
4.4.2.3. Визначення показника схоронності

Схоронність пам'ятки — це показник збереження первісного (автентичного) вигляду пам'ятки як в цілому, так і окремих її елементів.

У п. 39 Методики зазначається, що коефіцієнт схоронності (Кс) визначається на дату оцінки на підставі даних, зазначених у паспорті пам'ятки або інших матеріалах, що містять відомості про пам'ятку, і за результатами експертизи відповідних спеціалістів або організацій, уповноважених проводити такі експертизи.

Нам не траплялись документи на пам'ятку, в яких би зазначався показник схоронності у відсотках, тобто значення, яке безпосередньо можливо було б включити до розрахунків вартості пам'ятки.

Зазвичай у паспорті пам'ятки відображена інформація про її кардинальні зміни (перебудови, добудови тощо), тобто (за рідкісним винятком) не весь перелік змін пам'ятки, що вплинули на збереження її первісного стану.

Проведені ремонтні роботи часто відображаються лише в бухгалтерському обліку в узагальненому вигляді.

Показник збереження автентичного вигляду пам'ятки головним чином залежить від ступеня зміни її первісних архітектурних форм та ступеня заміни будівельних матеріалів у конструкціях. Отже, коефіцієнт схоронності пам'ятки можливо визначити як:

$$K_c = (1 - K_{zm. \phi.}) \times (1 - K_z. m.), \text{ де}$$

$K_{zm. \phi.}$ — показник зміни архітектурних форм пам'ятки;

$K_z. m.$ — показник заміни будівельних матеріалів.

Коефіцієнт схоронності (K_c) визначається в діапазоні від 0 до 1.

Визначити показник зміни архітектурних форм пам'ятки зазвичай дуже складно. Практично не існує будівель-пам'яток, первісний вигляд яких не зазнав би жодних змін у процесі руйнування з часом, чи в процесі перебудов, чи в процесі реставрацій. Дуже добре, якщо в архівах (замовника або ін.) збережені кошториси на проведені ремонтні роботи або інші свідчення про здійснення зміни пам'ятки. Це трапляється не часто, але якщо поталанило, то оцінювач, провівши ретельні дослідження, отримає відповідь на питання, чи було змінено оформлення фасадів, чи були зміни планувальної структури тощо.

Визначення показника заміни матеріалів також безпосередньо залежить від наявності інформації про здійснені ремонтно-реставраційні роботи, в тому числі про заміну (часткову заміну) певних конструктивних елементів будівлі.

Цей показник може бути визначено як співвідношення загального об'єму нових матеріалів до матеріалів, що складають пам'ятку:

$Kз. м. = V_{н. м.} / V_{м.}$, де:

$V_{н. м.}$ — кількість нових матеріалів, що не належить часу зведення пам'ятки, м³;

$V_{м.}$ — фактичний об'єм матеріалів, що складають пам'ятку, м³.

При неможливості отримати в повному обсязі інформацію для розрахунку показників зміни архітектурних форм пам'ятки та заміни будівельних матеріалів, єдино можливим стає їх визначення експертним шляхом.

Кзм. ф. визначається на підставі наявної інформації про зміни архітектурних форм, у тому числі оформлення фасадів та планувальної структури, по відношенню до первісного вигляду, а саме:

Стан архітектурних форм	Зміна архітектурних форм, %	Коефіцієнт зміни форм, Кзм.ф.
Повністю збережене	0	0
Частково збережене	1-99	0,01-0,99
Повністю втрачене	100	1

Показник заміни будівельних матеріалів (*Кз. м.*) доцільно визначати по кожному з конструктивних елементів пам'ятки окремо. Питома вага конструктивних елементів пам'ятки визначається згідно з матеріалами звіту про технічне обстеження пам'ятки. Вирішення цього питання за допомогою збірників УПВВ (як і для визначення фізичного зносу) у більшості випадків також є некоректним.

