

DOI: <https://doi.org/10.33994/kndise.2020.65.47>

УДК 343.98:332.64

**Ілля Володимирович Герасименко**  
**завідувач відділу досліджень будівельних робіт та визначення**  
**вартості нерухомого майна**  
**лабораторії інженерно-технічних видів досліджень**

E-mail: [illia.herasymenko@kndise.gov.ua](mailto:illia.herasymenko@kndise.gov.ua)

*Київський науково-дослідний інститут судових експертиз*  
*Міністерства юстиції України*

**Степан Йосипович Максимов**  
**кандидат фізико-математичних наук,**  
**оцінювач, президент**

E-mail: [admin@afo.com.ua](mailto:admin@afo.com.ua)

*Всеукраїнська громадська організація "Асоціація Фахівців Оцінки"*

## **ПРОБЛЕМНІ ПИТАННЯ ВАРТІСНОЇ ОЦІНКИ ПАМ'ЯТОК КУЛЬТУРНОЇ СПАДЩИНИ**

*У невеликій статті неможливо показати всі складнощі роботи з оцінки будівель (приміщень) – пам'яток культурної спадщини, тому тут висвітлені основні питання, які розкривають понятійний рівень та техніку роботи з такими об'єктами – носіями нематеріальної культурної спадщини.*

**Ключові слова:** *судова експертиза, оцінка пам'яток архітектури, методика грошової оцінки пам'яток, вартість пам'ятки, витратний підхід, дохідний підхід, порівняльний підхід.*

---

Згідно з Законом України «Про охорону культурної спадщини» «пам'ятка культурної спадщини (далі – пам'ятка) – об'єкт культурної спадщини, який внесено до Державного реєстру нерухомих пам'яток України...». Цей реєстр містить перелік об'єктів культурної спадщини, які офіційно беруться державою під охорону.

Пам'ятки поділяються на дві охоронні категорії:

- національного значення;
- місцевого значення.

За видами класифікують пам'ятки:

- археології;
- історії;
- монументального мистецтва;
- архітектури та містобудування;
- садово-паркового мистецтва;

- історичного ландшафту;
- науки і техніки.

Основною проблемою при визначенні вартості пам'яток є врахування не тільки матеріальних факторів пам'ятки та її ступеня зносу, а й врахування притаманних їй нематеріальних факторів, таких як її історична, суспільна, художня цінність, наявність в ній предметів декоративно-прикладного мистецтва. Ці нематеріальні фактори певною мірою підвищують цінність пам'ятки. Разом з тим пам'яткам притаманні фактори, які і знижують їх вартість. Сюди відноситься знос, як фізичний так і функціональний, різного роду обтяження, а також труднощі адаптації пам'ятки для сучасного використання, високі ризики користування пам'яткою внаслідок суворо регламентованих правил, особливо при проведенні ремонтно-відновлювальних робіт, реставрації, необхідності в певних випадках проведення дорогих експертиз.

Вартість пам'ятки формується за рахунок матеріального носія (земельної ділянки разом з наявними на ній земельних поліпшень, що власне і складають пам'ятку) та за рахунок внеску нематеріального активу, який притаманний пам'ятці. Якщо права на пам'ятку як на нерухомість можуть мати ринковий обіг і ними розпоряджається власник, то права на нематеріальний актив постійно знаходяться в розпорядженні держави (національний статус пам'ятки) чи територіальної громади (місцевий статус). Розпорядники нематеріальними активами постійно можуть впливати на власника нерухомості, що виступає в якості матеріального та нематеріального носія пам'ятки.

При оцінці будівель – пам'яток виникають наступні основні проблеми:

- наявність статусу (національного чи місцевого) пам'ятки, який накладає додаткові обов'язки та обмеження при користуванні пам'яткою, зокрема при проведенні ремонтів та реконструкції пам'ятки;
- відсутність інформаційної бази щодо ринкових угод з пам'ятками;
- високі експлуатаційні витрати;
- необхідність проведення реставраційних робіт для збереження пам'ятки;
- високі ризики інвестицій, зумовлені наявністю жорстких вимог до збереження пам'ятки.

Будівлі – пам'ятки в переважній більшості є індивідуальні та унікальні. Однак є певні критерії, які дозволяють об'єднувати пам'ятки в певні групи з врахуванням їх функціонального використання, наприклад:

- об'єкти, що повністю, або частково орієнтовані на комерційні цілі;
- об'єкти некомерційного призначення;
- культові об'єкти;
- об'єкти, які знаходяться в стані, коли повна їх реконструкція є недоцільною.

