

м. Львові. – Ф. 131. – Оп. 1. – Од. зб. 425. – (Привілей від 13.10.1542); ЦДІА України в м. Львові. – Ф. 22. – Оп. 1. – Од. зб. 17-20. – (Копії привілеїв за 1542–1850) та ін. 18. Коструба Т. Белз і ... – С. 136. 19. Львівська Наукова бібліотека Академії наук України. Кабінет мистецтва. – Фонд графіки. – № 7244, 7245. – Белз від півночі. 20. *Lustracje dobr krolewskich XVI-XVIII w. Lustracja wojewodztw ruskiego, podolskiego i belzskiego 1564-1565* / Chlapowski K., Zytkowicz H. – Warszawa: 1992. – Cz. 1. – S. 116. 20. Шиян Р. Від Москви до Константинополя // "Жовтень". – 1983. – № 5. – С. 106–109. 21. Цей перелік вулиць та їх ідентифікацію подаємо за Б. Сокальським та Л. Чачковським: Чачковський Л. Княжий Белз // *Записки НТШ*. – Львів, 1937. – Т. 154. – С. 17; Sokalski B. *Powiat Sokalski pod wzgledem geograficznym, etnograficznym, historycznym i ekonomicznym*. – Lwow: 1899. – 496 s. 22. Коструба Т. Белз і ... – С. 134–135; вище ми вже згадували, що польською мовою люстрація опублікована: *Lustracje dobr krolewskich XVI-XVIII w. Lustracja wojewodztw ruskiego, podolskiego i belzskiego 1564-1565* / Chlapowski K., Zytkowicz H. – Warszawa: 1992. – Cz. 1. – S. 114–116. 23. *Lustracje dobr krolewskich XVI-XVIII w. ...* / Chlapowski K., Zytkowicz H. – Warszawa: 1992. – Cz. 1. – S. 117. 24. Звіт та матеріали археологічних розвідкових досліджень пам'ятки архітектури 1607 р. "круглої вежі" / В. Петрик, Ю. Лукомський, О. Рибчинський // *Архів державного історико-культурного заповідника в місті Белзі*. 25. Бойко О., Слободян В. *Королівське місто Белз. Державний історико-культурний заповідник*. – Львів, 2003. – С. 24. 26. Pappee F. *Zabytki przeszlosci miasta Belza...* – S. 14.

УДК 72.01 (477)

Ю.Я. Дубик, О.С. Стасюк

Національний університет "Львівська політехніка",
кафедра реставрації та реконструкції архітектурних комплексів

ІСТОРИКО-АРХІТЕКТУРНЕ ОБҐРУНТУВАННЯ ВАРТОСТІ ПАМ'ЯТКИ АРХІТЕКТУРИ (на прикладі колишнього готелю ансамблю Святогірського монастиря в м. Святогірську Донецької області)

© Дубик Ю.Я., Стасюк О.С., 2004

На конкретному прикладі продемонстровано методику визначення та обґрунтування цінності пам'ятки як об'єкта культурної спадщини, її функціональний знос та показник схоронності згідно з діючим законодавством у цій сфері, висвітлено дискусійні моменти цього питання.

Вступ. У вересні 2002 року Кабінетом Міністрів України було затверджено методику грошової оцінки пам'яток. Ця методика визначає процедури проведення грошової оцінки пам'яток археології, історії, монументального мистецтва, архітектури та містобудування, садово-паркового мистецтва, ландшафтних пам'яток національного та місцевого значення, занесених до Державного реєстру нерухомих пам'яток України. Згідно з "Методикою" для пам'яток національного значення визначається виключно вартість відтворення поліпшень земельної ділянки пам'ятки, яка дорівнює вартості створення в сучасних умовах нового об'єкта, що є точною копією поліпшень земельної ділянки оцінюваної пам'ятки за конструктивними ознаками. Залишкова вартість відтворення пам'ятки (Вз) визначається за такою формулою:

$$Вз = Вв \times (1 - Зфиз / 100) \times (1 - Зфунк / 100) \times (1 - Зек / 100) \times (Кс / 100 \times Кц + (1 - Кс / 100)) + Вм + Вз,$$

де Вв – вартість відтворення (заміщення) поліпшень земельної ділянки пам'ятки, гривень;

Кц – інтегральний коефіцієнт, що враховує цінність пам'ятки як об'єкта культурної спадщини;

Зфиз – фізичний знос, відсотків;

Зфунк – функціональний знос, відсотків;

Зек – економічний знос, відсотків;

Кс – показник схоронності, відсотків;

Вм – вартість творів монументального, декоративного та образотворчого мистецтва, які не можна відокремити від пам'ятки без завдання їй шкоди, гривень;

Вз – вартість прав, пов'язаних із земельною ділянкою [1].

