

8. Постанова ВС від 31.10.2019 р. Справа № 404/700/17 / Єдиний державний реєстр судових рішень. URL: <http://reyestr.court.gov.ua/Review/85390646> (дата звернення: 03.09.2023).
9. Ухвала ВС від 25.03.2019 р. Справа № 754/2178/18 / Єдиний державний реєстр судових рішень. URL: <http://reyestr.court.gov.ua/Review/80716282> (дата звернення: 03.09.2023).
10. Процедура збору та фіксації е-доказів обов'язково має включати фахівців комп'ютерних технологій : суддя Яновська / Інформаційне агенство «Advokat Post». 31.10.2021. URL: <https://advokatpost.com/protsedura-zboru-ta-fiksatsii-e-dokaziv-obov-iazkovo-maie-vkliuchaty-fakhivtsiv-komp-iuternykh-tekhnologij-suddia-ianovska> (дата звернення: 01.09.2023).
11. Червінчук А. В., Пилипенко Є. О., Атаманенко Ю. Ю. Алгоритм дій наряду поліції при ДТП (науково-практичний порадник). Київ, 2021. 42 с.

Методи оцінювання об'єктів культурної спадщини

Меріам Айвазян,

ННЦ «ІСЕ ім. Засл. проф. М. С. Бокаріуса», м. Харків, Україна, e-mail: ajvazanm3@gmail.com

Дмитро Максичко,

ННЦ «ІСЕ ім. Засл. проф. М. С. Бокаріуса», м. Харків, Україна, e-mail: mdaukrnet2017@ukr.net

Ірина Пугачова,

ННЦ «ІСЕ ім. Засл. проф. М. С. Бокаріуса», м. Харків, Україна, e-mail: pugachova-i-l@ukr.net

Розглянуто методи, які впливають на оцінку об'єктів культурної спадщини. Визначено ключові чинники, критерії, способи використання будівель, складники вартості об'єктів.

Ключові слова: об'єкти культурної спадщини; пам'ятка; вартість; оцінка; знос; методику; технічний стан.

Methods for Evaluating Cultural Heritage Objects

Meriam Aivazian, Dmytro Maksichko, Iryna Pugachova

This article examines the methods that influence the evaluation of cultural heritage objects. It identifies key factors, criteria, buildings utilization, and object value components.

Keywords: cultural heritage objects; monument; value; assessment; wear and tear; methodologies; technical condition.

Об'єкти культурної спадщини — це різноманітні пам'ятки минулих епох, які мають особливу культурну цінність для сучасного й майбутніх поколінь. Вони підлягають особливому захисту [1, с. 1].

Оцінювання вартості об'єктів культурної спадщини здійснюють шляхом використання традиційних методичних підходів до оцінювання нерухомості: витратного, порівняльного й дохідного. Чинне законодавство про оцінку діяльність вимагає обґрунтування у звіті неможливості або обмеження щодо застосування будь-якого з методичних підходів.

Пам'ятка культурної спадщини (далі — *пам'ятка*) — об'єкт культурної спадщини, який занесено до Державного реєстру нерухомих пам'яток України [1, с. 1].

Вартість будівель — пам'яток архітектури складається із двох чинників:

- 1) матеріальний носій — земельні ділянки з поліпшенням у вигляді будівель, споруд і т. д.;
- 2) нематеріальний носій — історична, художня, меморіальна цінність, авторство, зазначення оцінюваної пам'ятки в архітектурному ансамблі, наявність предметів декоративно-прикладного мистецтва у внутрішньому оздобленні.

Нематеріальні носії підвищують споживчі властивості пам'яток архітектури. Їх ураховують у процесі оцінювання. Беруться до уваги матеріальні та нематеріальні

чинники, які мають значення для покупця чи користувача, а саме: ступінь зношення і наявність обмежень та обтяжень.

До об'єктів нерухомості належать будівлі, які мають історико-культурну цінність, що з інвестиційного боку використовують неоптимально через обмеження державних органів охорони та контролю. Державні органи накладають на будівлі охоронні зобов'язання як на об'єкти культурної спадщини. Саме це істотно впливає на ринкову та ін. вартість будівель-пам'яток.

Заборони щодо використання будівель-пам'яток:

- знесення будівлі;
- зміна цільового призначення (заборона повна або часткова);
- зміна об'ємно-планувальних параметрів;
- ведення будівельних робіт на земельній ділянці.

На підставі акту технічного стану та інших документів, що містять відомості про обстеження будівлі фахівцями, уповноваженими виконувати такі роботи, визначають технічний стан пам'ятки. Відповідність документації та акту технічного стану пам'ятки на дату оцінки підтверджує особисто експерт на підставі візуально-інструментального обстеження. Самостійне визначення технічного стану оцінюваного об'єкту експертом, який має кваліфікацію за експертною спеціальністю 10.6. «Дослідження об'єктів нерухомості, будівельних матеріалів, конструкцій та відповідних документів», може виконуватися в умовах відсутності наданих даних.