З факторів, що впливають на вартість пам'яток, можна виділити наступні:

- час (період) створення;
- автор (архітектор);
- конструкційне втілення замислу;

- зовнішнє оточення;
- місцезнаходження;
- схоронність;
- соціокультурна цінність.

З факторів, які понижують вартість, можна виділити наступні:

- заборона на зміну планувальних рішень будівлі;
- нормативні вимоги щодо фасаду пам'ятки;
- заборона на зміну зовнішнього вигляду пам'ятки та зовнішнього благоустрою.

Проведення вартісної оцінки пам'яток кропітна і спільна робота спеціалістів різних напрямів, які можуть визначити рівень історичної та архітектурної цінності об'єкта і виразити це в грошовому вигляді.

Для оцінки пам'яток стандартні підходи оцінки нерухомого майна слід застосовувати з обережністю, адже для них класичне поняття «знос» має дещо інший зміст. Пам'ятка має соціокультурну цінність і в зруйнованому стані. Термін економічного життя для деяких пам'яток необмежений.

При використанні витратного підходу основними етапами оцінки є розрахунок вартості земельної ділянки, визначення вартості відтворення (заміщення) з врахуванням знецінення внаслідок зносу (фізичного, функціонального, економічного), врахування вартості нематеріальних компонентів, які притаманні пам'ятці. При цьому у вартість відтворення (заміщення) обов'язково повинен бути включений прибуток забудовника (інвестора). Класичне трактування витратного підходу, коли оцінка базується на одиничному показнику об'єкта аналога, не враховує того, що об'єкт оцінки є пам'яткою. Ці відмінності враховуються шляхом введення коефіцієнтів, які підвищують чи понижують вартість в залежності від наявних у пам'ятки нематеріальних активів.

Дохідний підхід використовується при визначенні ринкової вартості пам'яток, оскільки пам'ятки, що можуть використовуватись в комерційних цілях, спроможні генерувати грошові потоки. При використанні цього підходу виникають складності у визначенні величини витрат на приведення об'єкта у стан, коли він може ефективно використовуватись (витрати на реставрацію, реконструкцію, відтворення декоративних елементів і т.п.).

Також непросто обчислити вплив нематеріальних факторів, які притаманні пам'ятці, на величину грошового потоку.

При застосуванні порівняльного підходу основною складністю є встановлення величин коригувань цін пропозицій продажу об'єктів порівняння, оскільки аналоги продаж або не є пам'ятками, або якщо і є, то важко встановити нематеріальні активи, які є в об'єктів-порівняння.

Аналіз судової практики щодо об'єктів культурної спадщини свідчить, що основними питаннями, які ставляться перед судовими експертами є такі:

- визначення об'ємів, якості, вартості проведених реставраційно-відновлювальних робіт;
- визначення ринкової вартості пам'яток, в тому числі при їх приватизації, передачі в оренду;
- визначення розміру відшкодування шкоди заподіяної пам'яткам та збитків, яких зазнала пам'ятка.

Побудова методики вартісної оцінки пам'яток з урахуванням їх особливостей є непростим завданням. На теперішній час діє Методика грошової оцінки пам'яток, затверджена постановою Кабінету Міністрів України від 26 вересня 2002 року №1447 [2] (в подальшому Методика).

Дія цієї Методики поширюється на випадки проведення суб'єктами оціночної діяльності грошової оцінки пам'яток та щойно виявлених об'єктів культурної спадщини до вирішення питання про занесення їх до Державного реєстру нерухомих пам'яток України, а саме:

- відчуження;
- передачі у володіння, користування, управління;
- передачі в оренду;
- переоцінки основних фондів для цілей бухгалтерського обліку;
- передачі в заставу;
- передачі до статутного фонду господарського товариства;
- страхування;
- інші випадки, передбачені законодавством.

Положення Методики не поширюються на визначення вартості рухомих археологічних предметів, творів монументального образотворчого мистецтва та елементів декоративно-прикладного мистецтва, які можна відокремити від пам'ятки без нанесення їй шкоди.

Вимоги Методики є обов'язковими для всіх суб'єктів оціночної діяльності під час проведення грошової оцінки пам'яток.

Найбільш використовуваним є розділ Методики *«Грошова оцінка пам'яток архітектури та містобудування, а також історичних, ландшафтних монументального і садово-паркового мистецтва»*.

В Методиці наголошується, що:

Якщо під час визначення вартості пам'ятки використовується ринкова вартість як база оцінки, проводиться аналіз найбільш ефективного використання пам'ятки.