З восьми параметрів, які необхідні для проведення оцінки? чотири (а саме Кц – інтегральний коефіцієнт, що враховує цінність пам'ятки як об'єкта культурної спадщини; Зфунк – функціональний знос, відсотків; Кс – показник схоронності, відсотків; Вм – вартість творів монументального, декоративного та образотворчого мистецтва, які не можна відокремити від пам'ятки без завдання їй шкоди, гривень;) визначаються шляхом проведення експертизи з залученням спеціалістів – архітекторів, реставраторів, мистецтвознавців.

Кц – інтегральний коефіцієнт, що враховує цінність пам'ятки як об'єкта культурної спадщини – розраховується за формулою:

$$Кц = 1 + Кі + Км + Кк + Ке + Кін + Ку,$$

де **Кі** – коефіцієнт, що враховує історичну цінність;

Км – коефіцієнт, що враховує містобудівну цінність;

Кк – коефіцієнт, що враховує унікальність загального композиційного вирішення;

Ке – коефіцієнт, що враховує виразність екстер'єру;

Кін – коефіцієнт, що враховує виразність інтер'єру;

Ку – коефіцієнт, що враховує утилітарну цінність;

Для визначення всіх перелічених параметрів необхідно провести докладні історико-архітектурні дослідження. У статті продемонстровано методику проведення історико-архітектурної експертизи пам'ятки архітектури з метою визначення історичної, містобудівної, архітектурної, наукової цінності об'єкта, обґрунтування коефіцієнтів культурної цінності, ступеня схоронності та функціонального зносу споруди на прикладі пам'ятки архітектури національного значення колишнього готелю, що входить до комплексу Святогірського монастиря.

Подану експертизу опрацьовано на підставі візуального обстеження пам'ятки, зокрема акту технічного стану споруди, аналізу описових, іконографічних, картографічних джерел та архівних проектних матеріалів, фотофіксації, що стосуються як комплексу загалом, так і споруд готелю зокрема.

Обговорення

Святогірський Успенський монастир розташований частково на плато, частково на кручах, частково в крейдяній горі високого правого берега ріки Сіверський Донець в межах міста Святогірська Донецької області [2]. Сформована планувальна структура ансамблю загалом має кілька складових частин:

- печерний монастирський комплекс з церквою Св. Миколая на верхньому ярусі крейдяної гори;
- Успенський собор, розташований на проміжній середній терасі в підніжжі крейдяної гори від сходу;
- комплекс монастирських будівель, що простягається на нижній терасі плато вздовж річки Сіверський Донець по лінії схід – захід (казначейський корпус, Покровська церква, будинок настоятеля, монастирські келії);
- комплекс печерної церкви Преподобних Антонія та Феодосія та усипальниці князів Голіциних, розташованої дещо окремо в підніжжі східної крейдяної гори;
- комплекс гостьового двору, розташованого між східною межею ансамблю та власне монастирською територією;
- забудовою господарського двору ансамблю, розташованого на верхній південній терасі улоговини поміж крейдяними горами над Успенським собором.

Головний в'їзд на територію ансамблю розташований при гостьовому дворі безпосередньо при мості, що з'єднує високий правий та пологий лівий, міський берег Сіверського Дінця. При південній стіні господарського двору влаштований додатковий службовий вхід на територію ансамблю.

Перша письмова згадка про монастир датується 1624 роком, коли цар Михайло Федорович дарував Успенському Святогірському монастирю провіант та гроші [12]. Сьогодні точна дата заснування монастиря невідома. Існує декілька гіпотез щодо його початків:

- закладення монастиря монахами Києво-Печерської Лаври після монгольського розгрому Києва в середині XIII ст. [4];
- створення монастиря монахами Афонського монастиря після Флорентійської Унії в середині XV ст. [5];
- використання для монастирських потреб вже існуючих печерних приміщень, створених людьми кам'яної чи бронзової доби [6];
- заснування монастиря ще в другій половині XI ст. Никоном Печерським під час подорожі з Києва до Тмутаракані [7].

Перше іконографічне джерело – рисунок 1679 року – також свідчить про датування ймовірного закладення монастиря початком XVII ст. (рис. 1).

