

**Yana Khrapunova,**

PhD in Economics, Docent of Statistical Department,  
Kyiv National Economic University named after Vadym  
Hetman, Kyiv, Ukraine  
e-mail: yakhrapunova@gmail.com

**Alice Mantsurova,**

PhD Student of Statistical Department, Kyiv National  
Economic University named after Vadym Hetman, Kyiv,  
Ukraine  
e-mail: alicets@ukr.net

---

<http://doi.org/10.5281/zenodo.3449095>

ГАБРЕЛЬ М.М.,  
ЛИСЯК Н.М.,  
ШИЛЕНКО В.А.,  
ГЕРИЧ О.

## Цінність об'єкта культурної спадщини у визначенні його ринкової вартості (приклад з практики Львова)

**Предмет дослідження** – оцінка об'єктів історичної спадщини, визначення грошового еквівалента їх вартості.

**Мета** написання **статті** – розвинути методологію оцінки об'єктів культурної спадщини з урахуванням нових умов і вимог у цій сфері.

**Результати роботи.** Уточнено поняття цінність і вартість об'єкта культурної спадщини. Стверджується, що цінність і вартість є фундаментальними характеристиками пам'ятки. Цінність визначена домінуючою в об'єкті і є об'єктивно вищою категорією, а вартість – грошовий еквівалент цінності об'єкта, пов'язується корисністю та можливістю його функціонального використання. Проаналізовано принципи, критерії та методи оцінки об'єктів – пам'яток культурної спадщини, які використовуються в сучасній практичній діяльності; обґрунтовано рекомендації вдосконалення методів оцінки пам'яток культурної спадщини. Визначена система критеріїв оцінки є достатньою для оцінки об'єкта.

**Висновки.** Запропоновані зміни реформують діяльність з охорони та ревіталізації історичного середовища, оцінку проектів розвитку історичного середовища міст.

**Ключові слова:** об'єкт історичної спадщини, пам'ятки культурної спадщини, цінність і вартість, оцінка об'єкта, грошовий еквівалент оцінки, критерії та методи оцінки.

ГАБРЕЛЬ М.М.,  
ЛИСЯК Н.М.,  
ШИЛЕНКО В.А.,  
ГЕРИЧ О.

## Ценность объекта культурного наследия в определении его рыночной стоимости (примеры с практики Львова)

**Предмет исследования** – оценка объектов культурного наследия, определение денежного эквивалента их стоимости.

**Цель** написания **статьи** – развить методологию оценки объектов культурного наследия с учетом новых условий и требований в этой сфере.

**Результаты работы.** Уточнено понятие ценность и стоимость объекта культурного наследия. Утверждается, что ценность и стоимость являются фундаментальными характеристиками достопримечательности. Ценность определена доминирующей в объекте и объективно высшей категорией, а стоимость – денежный эквивалент ценности объекта, связывается полезностью и возможностью его функционального использования. проанализированы принципы, критерии и методы оценки объектов – памятников культурного наследия, которые используются в современной практической деятельности; обоснованы рекомендации совершенствования методов оценки памятников культурного наследия. Установленная система критериев оценки является достаточным для оценки объекта.

**Выводы.** Предложенные изменения реформируют деятельность по охране и ревитализации исторической среды, оценку проектов развития исторической среды городов.

**Ключевые слова:** объект исторического наследия, памятники культурного наследия, ценность и стоимость, оценка объекта, денежный эквивалент оценки, критерии и методы оценки.

GABEL M.M.,  
LYSIAK N.M.,  
SHILENKO V.O.,  
GERYCH O.

## Value of the object of cultural heritage in determination your market value (examples from Lviv practice)

**Subject of research** – assessment of objects of historical heritage, definition of monetary equivalent of their value.

**The purpose of the article** is to develop a methodology for assessing objects of historical heritage, taking into account new conditions and requirements in this area.

**Results of work.** The concept of the value and cost of the object of cultural decline is clarified. It is claimed that value and cost are the fundamental characteristics of a monument. The value is determined by the dominant object and is objectively the highest category, and the cost is the monetary equivalent of the value of the object, bound by the utility and the possibility of its functional use. The principles, criteria and methods of evaluation of objects – cultural heritage monuments used in modern practical activity are analyzed; the recommendations of improvement of methods of estimation of historical heritage are substantiated. The defined system of evaluation criteria is sufficient for the assessment of the object.

