

М.М. Габрель, О.І. Моркляник  
Національний університет “Львівська політехніка”,  
кафедра архітектурного проектування

## ДЕЯКІ ПРОБЛЕМИ ОЦІНКИ УНІКАЛЬНИХ ПАМ'ЯТОК АРХІТЕКТУРИ НА ПІДСТАВІ МЕТОДУ “ВІДСТАНІ ДО ІДЕАЛУ”

© Габрель М.М., Моркляник О.І., 2013

Запропоновано метод “відстані до ідеалу” для оцінки пам'яток архітектури та містобудування національного значення. Сутність методу полягає у порівнянні об'єкта оцінки з ідеальним варіантом (еталоном) за множиною показників. Вартість вітчизняного еталона слід визначати у співвідношенні зі світовими аналогами.

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

**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.**

**Key words:** estimation, monuments of architecture and town-planning of national value, distance is offered to the ideal.

### Постановка проблеми

Праця стосується питань оцінки пам'яток архітектури та визначення грошового еквіваленту вартості об'єктів найвищого рівня історичної, культурної та архітектурної цінностей. Побуває думка, що некоректно вимірювати в грошах вартість таких об'єктів. Прихильники такої позиції наводять достатньо аргументів на її захист. На думку авторів, порушенням є те, що пам'ятка архітектури XV–XVI ст. обліковується на балансі за залишковою вартістю матеріалу, з якого споруджена, і оцінена в 1000–1500 грн., або занедбана церква — історична пам'ятка, а страхова сума становить 800 грн. Окрім того, міжнародні організації ставлять вимоги до грошового визначення еквіваленту вартості пам'ятки архітектури, наприклад, для внесення до Списку ЮНЕСКО. Останнім часом завершено роботи з внесення 16 дерев'яних церков: 8 з польської сторони в с. Радруж, Хотинець, Смільник, Тушанськ, Поврожніки, Овчари, Квятонь, Блунари Вищі та 8 з української – в с. Потилич, Нижній Вербіж, Ясіня, Ужок, Матків, м. Рогатин, м. Дрогобич, м. Жовква. До речі, сьогодні до Списку внесено понад 930 об'єктів із 153 країн. З України це комплекси національних заповідників “Софія Київська”, Києво-Печерська Лавра, історичний центр м. Львова. В Польщі таких об'єктів 13.

**Метою** цієї роботи є стислий аналіз оцінки пам'яток архітектури на підставі методу “відстані до ідеалу”. Для досягнення поставленої мети сформульовано **завдання**:

- здійснити короткий огляд прийнятої методики грошової оцінки пам'яток архітектури та містобудування;
- виділити групи властивостей, що зумовлюють вартість пам'ятки архітектури та містобудування;
- обґрунтувати метод “відстані до ідеалу” для оцінки пам'яток архітектури та містобудування

### Виклад основного матеріалу дослідження.

Оцінка пам'яток архітектури за об'єктивною методикою потрібна для визначення основних фондів історичних міст, для страхових цілей, для професійного провадження охорони об'єктів.

Визначити грошовий еквівалент необхідно також при співінвестуванні із міжнародних фондів робіт зі збереження чи реставрації пам'яток історії, культури та архітектури. Статус пам'ятки архітектури практично не впливає на ринкову вартість об'єкта нерухомості, що особливо небезпечно у разі створення спільних (з іноземними партнерами) підприємств туристичного профілю. За даними В. Вечерського (НДПІВМ, 2003), на державному обліку перебуває 3541 пам'яток архітектури та містобудування національного значення, а місцевого значення — 12696 [4]. Тобто майже 22 % усіх пам'яток архітектури та містобудування мають статус національних. З них найбільше 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 оцінювання.

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, що пам'ятка оцінюється як звичайний об'єкт нерухомості, і вводяться коригувальні коефіцієнти, які впливають на підвищення або пониження (обмеження на використання об'єкта у зв'язку із його статусом та охоронними зобов'язаннями) вартості. Вводяться коефіцієнти на унікальність, виразність екстер'єру та інтер'єру, історичну, містобудівну та утилітарну цінність. Однак зазначені коефіцієнти застосовують лише в затратному методі. Реально оцінена за ними вартість будівлі завжди набагато нижча від визначеної за іншими методами. Введення запропонованих у постанові коефіцієнтів лише урівнює цей метод з іншими і реально не впливає на грошову вартість будівлі. Це підтверджує практика оцінки пам'яток архітектури в м. Львові.