Особливу увагу оцінювач має звернути на наступний факт. При наявності змін поверховості пам'ятки (надбудов) та добудов, здійснених у різні часи, показники схоронності визначаються окремо для основного об'єму пам'ятки і для об'ємів добудов (надбудов) тощо.

Наведемо приклад визначення показника схоронності, здійсненого експертним шляхом.

ПРИКЛАД. Визначення коефіцієнта схоронності будівлі.

Стисла інформація про факти, що брались до уваги при визначенні коефіцієнта схоронності.

Об'єкт оцінки споруджено в 1793—1767 рр. У 1825 р. до ризалітів на південному фасаді було прибудовано одноповерхові з доричними колонами цегляні тамбури. Здійснені перебудови (перелік). У 1969 р. були проведені реставраційні роботи (перелік). Будівлю відтворено в первісних формах.

Конструктивні елементи будинку	Питома вага елемента, %	Заміна матеріалів у конструкції, %	Заміна матеріалів конструкції в будівлі, %
Добудова			
Фундаменти	12	0	0
Стіни	22	0	0
Перекриття	9	0	0
Покрівля	10	60	6
Підлога	9	30	2,7
Отвори	11	30	3,3
Опоряджувальні роботи	12	30	3,6
Внутрішні санітарно-технічні та електричні пристрої	7	70	4,9
Інші роботи	8	10	0,8
<i>Разом (з округленням до цілого числа)</i>	100		21
		Кзам. м.	0,21
		Кзм. ф.	0
		Кс.	$(1-0,21) \times (1-0) = 0,79$

Питома вага конструктивних елементів визначена на підставі матеріалів обстеження технічного стану пам'ятки, виконаних спеціалізованою організацією.

Відсоток заміни матеріалів у конструкції визначався на підставі аналізу наявної проектно-кошторисної документації на проведені ремонтно-реставраційні роботи.

Визначення коефіцієнта схоронності пам'ятки архітектури

Конструктивні елементи будівлю	Питома вага елемента, %	Заміна матеріалів у конструкції, %	Заміна матеріалів конструкції в будівлі, %
Основна частина будівлі			
Фундаменти	15	5	0,75
Стіни та перегородки	24	5	1,2
Перекрыття	8	10	0,8
Покрівля	10	60	6
Підлога	7	30	2,1
Створи	9	40	3,6
Споряджувальні роботи	12	50	6
Внутрішні санітарно-технічні та електричні пристрої	7	70	4,9
Інші роботи	8	10	0,8
Разом (з округленням до цілого числа)	100		28
		Кам. м.	0,25
		Кам. ф.	0,05
		Кс.	$(1-0,25) \times (1-0,05) = 0,7$

СПЕЦИФІКА ВИЗНАЧЕННЯ ЦІННІСНИХ ХАРАКТЕРИСТИК І ПОКАЗНИКА ЗБЕРЕЖЕННЯ

Нематеріальні активи пов'язані з притаманними бччівлям-пам'ятників історичними, містобччівними, естетичними, емоційно-художніми, науково-реставраційними і функціональними цінностями, що підвищують їх вартість, а також з можливими обмеженнями по функціональному використанню, передбачування, реконструкції екстер'єру та інтер'єру, формування конструкцій, обробки, систем інженерного обладнання і загального композиційного рішення в історичній забудові, що веде до додаткових витрат потенційного інвестора, що зменшує оціночну вартість.

Закладена в «методику грошової оцінки пам'яток» концепція дозволяє висловити і інтерпретувати порівнянність ціннісних характеристик і їх грошового еквівалента системою коефіцієнтів, що враховують значимість і вагомість відповідних оціночних критеріїв, втілюючи їх у конкретних кількісних показниках.

Визначення історичної архітектурної, художньої та інших культурних цінностей пам'ятника ведеться на основі аналізу відповідних досліджуваних характеристик. Кожному виду цінності відповідає сукупність показників, наведених в додатку 6 до «Методики грошової оцінки пам'яток». Всі види цінностей ґрунтуються на принципі постійного динамічного розвитку, т. Е. Види і кількість показників в межах певного виду цінностей з плином часу існування пам'ятника постійно змінюються.