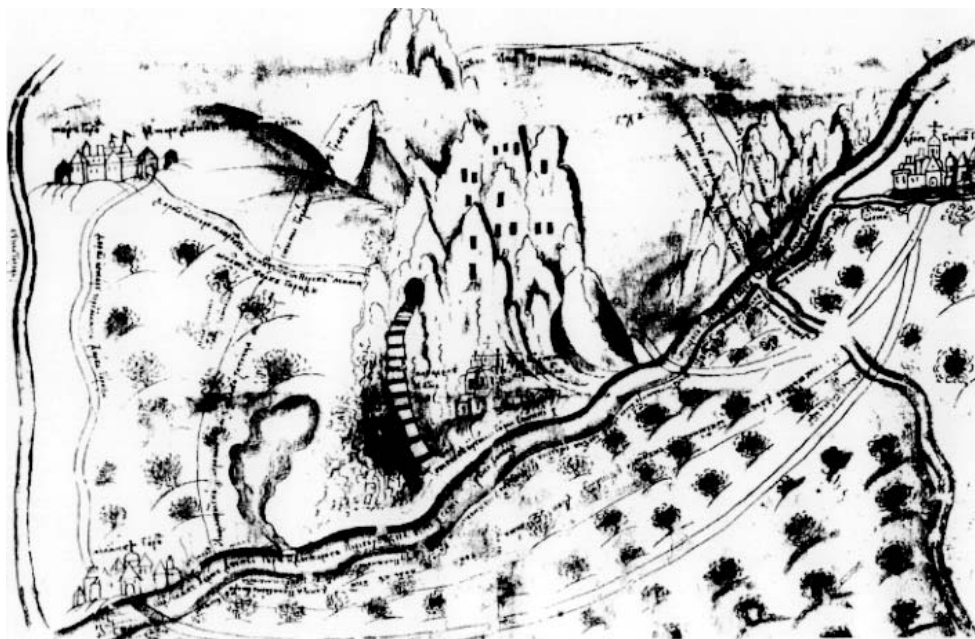


Рис. 1. Святогірський монастир, рисунок 1679 р.



Рис. 2. Гравюра XIX ст. Відновлення Святогірського монастиря

У 1698 році починається будівництво нової Успенської церкви, що поклало початок новому монастирському комплексу, розташованому біля східного підніжжя крейдяної гори. Про архітектурний образ Святогірського монастиря, сформований протягом XVIII ст., свідчить літографія XIX ст. (рис. 2). На ній бачимо міст, що веде з лівого берега безпосередньо до монастирських воріт. Над воротами споруджена дзвіниця, покриту бароковим шоломом. На осі головного входу розташована одноверха церква. Територія монастиря огорожена оборонним муром, до якого прибудовані одноповерхові споруди, накриті стрімкими шатровими дахами. У південно-західному наріжнику муру розташована невисока оборонна вежа з бароковим завершенням. Від території монастиря до верху крейдяної гори ведуть сходи. На вершечку крейдяної гори розташована двоверха церква з дерев'яною галереєю на північному фасаді. Всі сакральні споруди комплексу споруджені в стилі українського бароко.

У 1788 році за указом імператриці Катерини II та розпорядженням Синоду монастир закривається. На час відновлення Святогірського монастиря у 1844 р. більшість монастирських споруд була зруйнована, тому було вирішено розібрати стару забудову і спорудити нові зручні та просторі корпуси. Нове будівництво проводилося за затвердженим планом [8]. За короткий час спорудили корпус настоятеля, братський, палатний, трапезний корпуси, а також мурований з цегли готель для відвідувачів. Територію монастиря огородили цегляною стіною з чотирьох боків з розташованими в наріжниках цегляними вежами. Архітектурна програма створення нового ансамблю була закладена визначним російським архітектором Костянтином Тоном, одним з ідеологів пануючої в XIX ст. архітектурної течії “російсько-візантійського” стилю [9]. Особливістю цього стилю було одночасне використання характерних для середньовічної російської архітектури кокошників, аркатурних поясів, інших декоративних елементів та класичної візантійської, барокової, класицистичної планувальної та просторової структури та композиції фасадів. Споруджені майже одночасно Покровська церква з дзвіницею та трапезною, будинок казначейства та настоятеля (50-ті рр. XIX ст.) створили нове парадне обличчя ансамблю від Сіверського Дінця з центральною віссю, зосередженою на парадному північному вході фасаду церкви (рис. 3). Разом з тим зведена забудова формувала нову композиційну вісь набережної, що простяглася вздовж берегової лінії Сіверського Дінця на нижній терасі монастирського комплексу. Так, з одного боку, було створено терасне планування ансамблю (верхній господарський двір, центральна тераса Успенського собору з павільйоном входу до печер, нижня парадна та гостьова тераса), а з іншого боку, було запрограмовано можливість перспективного розвитку монастиря вздовж набережної на захід та на схід. У другій половині XIX ст. цей архітектурний задум був реалізований. На захід від будинку настоятеля збудований ієромонаший корпус, перебудований після пожежі в 1884 році [10]. На схід від будинку казначейства за територією власне монастиря, але вздовж осі берегової лінії в 1877 році був збудований корпус так званого “дворянського” готелю [11]. Довга двоповерхова еклектична споруда стала частиною підкомплексу в структурі ансамблю, що складався з великого замкнутого мощеного двору, шести будинків різного призначення (склади, гуртожитки, трапезна, лікарня, чайна) [12]. На схід, ближче до нового гостьового двору перенесли також міст через річку. В'їзд на територію гостьового двору був від дороги, що проходила повз західний торцевий фасад готелю та східний фасад теперішнього корпусу № 10.