**Conclusions.** The proposed changes reform the activities of protection and revitalization of the educational environment, assessment of projects for the development of the historical urban environment.

**Key words:** object of historical heritage, cultural heritage monuments, value and cost, object evaluation, monetary equivalent of estimation, criteria and methods of evaluation.

**Постановка проблеми.** Стаття стосується питань оцінки об'єктів історичної спадщини, визначення грошового еквівалента їх вартості. Йдеться як про об'єкти високого рівня історичної, культурної та архітектурної цінностей, так і пам'ятки, які виступають товаром і можуть бути об'єктом перспективного функціонального використання. Відрізняються пам'ятки – як пам'ять, яка відображає певну епоху, історичні події, пробуджує історичний інтерес, активізує суспільну духовність і позитивні емоції (пам'ятки історії, археології, містобудування й архітектури, мистецтва, які перебувають під охороною держави, а саме взяті на облік, зареєстровані й занесені до відповідних списків [1]); та пам'ятки як об'єкти можливої організації бізнесу й відповідного функціонального використання.

Питання цінності об'єкта культурної спадщини (ОКС) у визначенні його ринкової вартості ще наприкінці минулого століття цікавило С.О. Беляєву, яка у дослідженні «Про балансову вартість нерухомих пам'яток» [2] зазначає, що визначення балансової вартості пам'яток і балансового облі-

ку всіх археологічних пам'яток України допоможе чітко окреслити, якими багатствами володіє наша держава. На думку автора, балансова вартість пам'ятки не може бути постійною, і в період інфляції необхідно здійснювати індексацію відповідно до визначених коефіцієнтів, а також враховувати зміни ринкової вартості. Н.М.Рудика переконаний, що до уваги слід брати соціокультурну й наукову значимість пам'ятки, а також такі критерії, як унікальність і рідкісність (раритетність) [12].

**Аналіз останніх досліджень та публікацій.** Цінним для оцінювачів-практиків є посібник І. Клименко та С. Смольнікової «Оцінка пам'яток історії, архітектури та містобудування» [6], де особливу увагу приділено стилям і напрямкам в архітектурі будинків-пам'яток, особливостям конструктивних елементів та специфіці обстеження технічного стану пам'яток. На основі законодавчої бази та власного досвіду розглянуто питання оцінки пам'яток, наведено приклади розрахунку вартості пам'яток у рамках кожного з підходів до оцінки.

Багатолітні дослідження природи і сутності архітектури А.П. Мардера дали можливість ученому сформулювати заходи, які стимулюватимуть розвиток оціночної діяльності й підвищать інвестиційну привабливість об'єктів культурної спадщини [8]. Неодноразово беручи участь в оцінці пам'яток архітектури і містобудування м. Одеси, А.П. Мардер формулює головні задачі оцінки, пропонує певні корективи до діючої Методики грошової оцінки пам'яток.

На думку М.Т. Глікмана, В.В. Лемза [4], у сучасних умовах розвитку України необхідно ефективно й своєчасно вирішувати питання збереження архітектурно-історичного середовища і природної спадщини України як частини європейської культурної спадщини. Головна мета політики щодо цієї проблеми – розробка основних принципів оцінки і подальшого розвитку архітектурно-історичного середовища з урахуванням збереження пам'яток архітектури та містобудування в умовах адаптації, реставрації, реконструкції і модернізації існуючої забудови.

Існує Методика грошової оцінки пам'яток, затверджена Постановою Кабінету Міністрів України від 26 вересня 2002 р. за № 1447 [9]. Сформована вона за принципом, коли пам'ятка оцінюється як звичайний об'єкт нерухомості, а в методі витрат вводяться коефіцієнти цінності, що враховують унікальність; виразність екстер'єру та інтер'єру; історичну, містобудівну й утилітарну цінність. Зазначені коефіцієнти застосовуються у витратному методі. Реально визначена за методом витрат вартість об'єкта завжди значно нижча від визначеної за іншими методами – дохідним і порівнянням. Введення запропонованих у Постанові коефіцієнтів частково вирівнює вагу методу витрат з іншими, реально не впливаючи на грошову вартість будівлі в цілому. Це підтверджує практика оцінок пам'яток архітектури в м. Львові.

Постає низка запитань, які потребують уточнення:

1. Коефіцієнта цінності об'єкта використовується для розрахунку за витратним методом – чи коректним є його застосування для порівняльного й дохідного методів?