Принцип найбільш ефективного використання пам'ятки полягає в тому, що її ринкова вартість визначається з урахуванням найбільш ефективного використання та безумовного виконання умов охоронного договору стосовно режимів її використання у спосіб, що потребує якнайменших змін і доповнень пам'ятки та забезпечує максимальне збереження її автентичності та просторової композиції.

Для проведення грошової оцінки вартості пам'яток застосовуються витратний, дохідний та порівняльний методичні підходи.

Вибір методичних підходів до оцінки пам'ятки здійснюється з урахуванням мети оцінки, категорії, виду вартості пам'ятки, наявності, обсягу та достовірності інформації, необхідної для проведення оцінки.

Вартість відтворення (заміщення) поліпшень земельної ділянки пам'ятки, яка визначається шляхом застосування методів витратного підходу, розраховується як вартість відтворення (заміщення) будівельного об'єкта з урахуванням його історико-культурної цінності.

Для пам'яток національного значення визначається виключно вартість відтворення поліпшень земельної ділянки пам'ятки, яка дорівнює кошторисній вартості створення в сучасних умовах нового об'єкта, що є

точною копією поліпшень земельної ділянки оцінюваної пам'ятки за конструктивними ознаками.

Залишкова вартість відтворення (заміщення) пам'ятки ( $V_z$ ) визначається за такою формулою:

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

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

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

$Z_{\text{фіз}}$  – фізичний знос, відсотків;

$Z_{\text{функ}}$  – функціональний знос, відсотків;

$Z_{\text{ек}}$  – економічний знос, відсотків;

$K_c$  – показник схоронності, відсотків;

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

$V_z$  – вартість прав, пов'язаних із земельною ділянкою, гривень.

Вартість відтворення (заміщення) поліпшень земельної ділянки пам'ятки ( $V_v$ ) визначається за такою формулою:

$$V_v = V_{\text{од}} \times V_{\text{аб}}$$

$$V_v = V_k,$$

де  $V_{\text{од}}$  – вартість одиниці будівельного об'єму або площі поліпшень земельної ділянки об'єкта нерухомості, подібного до поліпшень земельної ділянки оцінюваної пам'ятки за функціональними, конструктивними, архітектурними ознаками;

$V$  – загальний будівельний об'єм або площа поліпшень земельної ділянки пам'ятки;

$V_k$  – кошторисна вартість створення в сучасних умовах нового об'єкта нерухомості, який є точною копією поліпшень земельної ділянки оцінюваної пам'ятки за архітектурними та конструктивними ознаками.

Одразу ж виникає питання, чи потрібно визначати вартість відтворення (заміщення), коли оцінюються лише вбудовані приміщення [3] пам'ятки, адже пам'яткою є весь об'єкт нерухомості, а не його частина (вбудовані приміщення).

Слід думати, що якщо оцінюються вбудовані приміщення пам'ятки, то застосування витратного підходу є необов'язковим, оскільки вимоги Методики стосуються лише пам'яток, а не приміщень пам'ятки.

Більше того, застосування витратного підходу згідно з Методикою є необов'язковим, навіть і у випадку, коли оцінюється і сама пам'ятка, але місцевого значення, а не національного значення, а тим більше при оцінці вбудованих приміщень пам'ятки.

При застосуванні Методики проблемним є визначення коефіцієнта  $K_c$ , що враховує цінність пам'ятки та коефіцієнта схоронності  $K_c$ . Ці коефіцієнти змінюються з часом і повинні визначатись на дату оцінки на підставі даних, зазначених у паспорті пам'ятки або інших матеріалах, що містять відомості

про пам'ятку, за результатами експертизи відповідних спеціалістів або організацій, уповноважених проводити такі експертизи.

Слідуючи вимогам Методики, можна стверджувати, що порівняльний підхід при оцінці пам'яток використовується обмежено через відсутність достатньої та достовірної ринкової інформації щодо цін продажу або цін пропозицій об'єктів, подібних до пам'ятки.

Особливістю застосування методів порівняльного підходу до оцінки пам'яток є те, що до сукупності елементів порівняння включаються показники, які характеризують культурну цінність об'єктів порівняння, рівень їх схоронності (автентичності) та обмежувальні умови охоронних договорів стосовно режимів використання пам'ятки.

Згідно з Методикою застосування методів дохідного підходу здійснюється переважно під час оцінки пам'ятки, яка приносить або може принести дохід.

Грошова оцінка пам'ятки провадиться на основі потенційних доходів від її використання, визначених на дату оцінки. При цьому аналізується дохід, що може бути отриманий від передачі пам'ятки в оренду, або дохід від її експлуатації з іншою метою, що не суперечить законодавству з питань охорони культурної спадщини.