У 1922 році радянська влада рішенням Донецького Ревтрибуналу черговий раз закриває монастир. В тому ж році після організації на території комплексу будинку відпочинку почалася ґрунтовна реконструкція монастирських корпусів. Великих втрат зазнала забудова ансамблю монастиря під час Другої світової війни. Особливо це стосується комплексу гостьового двору. Два західні корпуси були втрачені повністю. Готельний та північний корпуси були відбудовані з руїн. У 1963 році території крейдяних гір, поміж якими розташовується монастирський комплекс, був наданий статус пам'ятки природи, а в 1975 році тут створено Державний ландшафтний заповідник, в якому збереглися рідкісні рослини різних геологічних епох. У 1980 році ансамблю Святогірського монастиря був наданий статус Державного історико-архітектурного заповідника за єдиним охоронним № 154 [12].

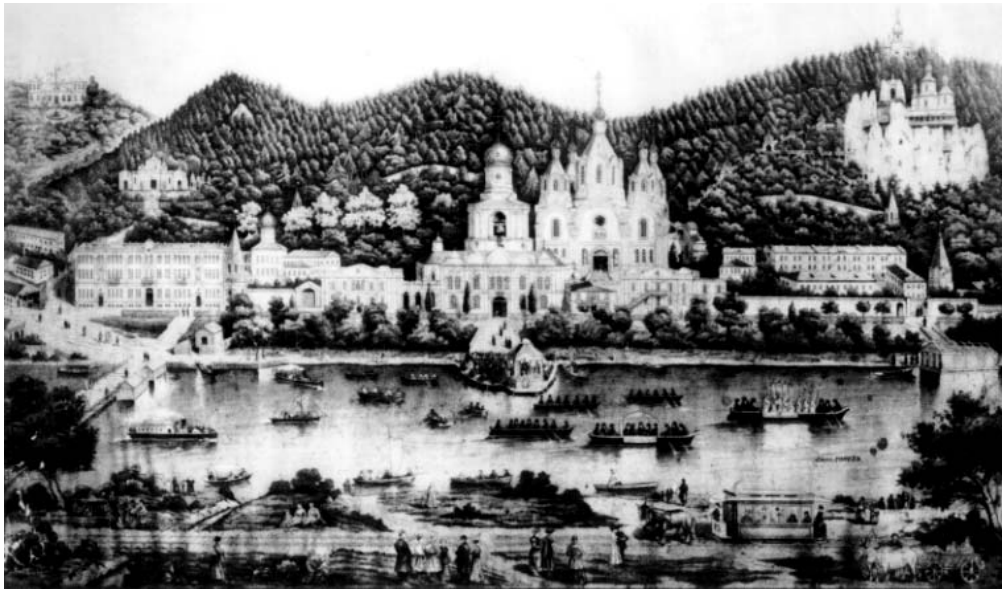


Рис. 3. Гравюра кінця XIX ст. Святогірський монастир

У 1991 році почалася передача у власність частини монастирських корпусів Донецькій єпархії УПЦ. Це були Успенський собор та три корпуси на господарському дворі. Серед новобудов цього часу слід згадати високу муровану стіну вздовж берегової лінії, що спотворила сприйняття західної частини берегового північного фасаду ансамблю (будинки настоятеля, частина Покровської церкви) та добудову ганку-сходів до будинку настоятеля, що порушило класичну гармонію його південного фасаду. На час проведення експертизи триває процес передачі в користування церкви інших монастирських корпусів.

Проведений аналіз основних картографічних, іконографічних джерел, проектної документації, науково-популярної літератури про історію та сучасний стан ансамблю монастиря загалом, натурних обстежень дозволили зробити такі висновки:

1. Ансамбль Святогірського монастиря, розташований в межах міста Святогірська, є пам'яткою національного значення, розташовується на території Державного ландшафтного заповідника. Пам'ятка має статус Державного історико-архітектурного заповідника.

2. Первісний Святогірський монастир, заснований в кінці XVI – на початку XVII ст., розташовувався в основному в печерному комплексі в східній та західній крейдяних горах.

3. Другий етап будівельної історії комплексу починається в кінці XVII ст. та завершується касацією монастиря в кінці 1788 році. Монастир розташовувався в основному біля підніжжя східної гори. На той час комплекс вже мав ансамблевий характер, був оточений оборонними мурами з наріжними баштами. Архітектура сакральних споруд мала яскраво виражені риси українського бароко.

4. У середині XIX ст. за попередньо погодженим планом починається будівництво нового ансамблю Святогірського монастиря, розташованого на терасах улоговини між східною та західною крейдяними горами вздовж берегової лінії Сіверського Дінця. Архітектурний задум монастиря, очевидно, належав ідеологу російсько-візантійського офіційного стилю, відомому архітектору Константину Тону. Розбудова ансамблю цього періоду тривала аж до першої декади XX ст.

5. У 1922 році у монастирських корпусах влаштовують санаторій. Нове пристосування суттєво не змінило архітектурний образ ансамблю. Дисгармонійною виявилась ідеологічна домінанта – пам'ятник Артему на вершині західної гори.

6. Післявоєнний період існування санаторію характеризується відбудовою, реконструкцією, будівництвом нових корпусів на території комплексу.