Коефіцієнт що враховує інтегральну цінність пам'ятника (КЦ), визначається відповідно до прог. 6 до цієї Методики за такою формулою:

Коефіцієнт, що враховує цінність пам'ятки ($K_{ц}$), визначається за такою формулою:

$$K_{ц} = 1 + K_i + K_m + K_k + K_e + K_{in} + K_u, \text{ де}$$

K_i — коефіцієнт, що враховує історичну цінність — час створення;

K_m — коефіцієнт, що враховує містобудівну цінність — роль місця розташування у системі забудови або природнього середовища;

K_k — коефіцієнт, що враховує унікальність загального композиційного рішення — належність пам'ятки до творчої спадщини певного автора, місце пам'ятки в культурі, раритетність пам'ятки;

K_e — коефіцієнт, що враховує виразність екстер'єру — виразність екстер'єру фасадів;

K_{in} — коефіцієнт, що враховує виразність інтер'єру — виразність інтер'єру (внутрішнього простору)

K_u — коефіцієнт, що враховує утилітарну цінність — ступінь оригінальності архітектурно-конструктивного рішення.

Кожному виду цінності відповідає сукупність показників, значення яких наведено в Додатку 6 до Методики грошової оцінки пам'яток (далі Додаток 6).

ІСТОРИЧНА ЦІННІСТЬ

Визначається за такими критеріями:

- *хронологічна глибина* (дата створення пам'ятки). Для визначення історичної цінності цей критерій є домінуючим. Для **Оцінки** пам'ятки зі значною хронологічною глибиною він є більш вагомим, ніж такий показник, як, наприклад, її технічний стан;
- *місце пам'ятки в культурі*

Критерій включає:

- визначення значення об'єкту для розвитку культури певного населеного пункту, регіону та держави в цілому;
- визначення меморіальної цінності.

Для пам'яток історії цей критерій є одним з основних і більш значимим, ніж наприклад, архітектурно - художнє вирішення об'єкту чи його роль у середовищі.

МІСТОБУДІВНА ЦІННІСТЬ

Визначається за такими критеріями:

- *роль місця розташування пам'ятки в планувальній структурі та системі забудови* вулиці, кварталу, району, населеного місця в цілому. В разі розташування пам'ятки в місцевості з незначним заселенням або з його повною відсутністю визначається роль пам'ятки в природному середовищі.

При визначенні ролі пам'ятки в середовищі необхідно звертати увагу на те, чи є пам'ятка одиничним об'єктом, чи елементом комплексу, ансамблю, що підвищує її містобудівну цінність.

- *підвищення містобудівної цінності планувально - структурного містобудівного утворення* (вулиці, кварталу, району, населеного місця в цілому) у зв'язку з розташування тут пам'ятки. Визначається, є пам'ятка рядовим об'єктом, що формує традиційний характер середовища, локальним акцентом чи домінантою.

- *збагачення природного середовища* у зв'язку з наявністю пам'ятки (для пам'яток, розташованих за межами населених пунктів), яка може бути рядовим об'єктом, акцентом або домінантою в середовищі.

АРХІТЕКТУРНА ЦІННІСТЬ

Визначається за такими критеріями:

- **належність пам'ятки до творчої спадщини певного автора.** Необхідно враховувати наявність документального підтвердження (проектних креслеників, текстових матеріалів), значення творчості даного архітектора для конкретного населеного пункту, а також його творчий внесок в розвиток архітектури певного регіону чи держави. Водночас, цей критерій не може бути домінуючим при визначенні архітектурної цінності.

- **раритетність пам'ятки** визначається на основі відомостей про відсутність подібних об'єктів (унікальність об'єкту), наявність одиничних подібних об'єктів, наявність незначної кількості подібних об'єктів, наявність значної кількості подібних об'єктів на час проведення Оцінки.