Ця методика частково придатна для оцінки “рядових пам'яток”, з комерційним використанням, як правило, житлових будинків. Для встановлення вартості унікальних об'єктів і пам'яток національного значення вона непридатна. У чому ж 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 старший об'єкт, тим вищий відсоток його зношення, а отже, відповідно до цієї методики, він дешевший, хоч і має більшу історично-архітектурну цінність завдяки об'ємнішій історичній пам'яті.

*Метод доходу*, для якого вирішальним є місце розташування об'єкта. Згідно з цим методом будь-який об'єкт архітектури в центрі м. Києва незрівнянно дорожчий за, скажімо, церкву св. Пантелеймона в м. Галичі. Пам'ятками архітектури та містобудування часто є церкви, тож закономірно постає запитання: яку комерційну діяльність тут можна організувати? Отже, метод доходу не є коректним для некомерційної нерухомості.

*Метод аналогів* також не може бути ефективно застосовуваний, оскільки недостатньо аналогів, щоб відповідно підібрати об'єкти порівняння і коректно визначитися з коригувальними коефіцієнтами.

Тому, на нашу думку, наявна методика непридатна для оцінки об'єктів високого рівня історичної, культурної та архітектурної цінностей. Натомість пропонується принципово інший підхід — “зверху – вниз” і використання “методу відстані до ідеалу”. За ідеал в Україні має бути вибрана пам'ятка архітектури світового значення, наприклад, Софія Київська для культових споруд. Для встановлення вартості вітчизняного ідеалу, використовуючи світові аналоги з Італії, Франції, Австрії, Польщі тощо, визначають грошовий еквівалент вітчизняного еталону, співвіднесений з світовими цінами. За ідеал можна прийняти й умовний варіант, якому приписуються найкращі досягнуті значення критеріїв серед варіантів. Пам'ятка архітектури національного значення розглядається як історично-культурний об'єкт, для якого функціональні характеристики 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 прийнятої методики, але збереження таких критеріїв, як матеріал будівлі, ступінь зносу, місце розташування, функціональна корисність, величина площ некоректне.

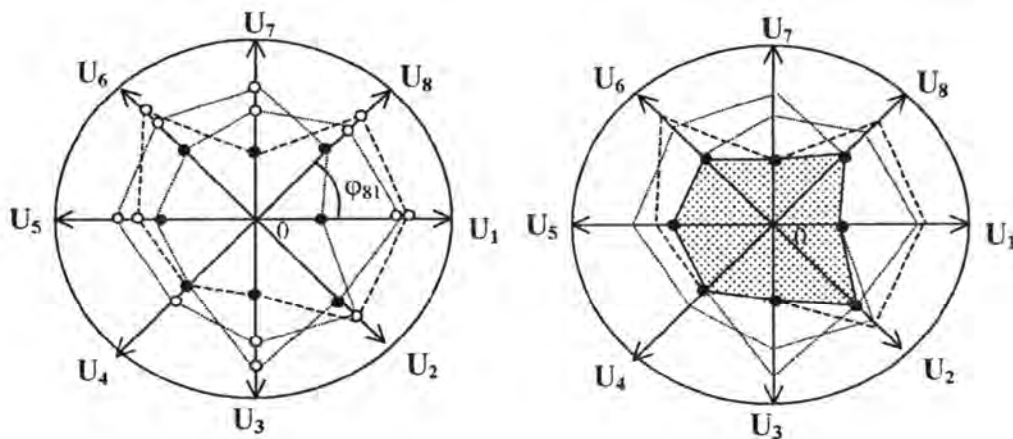
Критерії встановлюють під впливом як об'єктивних, так і суб'єктивних чинників. Виділимо певні групи властивостей, що зумовлюють вартість пам'ятки архітектури:

- властивості, що стосуються часового виміру (час будівництва);
- властивості, які характеризують зовнішнє середовище — розміщення об’єкта в системі та змінність оточення;
- властивості, пов’язані з людським виміром (історично-меморіальні складові — проживання знаменитих людей тощо);
- характеристика унікальності як поширеності цього типу об’єктів у державі та світі;
- властивості, що стосуються зміни самого об’єкта, його автентичності.