7. У 90-х роках після послідовної передачі монастирських корпусів Донецькій єпархії УПЦ починається відновлення та часткова нефахова реконструкція його забудови, що руйнує ансамблевий характер комплексу.

8. Ансамбль Святогірського монастиря загалом займає особливе місце в історії української архітектури. Цей комплекс характеризується визначеними за сучасною методикою оцінки нерухомих пам'яток культурної спадщини цінностями – історичною, меморіальною, містобудівною, архітектурно-естетичною, емоційно-художньою, науково-реставраційною, функціональною.



Фото сучасного стану. Північний фасад

Будинок готелю Святогірського монастиря розташований вздовж берегової лінії Сіверського Дінця за віссю схід–захід. Готель збудований на схід від наріжної північно-східної вежі та муру, що обмежували в середині XIX ст. власне монастирську територію. Споруда так званого “дворянського” готелю продовжила ряд забудови монастирського ансамблю від Сіверського Дінця та завершила парадний північний фасад монастирського ансамблю. Разом з тим збудований у 1877 році готель поклав початок формуванню нового комплексу гостьового двору, до якого входило ще п’ять корпусів.

Згідно з іконографією другої пол. XIX ст. первісний будинок готелю був двоповерховий, прямокутний, видовжений в плані, накритий двосхилим дахом. Композиція північного та південного фасадів суворо симетрична. У центральному ризаліті на рівні першого ярусу було влаштовано парадний наскрізний проїзд на територію двору. Два бічні ризаліти завершували західну та східну частини видовжених фасадів. Первісну споруду було збудовано в еклектичному стилі. Прорізи вікон та дверей були декоровані профільованими обрамленнями, прямолінійними сандриками та підвіконними карнизами. Фасади завершувалися розвинутим профільованим карнизом. Плани первісної споруди “дворянського” готелю не збереглися. Уявлення про архітектурний характер тогочасного готелю дає літографія 1891 року (рис. 4).

Згідно з паспортом на пам’ятку архітектури існуючий триповерховий корпус з високим цоколем з’явився у результаті реконструкції первісної споруди в 1900 році. На літографії 1901 року чітко видно північний триповерховий фасад перебудованого готелю (рис. 5). Разом з тим, подібний змінений фасад зображено також на літографії, датованій 90-ми роками XIX ст. За умови точного датування цього іконографічного матеріалу можна припустити, що “Дворянський” готель був реконструйований між 1891 і 1899 роками. Однозначно можна стверджувати лише одне – пам’ятка була перебудована в характерному для останніх років XIX ст. стилі неоромантизму з використанням неоготичного, неороманського, неокласичного декору. Композиція фасадів залишилась симетричною. Загалом споруда складалася з трьох десятивіконних частин (рис. 6). На центральній осі парадного північного фасаду розташовано двовіконний ризаліт, що завершується трикутним фронтоном. На рівні першого поверху за центральною віссю споруди було влаштовано парадний проїзд на територію

гостьового двору. Зараз тут вестибюль та центральна сходові клітка. Одновіконні ризаліти, розташовані посередині бічних частин готельної споруди, завершувались прямолінійними аттиками. Подібний прямолінійний аттик завершував центральну частину південного фасаду пам'ятки. У бічних ризалітах було влаштовано входи до корпусу та додаткові сходові клітки, що збереглися в існуючій споруді. Перший поверх будинку суцільно декорований прямолінійним профільованим рустом. Подібний руст прикрашає також лопатки, що обмежують ризаліти та основні частини споруди загалом. Ризаліти декоровані також неороманськими та неоготичними колонами. Всі прорізи вікон, дверей, центрального проїзду перекриті лучковими перемичками та декоровані штукатурними та ліпними неокласичними та неоготичними обрамленнями. Особливо романтичного характеру надає фасадам декоративний розвинутий карниз у вигляді дрібночленованих неоготичних фальшивих машикулів, аркатурні пояски фронтона та трикутні завершення лопаток на рівні аттикового поясу. Після військових дій 1943 року декор фасадів був частково втрачений, але автори реконструкції 50-х років XX ст. зуміли зберегти та відновити цю характерну особливість пам'ятки. Щодо планувально-просторової структури готелю, то загалом вона залишилася незмінною – це типова для цього класу споруд коридорна система з повздовжними несучими стінами. Під час існування санаторію в будинку було близько 110 кімнат. Очевидно, що житло “Дворянського” готелю було більш комфортним, про що свідчать відносно широкі поперечні стіни, що розмежовували колишні готельні номери до реконструкції 20-х, 50-х та 80-х років XX ст. Особливо добре планувальна структура колишнього готелю простежується в підвальному рівні пам'ятки. Тут збережені також автентичні склепінчасті перекриття, кам'яний та цегляний фундаменти, кладка яких виконана на високоякісному вапняному розчині. В основному збережена також кладка капітальних стін верхніх поверхів. Натомість від первісного перекриття залишилися лише підпружні арки в приміщенні центральної сходової клітки на всіх поверхах споруди. Чи були взагалі і де розташовувалися первісні головні сходи – невідомо. Існуючі центральні та бічні сходи виконані з бетону по металевих тягивах. Дахові конструкції корпусу також з'явилися після пізніших реконструкцій. Втрачене також найближче оточення пам'ятки. Первісне кам'яне мощення внутрішнього двору та центральної алеї нижньої тераси ансамблю було замінено відповідно на асфальтове покриття та на мощення крупногабаритними бетонними плитами. Частково втрачені від берегової лінії Сіверського Дінця пологіх схил та огороження центральної алеї. Разом з тим перед парадним фасадом готелю влаштовано автостоянку, споруджено магазин санаторію, влаштовано два ряди підпірних стін на березі річки та доріжку, мощену бетонними плитами. У внутрішньому дворі при південному фасаді влаштовано великий, обмежений бетонним бордюром розарій. У 50-х роки XX ст. до західного фасаду було прибудовано двоповерхову веранду. Треба зауважити, що споруджена була вона на давніших фундаментах. На рівні підвалу під верандою збереглися засклеплені приміщення, що походять, очевидно, з кінця XIX ст. На схід від готелю через дорогу в середині XX ст. було споруджено котельню санаторію. Будівля котельні, а особливо високий димохід значно погіршили сприйняття північного фасаду пам'ятки.

