два рази більшу на околиці міста, фірма виступає великим меценатом та благодійником. Статус пам'яток архітектури практично не впливає на ринкову вартість об'єкта нерухомості, що особливо небезпечно при створенні спільних

(з іноземними партнерами) підприємств туристичного профілю. На сьогодні в Україні під охороною держави перебуває понад 124 тис. нерухомих пам'яток історії і культури, у т.ч. 54 тис. пам'яток археології, 48 тис. пам'яток історії, 6 тис. пам'яток монументального мистецтва та понад 16 тис. пам'яток архітектури та містобудування. За даними В. Вечерського (НДІТІВМ, 2003), кількість пам'яток архітектури та містобудування національного значення, які перебувають на державному обліку, складає 3541, а місцевого значення — 12696 [4]. Таким чином, майже 22% від усіх пам'яток архітектури та містобудування мають статус національних. З них найбільше знаходиться у Львівській області: 794 об'єкти національного значення (22,5% від загальноукраїнських) та 2637 — місцевого значення (20%), що ставить особливі вимоги перед фахівцями західного регіону України в опрацюванні методології їх оцінення.

Існує методика грошової оцінки пам'яток, затверджена постановою Кабінету Міністрів України від 26 вересня 2002 р. за № 1447. Не заглиблюючись у її аналіз, підкреслимо, що сформована вона за принципом, коли пам'ятка оцінюється як звичайний об'єкт нерухомості, в методі затрат вводяться коефіцієнти на унікальність, виразність екстер'єру та інтер'єру, історичну, містобудівну та утилітарну цінність. Однак зазначені коефіцієнти застосовуються лише в затратному методі. Реально оцінена за ними вартість будівлі завжди значно нижча від визначеної за іншими методами. Введення запропонованих у постанові коефіцієнтів лише вирівнює вагу цього методу з іншими і реально не впливає на грошову вартість будівлі. Це підтверджує практика оцінок пам'яток архітектури в м. Львові.

Дана методика частково придатна для оцінки «рядових пам'яток», тобто пам'яток місцевого значення, як правило, житлових будинків. Для встановлення вартості унікальних об'єктів і пам'яток національного значення вона не надається. У чому її некоректність?

Для визначення вартості пам'ятки архітектури та містобудування в основу покладено три методи, використовувані для оцінки нерухомості. *Метод затрат*, в якому головною є характеристика зносу будівлі. Наприклад, чим історично старіший об'єкт, тим він амортизованіший (має вищий відсоток зносу), а отже, відповідно до цієї методики, він є дешевшим, хоч і має більшу історично-архітектурну цінність, оскільки несе об'ємнішу історичну пам'ять.

Метод доходу — вирішальним виступає місцезорешування об'єкта. Згідно з цим методом будь-яка пам'ятка архітектури в центрі Києва незрівнянно дорожча за, скажімо, церкву Пантелеймона в Галичі. Пам'ятками архітектури та містобудування часто виступають церкви, тож закономірно

напрошується запитання: яку комерційну діяльність тут може організувати священик? Отже, метод доходу не є коректним для некомерційної нерухомості.

Метод аналогів також не може бути ефективно застосований, оскільки немає в достатній кількості аналогів, щоб зробити відповідний підбір об'єктів порівняння і коректно визначитися з коригувальними коефіцієнтами. Таким чином, на думку автора, наявна методика не надається для оцінки об'єктів високого рівня історичної, культурної та архітектурної цінностей. Навзамін пропонується принципово інший підхід — «зверху – вниз» і використання «методу відстані до ідеалу». За ідеал в Україні має бути визначена пам'ятка архітектури світового значення, наприклад, Софія Київська для культових споруд.

Для встановлення вартості ідеалу, використовуючи аналоги зі світу — Італії, Франції, Австрії, Польщі тощо, визначається грошовий еквівалент вітчизняного еталону, співвіднесений до світових цін. За ідеал може бути прийнято й умовний варіант, якому приписуються кращі досягнуті значення критеріїв серед варіантів. Підкреслимо, можна виокремити такі групи властивостей, що зумовлюють споживчі характеристики функціональних систем: ознаки, що вказують на корисність функціонування системи; які характеризують витрати ресурсів як плату за корисність; безпечність функціонування системи щодо людини та довкілля; властивості часового виміру (йдеться про час окупності); ознаки, що описують зовнішнє середовище. Пам'ятка архітектури національного значення розглядається як історично-культурний об'єкт, а функціональні характеристики тут є другорядними.

Обґрунтування системи показників і критеріїв оцінки пам'яток архітектури національного значення є особливо відповідальним завданням методики. Тут слід використати окремі раціональні зерна з існуючої методики, але збереження таких критеріїв, як матеріал будівлі, ступінь зносу, місцерозташування, можливість організувати бізнес (функціональна корисність), величина площ — некоректне.