Під час визначення потенційного доходу від використання пам'ятки аналізуються такі фактори:

- можливість збільшення доходів, що обумовлено культурною цінністю, місцем розташування, експлуатаційною придатністю пам'ятки або іншими факторами;

- можливість зменшення доходів, що пов'язано з обмежувальними умовами встановлених режимів використання пам'ятки, місцем розташування, технічним станом, невідповідністю окремих характеристик об'єкта сучасним ринковим вимогам або іншими факторами.

У разі наявності інформації про доходи від експлуатації подібних об'єктів, які не є пам'ятками, вплив факторів, пов'язаних з культурною цінністю пам'ятки, на дохід від її використання може враховуватися шляхом застосування коефіцієнтів, порядок визначення яких зазначено в пункті 35 цієї Методики.

Витрати на утримання пам'ятки у стані, в якому вона може приносити дохід, або доведення її до такого стану визначаються на підставі розрахунку необхідних реставраційно-ремонтних робіт, що здійснюються з урахуванням експлуатаційної придатності пам'ятки, на дату оцінки та умов охоронного договору.

Ставка дисконту чи капіталізації визначається з урахуванням додаткових ризиків, пов'язаних з особливостями використання і отримання доходу від використання пам'ятки.

У зв'язку з вищевикладеним потрібно розробити рекомендації щодо визначення величини основних ціноутворюючих факторів пам'ятки і їх впливу на вартість у випадку оцінки вбудованих приміщень.

Методика грошової оцінки пам'яток має дуже обмежене використання при проведенні ретроспективної оцінки, коли коефіцієнт  $K_c$ , що враховує цінність пам'ятки та коефіцієнт схоронності  $K_s$  повинні визначатись на дату

оцінки на підставі даних, зазначених у паспорті пам'ятки або інших матеріалах, що містять відомості про пам'ятку, за результатами експертизи відповідних спеціалістів або організацій, уповноважених проводити такі експертизи. В практиці ж судових експертиз оцінка як правило є завжди ретроспективною, де дата оцінки значно віддалена від дати проведення експертизи.

Саме через це розроблення практичних рекомендацій з визначення вартості нерухомого майна – пам'яток культурної спадщини є вкрай необхідним.

#### Перелік посилань

1. *Про охорону культурної спадщини*: Закон України від 8 червня 2000 р. №1805-III. *Відомості Верховної Ради України*. 2000. № 39. Ст. 333. Офіційний сайт Верховної Ради України. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1805-14>.

2. *Про затвердження* Методики грошової оцінки пам'яток : постанова Кабінету Міністрів України від 26 вересня 2002 р. №1447. *Офіційний вісник України*. 2002. № 39. Ст. 1828. код акта 23310/2002. С. 82. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1447-2002-%D0%BF>.

3. *Про затвердження* Національного стандарту № 2 "Оцінка нерухомого майна": постанова Кабміну України від 28 жовтня 2004 р. № 1442. *Офіційний вісник України*. 2004. № 44. Ст. 2885. код акта 30518/2004. С. 31. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1442-2004-%D0%BF>.

#### References

1. *On the protection of cultural heritage*: Law of Ukraine of June 8, 2000 No. 1805-III // – *Bulletin of the Supreme Council of Ukraine*. 2000. No. 39. Article 333. The official website of the Verkhovna Rada of Ukraine. Retrieved from <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1805-14>. (In Ukrainian).

2. *On approval of the Monetary Valuation Methodology for Monuments*: Resolution of the Cabinet of Ministers of Ukraine of September 26, 2002 No. 1447. *The official bulletin of Ukraine*. 2002. No. 39. Article 1828. Code of act 23310/2002. P. 82 Retrieved from <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1447-2002-%D0%BF>. (In Ukrainian).

3. *On approval of the National Standard No. 2 "Real Estate Appraisal"*: Decree of the Cabinet of Ministers of Ukraine of October 28, 2004 No. 1442. *The official bulletin of Ukraine*. 2004. No. 44. Article 2885. Code of act 30518/2004. P. 31. Retrieved from <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1442-2004-%D0%BF>. (In Ukrainian).

## ПРОБЛЕМНЫЕ ВОПРОСЫ СТОИМОСТНОЙ ОЦЕНКИ ПАМЯТНИКОВ КУЛЬТУРНОГО НАСЛЕДИЯ

И. В. Герасименко  
С. И. Максимов

В статье проанализировано современное состояние нормативно-правовой базы, регламентирующее проведение оценочных работ при оценке памятников культурного наследия, в частности Методика денежной оценки памятников, утвержденная постановлением Кабинета Министров Украины от 26 сентября 2002 года №1447. Дана классификация охранных категорий памятником (национального и местного значения) и видов памятников (археологии,

истории, монументального искусства, архитектуры и градостроительства, садово-паркового искусства, исторического ландшафта, науки и техники).