У різні часи функціонування ансамблю (особливо це стосується корпусу готелю) тут зупинялися визначні діячі світової культури – Антон Чехов, Іван Бунін, В.І. Немирович-Данченко, Ілля Рєпін, що надає пам'ятці історико-меморіального значення.

Згідно з методикою грошової оцінки пам'яток передбачається визначення історичної, архітектурної, художньої, наукової цінності об'єкта. Проведена історико-архітектурна експертиза Святогірського монастиря загалом та колишнього готелю, спорудженого при монастирському дворі (існуючий санаторний корпус № 9), дозволила визначити коефіцієнт цінності цієї пам'ятки, показники схоронності та функціонального зносу об'єкта. Загальний коефіцієнт цінності пам'ятки (Кц) визначається за формулою:

$$K_{ц} = 1 + K_i + K_m + K_k + K_e + K_{ін} + K_y.$$

Головними показниками для визначення історичної цінності об'єкта є час його спорудження. Згідно з п. 1/а додатка 6 до Методики для будинків, споруджених між 1861 та 1900 рр., коефіцієнт визначено 0,7 – 0,9. Існуюча пам'ятка збудована в самому кінці XIX ст. Коефіцієнт історичної цінності для споруди № 9 **K_i = 0,7.**

Показники для визначення коефіцієнта містобудівельної цінності дають можливість сумарно врахувати підвищення містобудівної цінності за місцем розташування, з одного боку $K_{m1} = 0,1-0,5$, а з іншого – врахувати ландшафтне оточення пам'ятки $K_{m2} = 0,1-0,3$. Корпус № 9 входить до складу ансамблю Святогірського монастиря, забудова якого оголошена Державним історико-архітектурним заповідником, що розташований в межах міста Святогірська і творить в ньому окрему пам'яткову зону. Цей фактор дозволяє вибрати **$K_{m1} = 0,5$** . Одночасно ансамбль розташований на території пам'ятки природи, що входить до Державного ландшафтного заказника. Більше того, головні складові частини природної пам'ятки – крейдяні гори та печерний монастир – стали визначною пам'яткою матеріальної культури України. Це дозволяє прийняти **$K_{m2} = 0,3$** .

$$K_m = K_{m1} + K_{m2} = 0,5 + 0,3 = 0,8$$

Показниками для визначення коефіцієнта естетичної цінності пам'ятки **K_k** є унікальність загального композиційного рішення (місце пам'ятки в культурі, раритетність, приналежність до творчої спадщини певного автора) з такою градацією:

- одиничні подібні об'єкти – $K_k = 0,6 - 0,8$
- незначна кількість подібних об'єктів – $K_k = 0,5 - 0,3$
- значна кількість подібних об'єктів – $K_k = 0,1 - 0,2$

Готельний корпус за типом своєї планувально-просторової структури, стилістичними характеристиками не належить до унікальних і одиничних пам'яток. Автор проекту готелю невідомий. Разом з тим розташування цієї споруди в ансамблі, що розвивався за визначеним планом, приналежність її до унікального ансамблю, функція репрезентативного тимчасового житла, високохудожня організація композиції видовжених фасадів дає можливість віднести цю споруду до раритетних пам'яток з **$K_k = 0,5$**

Показники для визначення коефіцієнта виразності екстер'єру **K_e** розбито за трьома рівнями:

- високий – $0,6 - 0,7$;
- середній – $0,4 - 0,5$;
- низький – $0,1 - 0,3$.