- **особливості архітектурно - художнього вирішення пам'ятки.** Критерій включає:

- стильову характеристику об'єкту: має об'єкт яскраво виражені ознаки певного архітектурного стилю, слабо виражені стильові ознаки чи не має зовсім, або ж має ознаки кількох архітектурних стилів. В останньому випадку необхідно звертати увагу на вдале, чи, навпаки, недоречне поєднання прийомів та засобів виразності різних стилів;
- характеристику об'ємно-просторового вирішення об'єкту як певного архітектурного типу (поширений, рідкісний, унікальний);
- характеристику екстер'єру та інтер'єру за ступенем художньої виразності (висока, середня, низька).

- **схоронність (автентичність) головних конструктивних елементів.**

Критерій включає:

- характеристику стану збереження фізичного об'єму пам'ятки, її матеріально-технічної структури за найнижчою хронологічною глибиною;
- характеристику історичних нашарувань та їх впливу на архітектурно-художні якості об'єкту;
- визначення ступеню втручань (консервація, реставрація, ремонт, пристосування), що призвели до втрат автентичності.

ХУДОЖНЯ ЦІННІСТЬ

Визначається за такими критеріями:

- *належність пам'ятки до творчої спадщини певного автора*. Критерій є одним з основним для пам'яток монументального мистецтва. Коли мова йде про твори монументального мистецтва в архітектурних об'єктах, де визначити автора монументальних творів нерідко не видається можливим, то цей критерій потрібно розглядати в контексті такого критерію, як особливості архітектурно - художнього вирішення пам'ятки.
- відповідність *засобів художньої виразності* (матеріал, техніка виконання) поставленим завданням;
- *особливості композиційного вирішення* (унікальне, рідкісне, традиційне).

УТИЛІТАРНА ЦІННІСТЬ

Визначається за критерієм *доцільності вирішення типологічних завдань*, що виявляється в об'ємно-просторовому, планувальному, архітектурно-художньому рішеннях.

Коэффициенты, учитывающие культурную ценность памятника истории, архитектуры и градостроительства (в составе «Методики денежной оценки памятников», утв. Постановлением КМУ от 26.09.2002 г. №1447).

См. табл. методички

4.4.2. Витратний підхід

Визначення вартості будівлі-пам'ятки в рамках витратного підходу полягає в розрахунках залишкової вартості відтворення (заміщення) будівлі та історичної і культурної цінності, в результаті виконання яких знаходиться величина, що збільшує вартість будівлі-пам'ятника як матеріального носія цієї цінності.

У рамках даного підходу постає питання, яка саме вартість буде більш «вірною», якщо мова йде про пам'ятку. У Національному стандарті 1 «Загальні засади оцінки майна» ці два поняття трактуються так:

вартість заміщення — визначена на дату оцінки поточна вартість витрат на створення (придбання) нового об'єкта, подібного до об'єкта оцінки, який може бути йому рівноцінною заміною;

вартість відтворення — визначена на дату оцінки поточна вартість витрат на створення (придбання) в сучасних умовах нового об'єкта, який є ідентичним об'єкту оцінки.

Логічніше, що «вартість ідентичного об'єкта» буде більш вірною, хоча і тут присутні похибки, насамперед обумовлені змінами в складі сучасних буді-

вельних матеріалів та технології сучасного будівництва. Отже, зупинимось на визначенні вартості відтворення.

Згідно з Методикою вартість відтворення пам'ятки (Вв) визначається за такою формулою:

$V_v = V_{од} \times V$ або $V_v = V_k$, де

- V_{од}** — вартість одиниці будівельного об'єму або площі об'єкта нерухомості, подібного до оцінюваної пам'ятки за функціональними, конструктивними, архітектурними ознаками;
- V** — загальний будівельний об'єм або площа пам'ятки;
- V_к** — кошторисна вартість створення в сучасних умовах нового об'єкта нерухомості, який є точною копією оцінюваної пам'ятки за архітектурними та конструктивними ознаками.