Основной проблемой при определении стоимости памятников является учет не только материальных факторов памятников и его степени износа, но и учет присущих ему нематериальных факторов, таких как его историческая, общественная, художественная ценность, наличие в нем предметов декоративно-прикладного искусства. То есть стоимость зданий – памятников культурного наследия формируется:

– за счет стоимости материального «носителя» (земельный участок с улучшениями в виде зданий, сооружений, малых форм и т. п.);

– за счет стоимости вклада нематериального актива в носитель.

Также в статье приведены основные проблемы, возникающие при оценке таких объектов (наличие статуса памятника, отсутствие информационной базы по рыночным сделкам, высокие эксплуатационные затраты, необходимость проведения реставрационных работ, высокие риски инвестирования).

Охарактеризованы факторы повышающие и понижающие стоимость памятника культурного наследия.

По результатам анализа действующей нормативно-правовой базы принято решение разработать практические рекомендации для определения стоимости недвижимого имущества – памятников архитектуры и градостроительства, в частности встроенных помещений.

**Ключевые слова:** судебная экспертиза, оценка памятников архитектуры, методика денежной оценки памятников, стоимость памятника, затратный подход, доходный подход, сравнительный подход.

## **PROBLEMATIC ISSUES OF CULTURAL HERITAGE VALUATION OF MONUMENTS**

**I. Herasymenko  
S. Maksymov**

The article analyzes the current state of the regulatory framework governing the valuation of cultural monuments, in particular, the Monetary Valuation of Monuments approved by the Cabinet of Ministers of Ukraine dated September 26, 2002 No. 1447. The classification of conservation categories by a monument (national and local significance) and types of monuments (archeology, history, monumental art, architecture and urban planning, landscape gardening art, historical landscape, science and technology) is given.

The main problem in determining the value of monuments is to take into account not only the material factors of the monuments and its degree of wear, but also the consideration of its intangible factors, such as its historical, social, artistic value, the presence of objects of decorative art. That is, the cost of buildings-monuments of cultural heritage is formed:

– due to the cost of the material “carrier” (land with improvements in the form of buildings, structures, small forms, etc.);

– due to the value of the contribution of the intangible asset to the carrier.

The article also describes the main problems that arise when assessing such objects (the presence of a monument’s status, the lack of an information base on



market transactions, high operating costs, the need for restoration work, and high investment risks).

The factors raising and lowering the value of a cultural heritage monument are characterized.

Based on the analysis of the current regulatory framework, it was decided to develop practical recommendations for determining the value of real estate – monuments of architecture and urban planning, in particular built-in premises.

**Key words:** forensic examination, valuation of architectural monuments, methodology for the monetary valuation of monuments, the value of the monument, cost approach, income approach, comparative approach.

DOI: <https://doi.org/10.33994/kndise.2020.65.48>  
УДК 343.98:72.01

**Олексій Вікторович Командиров**  
завідувач відділу досліджень проєктної  
документації та вартості будівельних робіт

ORCID.ORG/0000-0002-3655-780X  
E-mail: [oleksii.komandyrov@kndise.gov.ua](mailto:oleksii.komandyrov@kndise.gov.ua)

*Київський науково-дослідний інститут судових експертиз  
Міністерства юстиції України*

**Олексій Вікторович Левченко**  
кандидат архітектури, доцент  
кафедри інформаційних технологій в архітектурі

ORCID.ORG/0000-0002-5254-2114  
E-mail: [levchenko.ov@knuba.edu.ua](mailto:levchenko.ov@knuba.edu.ua)

**Раддаміла Олександрівна Косаревська**  
кандидат архітектури, доцент  
кафедри рисунка та живопису

ORCID.ORG/0000-0003-1076-0364  
E-mail: [kosarevska.ro@knuba.edu.ua](mailto:kosarevska.ro@knuba.edu.ua)

*Київський національний університет будівництва і архітектури*

## **АСПЕКТИ ЗАЛУЧЕННЯ ВІМ-ТЕХНОЛОГІЙ ДЛЯ ПАСПОРТИЗАЦІЇ ОБ'ЄКТІВ КУЛЬТУРНОЇ СПАДЩИНИ**

*Проблематика технічного та юридичного опису та паспортизації  
об'єктів культурної спадщини України, погодження нормативної бази  
встановлення параметризованих показників за обліковою картою та*