Кожна група властивостей об’єднує певну множину показників, що можна оцінити 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 критерії, прийняті для порівняння. Поле оцінки будується на множині виділених груп критеріїв, причому усі вони мають поліпшуватися до центра. Кращим відповідно до цього методу вважається варіант, для якого площа багатокутника, побудована на реальних характеристиках, найближча до побудованого на ідеальних значеннях критеріїв. Для уникнення впливу масштабного фактора на прийняття рішення критерії треба звести до безрозмірних величин за допомогою нормування (див. рисунок).

Такі самі показники та підхід придатні для визначення вартості вітчизняного еталона відносно відповідних об’єктів світової спадщини. Загалом можна сказати, що пропонується замінити підхід “знизу – вгору” на підхід “зверху – вниз”: від найдорожчого об’єкта, оцінка якого приведена до вартості аналогічних об’єктів у європейських країнах з визначенням “відстані” реального об’єкта оцінки, до вітчизняного еталона. За суттю показники характеризують віддаль 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.



*Схема побудови ідеалізованого варіанта для порівняльної оцінки  $j$ -х об’єктів за критеріями  $U_i$ , якщо  $i=1, \dots, 8; j=1, \dots, 3$ .*

Запропонований підхід потребує принципового реформування інформаційного забезпечення та методичних підходів до реставрації та збереження пам’яток історії, культури та архітектури. Він дасть змогу об’єктивно оцінити (за світовими цінами) пониження вартості об’єкта через непрофесійні дії, пов’язані зі змінами як в об’єкті, так і в навколишньому середовищі, окрім того, об’єктивно оцінити і діяльність зі збереження об’єкта. Для прикладу, Національній спілці архітекторів України надано в користування Свіржський замок у Львівській області. Упродовж

десятиліть вона вкладає 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 відшкодування (збереження інтересу) Спілці з урахуванням амортизації вкладень.

Підкреслимо, що саме вкладення Спілки архітекторів у радянський час дали змогу зберегти об'єкт від руйнування. У західному регіоні України розміщені численні замки, які під час передачі замку в Свіржі НСАУ були у кращому стані, але через відсутність користувача за ці роки перетворилися на руїни, втративши не тільки матеріальну вартість, а й історико-культурну. Прикладом може слугувати замок у м. Бережанах Тернопільської області, де ще у 50-ті рр. ХХ ст. були мармурові елементи оздоблення інтер'єрів. Сьогодні це руїна, відновлення якої вимагатиме значно більших матеріальних витрат, проте повернути її історико-культурну та архітектурну цінність все-таки не вдасться. Запропонована авторами методика дасть змогу об'єктивно оцінити матеріальний внесок інвесторів у збереження пам'яток, а оцінка пам'яток архітектури національного значення співвідносно 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 потреба обґрунтувати методику об'єктивної оцінки їх вартості у співвіднесенні із світовими цінами. Прийнята методика оцінки пам'яток архітектури некоректна для оцінки об'єктів найвищої архітектурно-містобудівної цінності. В оцінці пам'яток історії, культури та архітектури доцільно говорити про національну вартість та встановлювати її в грошовому еквіваленті. На це орієнтований запропонований авторами 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 визначення грошового еквівалента вартості “ідеалу” в співвіднесенні із світовими аналогами та критеріїв оцінки пам'ятки, причому кожен з них повинен мати числове вираження, 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, ведення бізнесу з використанням цього ресурсу.

4. З метою покращення оцінки таких об'єктів ввести нову спеціалізацію в оцінювальній діяльності або відділяти архітектурні пам'ятки національного значення та долучити їх до спеціалізації 1.6. – оцінка.

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 т.]. — 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. Памятники архитектуры как объект оценки: справ. пособие // авт. кол.: И.Н. Клименко, Т.В. Скибицкая, В.Н. Шалаев и др. — К., 1999. — 116 с.