Зауважимо, що в Методиці в пунктах, де йде мова про визначення вартості пам'ятки в рамках витратного підходу фігурує термін «поліпшення земельної ділянки пам'ятки». Дійсно, згідно з Національним стандартом № 2 кожна пам'ятка архітектури (історії) належить до земельних поліпшень. Тоді в Звіті про оцінку в рамках витратного підходу маємо визначати, наприклад, не вартість відтворення Покровської церкви, а вартість відтворення поліпшень земельної ділянки Покровської церкви... На наш погляд, застосування терміна «земельні поліпшення» більш логічно при оцінці земельних ділянок. Отже, назва оцінюваної пам'ятки має зазначатись виключно згідно з паспортом пам'ятки.

Для визначення вартості одиничного показника та кошторисної вартості створення нового об'єкта передбачено використання наступних документів:

- Ресурсні елементні кошторисні норми на реставраційно-відновлювальні роботи (ДБН Д.2.5-2001);
- Правила визначення вартості будівництва (ДБН Д.1.1-1-2000);
- Вказівки щодо застосування ресурсних елементних кошторисних норм на реставраційно-відновлювальні роботи (ДБН Д.1.1-5-2001);
- інші нормативні документи з питань ціноутворення у відповідних галузях.

В окремих випадках для оцінки пам'яток ми використовуємо дані укрупнених показників вартості відтворення пам'яток, розроблених фахівцями НДІпроектреставрації в рамках виконання спільного з компанією «Увекон» завдання з розробки Методики грошової оцінки вартості пам'яток (замовлення Державного комітету будівництва, архітектури та житлової політики України, 2001 р.). Однак, цей найважливіший для оцінки пам'яток документ так і не було затверджено. Ми дуже сподіваємось, що коли питанням оцінки пам'яток на державному рівні буде приділено належну увагу, ця проблема врешті буде вирішена.

Визначення вартості відтворення можливо також на підставі кошторисної вартості відтворення пам'ятки з відповідним коригуванням до рівня цін на визначену дату оцінки. Але такі випадки трапляються дуже рідко, а саме коли до оцінки визначена нещодавно відтворена пам'ятка (саме відтворена, а не після реставрації!).

Об'єм (площу) пам'ятки визначається на підставі технічного паспорта будівлі (БТІ) або іншої облікової документації на пам'ятку.

Залишкова вартість відтворення пам'ятки визначається згідно з Методикою за такою формулою:

$$V_z = V_v \times (1 - Z_{\text{фіз}}/100) \times (1 - Z_{\text{функ}}/100) \times (1 - Z_{\text{ек}}/100) \times \\ \times (K_c/100 \times K_{\text{ц}} + (1 - K_c/100)) + V_m + V_z, \text{ де}$$

- V_v** — вартість відтворення (заміщення) пам'ятки, гривень;
K_ц — інтегральний коефіцієнт, що враховує цінність пам'ятки як об'єкта культурної спадщини;
Z_{фіз} — фізичний знос, %;
Z_{функ} — функціональний знос, %;
Z_{ек} — економічний знос, %;
K_с — показник схоронності, %;
V_m — вартість творів монументального, декоративного та образотворчого мистецтва, які не можна відокремити від пам'ятки без завдання їй шкоди, гривень;
V_з — вартість прав, пов'язаних зі земельною ділянкою, гривень.

АНАЛІЗ НАЙБІЛЬШ ЕФЕКТИВНОГО ВИКОРИСТАННЯ ОБ'ЄКТА ОЦІНКИ

Національний стандарт №1 «Загальні засади оцінки майна і майнових прав» передбачає, що принцип найбільш ефективного використання (НЕІ) полягає у врахуванні залежності ринкової вартості об'єкта оцінки від його найбільш ефективного використання.