Застосування фахових архітектурних прийомів при формуванні композиції екстер'єру пам'ятки, а саме поділ на три частини видовжених фасадів; декорування рустом партерного поверху; влаштування входів до споруд у виділених ризалітом частинах; використання неоготичних, неороманських, неокласичних елементів декору – зумовили високу якість сприйняття екстер'єру. Разом з тим втрата окремих елементів декору фасадів (частини балконів, первісної столярки), добудова ганків та навісів, закриття центрального в'їзду визначили коефіцієнт **$K_e = 0,6$**

Градація показників для визначення коефіцієнта виразності інтер'єру **K_{in}** також має три рівні:

- високий – $0,5 - 0,6$;
- середній – $0,3 - 0,4$;
- низький – $0,1 - 0,2$.

Інтер'єри готельного корпусу з кінця XIX ст було втрачено після реконструкцій XX ст. Існуючі інтер'єри мають виключно утилітарний характер. Збережені інтер'єри підвального рівня захарашені інженерними комунікаціями. Загалом якість сприйняття інтер'єрів пам'ятки низька. Визначений коефіцієнт **$K_{in} = 0,2$**

Показником для визначення коефіцієнта утилітарної цінності **K_u** є відповідні типологічні та архітектурно-конструктивні рішення, прийняті при побудові пам'ятки, з поділом на три групи:

- унікальне рішення – $0,5 - 0,6$;
- рідкісне рішення – $0,3 - 0,4$;
- поширене (традиційне) рішення – $0,1 - 0,2$.

Планувальна та архітектурно-конструктивна схема “дворянського” готелю належить до традиційних вирішень такого типу споруд. Оригінальною є лише організація її парадного в'їзду на гостювий двір через центральну частину споруди на рівні партерного поверху. Це зумовило вибір коефіцієнта **$K_u = 0,2$**

Проведений аналіз культурної цінності пам'ятки архітектури існуючого корпусу № 9 та окремих коефіцієнтів, що визначають якісні характеристики цього об'єкта, дозволили підрахувати загальний коефіцієнт цінності пам'ятки:

$$K_{\Sigma} = 1 + 0,7 + 0,8 + 0,5 + 0,6 + 0,2 + 0,2 = 4,0$$

$$K_{\Sigma} = 4,0$$

Наступними коефіцієнтами, що впливають на залишкову вартість відтворення пам'ятки та визначаються фахівцями – архітекторами і реставраторами, є показник схоронності об'єкта – **Kс** та показник функціонального зносу **Зфунк**. Кількісною характеристикою цих показників є відсоток втрат відповідної якості пам'ятки. На жаль, методика чітко не визначає критерії, за якими вираховуються ці втрати. Щодо коефіцієнта схоронності, то в п. 39 методики зазначено лише, що його визначають за даними, зазначеними в паспорті на пам'ятку та на підставі експертизи відповідних спеціалістів. Реставраційна методика оцінки якості історичної забудови емпірично визначає кілька характеристик схоронності об'єкта:

- збереженість первісної планувальної структури (типологічні характеристики планів споруд, наявність капітальних перепланувань, реконструкцій);
- збереженість первісної просторової структури (висотні характеристики об'єкта, форма завершення будинку, кількість та висота поверхів, збереженість підвальних ярусів);
- збереженість автентичної фізичної субстанції пам'ятки (матеріал кладки стін, матеріал та форма склепін, дахові конструкції, фундаменти, столарка, підлоги, інше);
- збереженість містобудівного та ландшафтного оточення пам'ятки (первісна містобудівельна та ландшафтна структура пам'ятки, мощення відмостки, дворів, доріг, характеристика озеленення);
- збереженість первісної зовнішньої та внутрішньої інженерної інфраструктури пам'ятки;
- збереженість первісних декоративних елементів в інтер'єрах та на фасадах пам'ятки;
- технічний стан автентичної фізичної субстанції пам'ятки, її декоративних елементів.

Проведений аналіз натурних обстежень корпусу № 9, паспортів на пам'ятку, акту технічного стану споруди дозволили визначити такі поелементні показники схоронності об'єкта (таблиця):

Найменування характеристики	Відсоток збереження	коментар
Первісна планувальна структура	80 %	Перепланування ХХ ст. відбувалося у межах первісних капітальних стін
Первісна просторова структура	80 %	Реконструкції ХХ ст. відбувалися в межах первісних габаритів
Збереженість фізичної субстанції	30 %	Значні перебудови ХХ ст., післявоєнна реконструкція
Збереженість первісного містобудівельного та ландшафтного оточення	30 %	Втрата планувальної структури парадної зони об'єкта, внутрішнього двору, добудова котельної, влаштування бетонних підпірних стін
збереженість первісних декоративних елементів в інтер'єрах та на фасадах пам'ятки	70 %	Більшість декоративних елементів пам'ятки були частково втрачені після 1943 р., але їх відновлення відбувалося за зразком збережених. Втрачено декілька балконів північного та південного фасадів
збереженість первісної інженерної інфраструктури пам'ятки		Не визначений через відсутність інформації про наявність первісного інженерного забезпечення об'єкта
технічний стан автентичної фізичної субстанції	60 %	За актом технічного стану