Установлення критеріїв відбувається під впливом як об'єктивних, так і суб'єктивних чинників. Виділимо певні групи властивостей, що зумовлюють вартість пам'ятки архітектури:

- властивості, що стосуються часового виміру (час будівництва);
- які характеризують зовнішнє середовище — розміщення об'єкта в системі та змінність простору;
- пов'язані з людським виміром (історичні складові — проживання знаменитих людей тощо);
- властивості, що стосуються зміни самого об'єкта, його автентичності.

Кожна група властивостей включає певну множину показників, що можуть бути оцінені кількісно. Кількісна оцінка характеристик об'єкта пам'ятки архітектури та містобудування має принципово важливе значення, оскільки дає змогу формувати узагальнені критерії з множини часткових показників. Узагальнені критерії порівняно нескладно встановити в межах окремих груп властивостей.

Сутність методу «відстані до ідеалу» полягає в тому, що об'єкт оцінки порівнюється за множиною встановлених критеріїв з ідеальним варіантом (еталоном) і визначається числове значення його наближення до ідеалу. Числовий показник наближення до ідеалу фактично є інтегральним критерієм оцінки об'єкта, який об'єднує всі прийняті для порівняння критерії. Поле оцінки будується на множині виділених груп критеріїв, причому усі вони мають поліпшуватися до центру. Кращим відповідно до цього методу вважається варіант, для якого площа багатокутника побудована на ідеальних значеннях критеріїв. Для уникнення впливу масштабного фактора на прийняття рішення критерії слід звести до безрозмірних величин шляхом нормування (рис. 1).

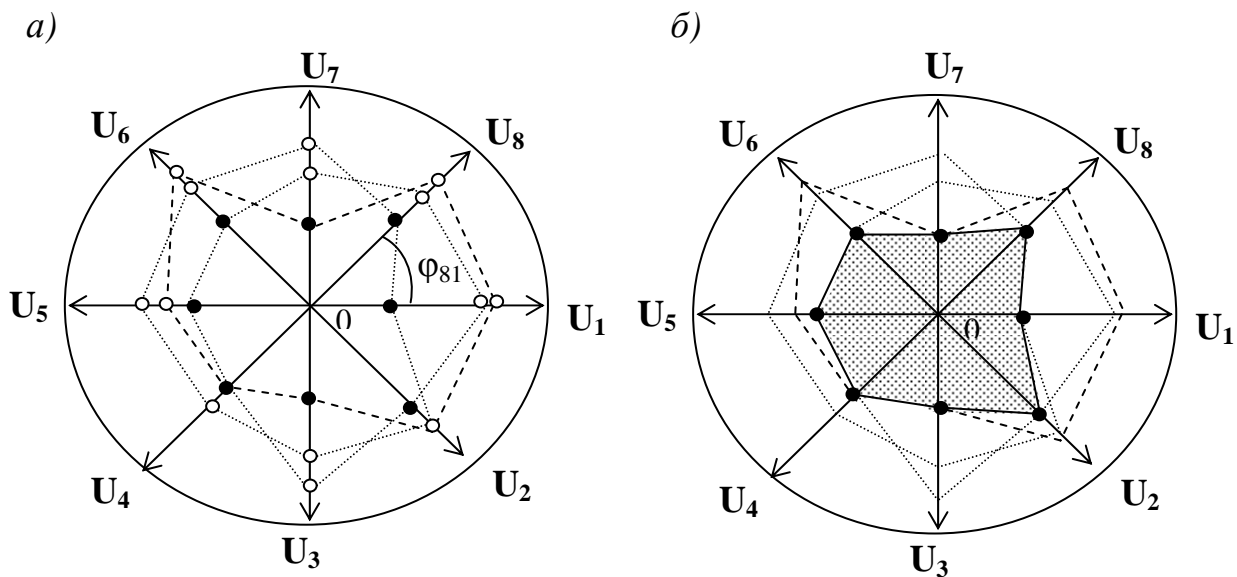


Рис. 1. Графічна модель методу відстані до ідеалу.

а) – полігон варіантів на множині критеріїв оцінки;

б) – побудова ідеалізованого варіанту на множині кращих значень критеріїв

Такі ж показники та методи придатні для визначення вартості вітчизняного еталону у віднесенні до відповідних об'єктів світової спадщини. Загалом можна сказати, що пропонується замінення підходу «знизу – вгору» на підхід «зверху – вниз»: від найдорожчого об'єкта, оцінка якого приведена, до

вартості аналогічних об'єктів у європейських країнах, визначення «відстані» того чи іншого об'єкта до вітчизняного еталону. За своєю суттю показники характеризують віддаль до об'єкта оцінки за певним критерієм від ідеального варіанта. Тоді багатокутник ідеалізованого варіанта будується за значеннями, коли всі показники дорівнюють одиниці., а для всіх інших варіантів вони менші від одиниці.