Згідно «Методикою грошової оцінки пам'яток», принцип найбільш ефективного використання пам'ятки полягає в тому, що його ринкова вартість визначається з урахуванням найбільш ефективного використання та безумовного виконання умов охоронного договору щодо режимів його використання способом, що вимагає найменших змін і доповнень пам'ятки та забезпечує максимальне збереження його автентичності та просторової композиції.

При цьому виділяються і розглядаються позитивні і негативні фактори, що впливають на НЕІ оцінюваного об'єкта.

В якості позитивних факторів можуть виступати:

розташування об'єкта оцінки поблизу ділового та адміністративного центру міста, безпосередньо в історичному ядрі міста, в районі міста з високою престижністю, що характеризується підвищеним попитом на нерухомість, в тому числі в рекреаційній зоні тощо;

зручне розташування по відношенню до ключових магістралях вулично-дорожньої мережі;

зручна доступність до об'єкту міським громадським транспортом;
розташування будівлі-об'єкта оцінки по червоній лінії забудови, фасадна орієнтація значної частини оцінюваних приміщень, наявність фасадного входу і фасадних вікон;
раціональна орієнтація вікон основних приміщень з урахуванням інсоляції та природного освітлення.

Як негативних факторів можуть виступати:

підвищений рівень загазованості в силу високої інтенсивності транспортного потоку, що проходить по прилеглих вулицях, що буває характерним для центральної частини міста, де концентрується історична забудова високої щільності;

обмежені можливості з паркування та стоянки транспорту, аж до повної неможливості парковки в зв'язку з введеними обмеженнями по парковці на тротуарах і проїжджій частині і технічною неможливістю організації парковки як такої;
висока інтенсивність транспортного потоку, що створює затори на дорогах в районі розташування об'єкта оцінки, що обумовлює складність під'їзду і паркування;

недосконалість планувального рішення і конструктивних характеристик ускладнюють адаптацію об'єкта оцінки до сучасних вимог по ергономіці, раціонального використання площ, енергозбереження (нераціональна орієнтація призводить до перегріву і недостатньої освітленості приміщень);

близькість джерел екологічного забруднення.

ПРИКЛАД ВИЗНАЧЕННЯ КОНФІЦІЄНТА, ЩО ВРАХОВУЄ ЦІННІСТЬ ПАМ'ЯТКИ АРХІТЕКТУРИ

Коефіцієнт	Визначена категорія для об'єкта оцінки	Діапазон значення коефіцієнта	Прийняте значення коефіцієнта для об'єкта оцінки
Історична цінність — Кі	Період створення: 1934—1939 рр.	0,1-0,2	0,2
Містобудівна цінність — Км	Пам'ятка розташована на території Національного заповідника. Збагачення природного середовища у зв'язку з наявністю пам'ятки значне	0,1-0,3	0,3
Унікальність загальної композиційного рішення — Кж	Одиничний об'єкт. Автори В.Г. Кричевський та П.Ф. Костирко	0,6-0,8	0,8
Виразність екстер'єру — Ке	Виразність фасадів (до проведення реставрації) середня Оформлення фасадів не в повній мірі відповідає авторському проекту	0,4-0,5	0,4
Виразність інтер'єру (внутрішнього простору) — Кін	Виразність інтер'єру висока. Орнамент внутрішнього оздоблення був розроблений Кричевським на основі українських мотивів, але дещо змодернізований і пристосований до великих площин і декорації великих просторів.	0,5-0,6	0,5
Утилітарна цінність — Ку	Будівля Музею справляє монументальне враження. Її вважають однією з найкращих громадських споруд України того часу. Сучасні архітектори України відносять будівлю Музею до унікальних споруд України того періоду. Весь час свого існування будівля використовувалась за первісним призначенням	0,5-0,6	0,6
Кцін	1 + 0,2 + 0,3 + 0,8 + 0,4 + 0,5 + 0,6		3,8