Середній показник схоронності корпусу № 9 **Kс = 60 %**

Головним критерієм визначення показника функціонального зносу **Зфунк** згідно з п. 37 методики є невідповідність проекту, матеріалів, внутрішнього та зовнішнього планування, інженерного обладнання сучасним ринковим вимогам. Корпус № 9 був запроектований в кінці

XIX ст. як готель для паломників з відповідною планувальною структурою, ймовірно з необхідним інженерним забезпеченням. Реконструкції та пристосування приміщення готелю під санаторний корпус, що проводилися протягом XX ст. зберегли планувальну структуру, а також привели стан огорожуваних конструкцій стін та перекриття у відповідність з діючими протипожежними нормами. Санаторний корпус також був додатково обладнаний необхідними інженерними мережами водопостачання, каналізації, теплопостачання, електропостачання. Разом з тим необхідно зазначити відносну амортизацію згаданої інженерної інфраструктури, необхідність часткової заміни, перекладки деяких мереж (особливо це стосується підвальних приміщень). На час проведення експертизи корпус № 9 повністю надавався для тимчасового проживання людей, що дало підстави визначити показник функціонального зносу споруди **Зфунк = 0 %**.

Висновки

На основі існуючої методики грошову оцінку пам'яток архітектури можна умовно поділити на дві частини – економічну та архітектурну. У статті розглядається лише архітектурний бік грошової оцінки пам'яток архітектури. Методика грошової оцінки пам'яток архітектури вперше дала можливість в правовому полі врахувати цінність об'єкта як пам'ятки архітектури. Проте застосування методики на практиці висвітлює ряд питань, які потребують уточнення, зокрема в частині, що стосується визначення коефіцієнтів, які враховують цінність пам'ятки як об'єкта культурної спадщини, показник схоронності та функціональний знос пам'ятки. Наприклад, показником для визначення коефіцієнта історичної цінності K_i є час створення пам'ятки, що, на нашу думку, є не зовсім коректно, оскільки багато пам'яток створювалося протягом довгого періоду часу і в одній пам'ятці співіснують різні стилі і будівельні періоди (наприклад, готичні пивниці, ренесансна скульптура чи розписи і барокові верхи). Виникає питання: як в такому випадку визначається цей коефіцієнт – за датою найдавніших збережених елементів, за датою найбільш виразних елементів, чи, може, треба підсумовувати коефіцієнти всіх будівельних періодів?

Крім того, в цьому розділі зовсім не враховано меморіальне значення пам'ятки, яке, на нашу думку, є складовою частиною культурної цінності пам'ятки. Деколи меморіальний фактор може бути визначальним для пам'ятки. Подібний коефіцієнт був застосований в методиці одеських колег [12], і ми пропонуємо визначити його і ввести до методики.

Як зазначалося вище, методика чітко не визначає критерії, за якими обраховуються показник схоронності об'єкта – K_s та показник функціонального зносу $З_{функ}$. У статті подано в текстовій і табличній формі критерії, за якими ми пропонуємо визначати коефіцієнт K_s та в текстовій формі критерії, за якими ми пропонуємо визначати коефіцієнт $З_{функ}$, що можна розглядати як пропозицію для доповнення методики.

1. Методика грошової оцінки пам'яток // Урядовий кур'єр. – № 186. – С. 12. 2. Дєдов В. Святые горы (от забвения к возрождению). – К.: РПО Полиграфкнига, 1995. – С. 17. 3. Дядюшенко І. Головний храм святогірського монастиря // З історії Української реставрації. Додаток до щорічника "Архітектурна спадщина України". – К.: Українознавство. – 1996. – С. 228. 4. Дєдов В. Вказана праця. – С. 11. 5. Дядюшенко І. Вказана праця. – С. 228, 229. 6. Дєдов В. Вказана праця. – С. 13. 7. Там само – С. 13–14. 8. Там само. – С. 55. 9. Пилявский В.И., Тиц А.А., Ушаков Ю.С. История русской архитектуры. – Л.: Стройиздат, 1984. – С. 470. 10. В. Дєдов. Вказана праця. – С. 75. 11. Памятники градостроительства и архитектуры Украинской ССР. – К.: Будівельник. – Т. 2. – 1985. – С. 139. 12. Дєдов В. Вказана праця. – С. 79. 13. Ивашин Д.С. Памятные и заповедные места Горы Артема: Иллюстрированный проспект. – Донецк: Донбасс., 1977. 14. Маркус Я.И., Гликман М.Т., Кузьменко О.В., Суханов В.Г. Оценка стоимости зданий с учетом их культурно-исторической ценности ("Шахский дворец" в г. Одессе) // Матеріали IV Міжнародної науково-практичної конференції "Оцінка пам'яток архітектури". – Львів, 14–16 листопада 2002 р.