Запропонований підхід вимагатиме принципового реформування інформаційного забезпечення та методичних підходів до реставрації та збереження пам'яток історії, культури та архітектури. Він дозволить об'єктивно оцінити (за світовими цінами) пониження вартості об'єкта від непрофесійних дій, пов'язаних зі змінами як в об'єкті, так і в оточуючому середовищі. Окрім того, об'єктивно оцінити і діяльність зі збереження об'єкта. Для прикладу, Національна спілка архітекторів України має в користуванні Свіржський замок у Львівській області. Упродовж десятиліть вкладала кошти і утримує об'єкт, але не має засобів на завершення робіт та введення об'єкта в користування як Будинку творчості творчих спілок України. Ставиться питання про передачу об'єкта в концесію комерційній структурі й відшкодувань (збереження інтересу) Спілці з урахуванням амортизації вкладень.

Підкреслимо, що саме вкладення Спілки дозволили зберегти об'єкт від руйнування. У Західному регіоні України знаходяться численні замки, які в час передачі замку в Свіржі НСАУ перебували у кращому стані, але з причин відсутності користувача за ці роки перетворилися на руїни, втративши не тільки матеріальну вартість, а й історично-культурну. Прикладом може служити замок у Бережанах Тернопільської області, де ще у 50-х роках ХХ ст. знаходились мармурові елементи оздоблення інтер'єрів. На сьогодні це руїна, відновлення якої вимагатиме значно більших матеріальних витрат, проте установити те, що було ліквідовано, — її історико-культурну та архітектурну цінність все-таки не вдасться. Запропонована автором методика дасть змогу об'єктивно оцінити матеріальний вклад інвесторів у збереження пам'яток, а оцінка пам'яток архітектури національного значення у співвіднесенні до світових цін підніме престиж та відповідальність діяльності з охорони спадщини.

Висновки

1. В Україні налічується понад 3,5 тис. пам'яток архітектури та містобудування національного значення. Виникла гостра потреба обґрунтувати методуку об'єктивної оцінки їх вартості у співвіднесенні до світових цін. Існуюча методи оцінки пам'яток архітектури некоректна для оцінки об'єктів найвищої архітектурно-містобудівної цінності. У практиці оцінки використовуються три методи — затратний, дохідний та аналогів, а також

встановлення вартості відновлення і ринкової вартості. В оцінці пам'яток історії, культури та архітектури доцільно говорити про культурну вартість та встановлювати її в грошовому еквіваленті. На це орієнтований запропонований автором метод «відстані до ідеалу».

2. суть методу полягає в тому, що об'єкт оцінки порівнюється за множиною показників установлених критеріїв з ідеальним варіантом (еталоном) і визначається числове значення його наближення до ідеалу. обґрунтована система критеріїв оцінки, причому кожен з них повинен мати числовий вираз, бути взаємозалежним, а їх кількість має бути мінімально достатньою для оцінки об'єкта.

3. Багатокритеріальна оцінка за методом «відстані до ідеалу» пам'яток архітектури і містобудування національного значення принципово змінює діяльність з охорони та ревіталізації історичного середовища, оцінку архітектурних, містобудівних та управлінських рішень.

Використана література

1. Методика грошової оцінки пам'ятки, затверджена постановою КМ України від 26 вересня 2002 року за № 1447 [Електронний ресурс]. — Режим доступу: zakon.rada.gov.ua
2. Лебедь Н. П. Практическое пособие по экспертной оценке предприятий / Н. П. Лебедь, А. Г. Мендрул. — К. : Легалис-Експерт, 1996. — 280 с.
3. Надежность и эффективность в технике : справ. — [в 10-ти тт.]. — Т. 3 / [под ред. В. Ф. Уткина, Ю. В. Крючкова]. — М. : Машиностроение, 1988. — 328 с.
4. Панченко Т. Ф. Туристичне середовище: архітектура, природа, інфраструктура / Т. Ф. Панченко. — К. : Логос, 2009. — 176 с.
5. Справочник по функционально-стоимостному анализу / [под ред. М. Г. Кирпунина, Б. И. Майданчика]. — М. : Финансы и статистика, 1988. — 488 с.
6. Статистичний щорічник України за 2009 р. / [за ред. О. Г. Осауленка]. — К. : Консультант, 2010. — 664 с.

Аннотация.

В статье предложен метод «расстояния к идеалу» для оценки памятников архитектуры и градостроительства национального значения. Сущность метода состоит в сравнении объекта оценки с идеальным вариантом (эталон) по множеству показателей. Ценность отечественного эталона необходимо определять в соотношении к мировым аналогам.

Annotation.

In the article the method of "distance is offered to the ideal" for the estimation of monuments of architecture and town-planning of national value. Essence of method consists of comparing of object of estimation to the ideal variant (by a standard) on the great number of indexes. The value of domestic standard must be determined in correlation to the world analogues.