Під час проведення грошової оцінки пам'ятки слід ураховувати такі критерії:

- дата створення;
- категорія, до якої належить пам'ятка;
- стильова характеристика;
- особливості архітектурного рішення;
- раритетність;
- схоронність (автентичність) та технічний стан головних конструктивних елементів;
- умови охоронного договору [3, с. 4].

Ціноформувальний (і значною мірою суб'єктивний) чинник «престижність» утворює іміджеву складову нерухомого об'єкта культурної спадщини і його особливу привабливість для інвестора. Високий ступінь зносу, характерний для історичних будівель, відрізняє будівлі-пам'ятки від «типових» об'єктів нерухомості. Передусім це стосується зносу фізичного. Зазвичай, чим старіша будівля пам'ятки, тим вона цінніша як об'єкт культурної спадщини, що суперечить традиційному уявленню в оцінюванні зносу, яке визначається, як втрата вартості.

Типові для будівель-пам'яток особливості під час розгляду функціонального зносу:

- невідповідність планування приміщень сучасним вимогам;
- масивні конструктивні елементи будівель, високі стелі (до 5 м), просторі холи, величезні каміни, широкі (часто подвійні) сходи та ін., які іменують в оцінюванні нерухомості «надпокращеннями».

Вони впливають на ризики вкладення коштів у придбання або оренду таких об'єктів і збільшують експлуатаційні витрати, формуючи значне операційне функціональне старіння, що, як вважається в класичній теорії оцінки, має знижувати вартість об'єкта пам'ятки. Саме «надпокращення» часто залучають інвесторів та впливають на формування фактора престижності об'єкта.

За способом використання пам'ятки архітектури бувають:

- комерційного призначення (банки, офіси, готелі та ін.);
- некомерційного (музеї та ін.);
- культові (церкви, собори);
- представницькі (розміщення служб);
- для державних цілей (розміщення уряду, чиновників) [2, с. 82].

Методики грошової оцінки пам'яток визначають такі основні етапи проведення оцінки:

- визначення мети оцінки;
- ідентифікація пам'ятки та пов'язаних з нею прав;
- збирання необхідної інформації для забезпечення робіт з оцінки пам'ятки;
- проведення експертизи історичної, архітектурної, художньої, наукової та іншої культурної цінності пам'ятки;
- проведення експертизи технічного стану пам'ятки;
- визначення вартості пам'ятки;
- складання звіту про оцінку пам'ятки та висновку про її вартість [3, с. 5].

Залучають відповідних спеціалістів або експертні комісії, створені спеціально уповноваженими органами охорони культурної спадщини, або організації, уповноважені проводити експертизи історичної, архітектурної, містобудівної, художньої, наукової чи іншої культурної цінності пам'ятки, збереження її первісного (автентичного) вигляду та технічного стану. Проведення оцінювання необхідне для визначення інтегрального коефіцієнта, що враховує цінність пам'ятки як об'єкта культурної спадщини та визначає показник схоронності.

Для визначення вартості творів монументального образотворчого мистецтва та елементів декоративно-прикладного мистецтва, які не можна відокремити від пам'ятки без завдання їй шкоди (фрески, мозаїки, вітражі тощо), залучають експертів-мистецтвознавців та фахівців, уповноважених виконувати такі роботи. Слід зазначити, що вказана вартість урахується лише за умови визначення залишкової вартості відтворення пам'ятки (у межах витратного методичного підходу).

Технічний стан пам'ятки визначають на підставі акта технічного стану та інших документів, що містять відомості про обстеження технічного стану фахівцями, уповноваженими виконувати такі роботи [3, с. 5]. Відповідність даних акта технічного стану пам'ятки та іншої наданої документації підтверджує особисто експерт шляхом візуально-інструментального обстеження. Також за відсутності наданих замовником даних не є винятком самостійне визначення технічного стану оцінюваного об'єкта експертом, який має кваліфікацію за експертною спеціальністю 10.6. «Дослідження об'єктів нерухомості, будівельних матеріалів, конструкцій та відповідних документів».

Перелік джерел посилання

1. Про охорону культурної спадщини : Закон України від 08.06.2000 р. № 1805-III (зі змін та допов.). URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/card/1805-14> (дата звернення: 01.09.2023).
2. Калініченко Ю., Назарян Д. Методичні аспекти оцінювання комерційних приміщень, розташованих у будівлі пам'ятки архітектури. *Економічний аналіз*. 2019. Том 29. № 1. С. 78—84. URL: <https://pdfs.semanticscholar.org/7f89/7d370c140995b54c88aea3c9f89d8ebbf8b4.pdf> (дата звернення: 01.09.2023).
3. Методика грошової оцінки пам'яток : затв. пост. Кабміну України від 26.09.2002 р. № 1447. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1447-2002-%D0%BF#Text> (дата звернення: 01.09.2023).