2. Коректності використання коефіцієнтів до споруд, які де-факто не містять архітектурної цінності (гаражі, прибудови), але знаходяться в межах пам'ятки, та як обґрунтувати недоцільність використання цих коефіцієнтів?

3. Які методики й коефіцієнти можуть відображати нематеріальну культуру та духовну цінність (проживав видатний діяч, відбулись важливі історичні події)?

4. Специфіки оцінки об'єктів, що знаходяться в пам'ятці національного значення, але не є будівлею та (або) спорудою в цілому. Управління здійснює інвентаризацію елементів мистецтва, а оцінювач зі спеціалізації 1.6 та (або) якась мистецька рада при інституті визначає їх цінність.

5. Достатності існуючих коефіцієнтів для врахування архітектурно-планувальних особливостей об'єкта оцінки.

Ці та інші проблемні питання з оцінки пам'яток архітектури пов'язані суперечностями методологічного характеру:

- між підходами в оцінці об'єктів спадщини;
- категорій вартість і цінність та поняттям нематеріального активу в оцінці об'єктів культурної спадщини.

**Мета статті** – розвинути методологію оцінки об'єктів культурної спадщини з урахуванням нових умов і вимог у цій сфері.

Для досягнення мети вирішувались завдання:

- уточнити категорійно-понятійний апарат, зокрема понять цінність і вартість об'єкта культурної спадщини;
- проаналізувати принципи, критерії та методи оцінки об'єктів-пам'яток культурної спадщини, які використовуються в сучасній практичній діяльності, виявити конфлікти та невідповідності;
- обґрунтувати зміни до існуючих методів оцінки пам'яток культурної спадщини, уточнення системи показників їх оцінки.

### **Виклад основного матеріалу.**

І. Цінність та вартість як фундаментальні характеристики пам'ятки. Цінність – стабільна ознака, це об'єктивна характеристика об'єкта. Вартість – економічна характеристика, динамічна за своєю поведінкою, залежить від попиту й пропозиції. Це грошовий еквівалент цінності об'єкта, пов'язується з його корисністю та можливістю використання. Цінність є об'єктивно вищою категорією – загальнолюдські й моральні цінності, як правило, не виражаються в грошовому еквіваленті. Близькими до них є мистецькі, естетичні, екологічні, а також частково економічні цінності, які визначаються соціально-екологічною ефективністю. Очевидно, якщо цінність визначена домінуючою в характеристиці об'єкта, варто говорити про його збереження, а не про продаж.

Для багатьох об'єктів проблема перспективи використання потребує детального обґрунтування і залежить від функції об'єкта, його стану та розташування. Слід встановити межу між тим, що може, і не може використовуватись комерційно. При визначенні коефіцієнтів для некомерційної нерухомості особливе значення має духовна цінність – як «дух» місця, його енергетика (наприклад, Львівської Цитаделі як табору та цвинтаря військовополонених Другої світової війни, який використовується сьогодні як ресторан і центр розваг – рис. 1) чи як «намолене» місце – церква, яку не осквернили (негативна енергетика), не використовували як будинок розваг або склад (ансамбль Собору Святого Юра – рис. 2).

Існують безцінні об'єкти, які не мають ціни і неможливо визначити їх грошовий еквівалент, тобто для яких цінність важливіша за вартість (наприклад, об'єкти, занесені до Списку ЮНЕСКО) – рис. 3.

Для інформації: Львів – унікальне місто, розвиток якого віддзеркалено різними епохами європейського історико-культурного поступу – ренесанс, просвітництво, класицизм зі стильовими проявами бароко, рококо, модерну тощо. Перебуваючи на межі з країнами Західної Європи, місто завжди виступало привабливим місцем відпочинку, творчої й інтелектуальної праці. Тут формується українське середовище вчених, письменників, діячів церкви, художників, освітян, промисловців тощо. Суспільно-політичне життя Львова у руслі розвитку національної культури і прагнення до державної самостійності України перетворило галицьку столицю на центр національно-визвольного громадянського руху. На сьогодні у Львові зосереджено приблизно 2500 пам'яток: історії – 285, археології – 11, монументального мистецтва – 87, містобудування й архітектури – 2060 [5].

Історія збереження культурної спадщини тут має глибоке коріння: починаючи з 1866 р. Галицький крайовий сейм щорічно ухвалював виділення бюджетних коштів на утримання й реставрацію архітектурних пам'яток. На поч. ХХ ст. у Львові поширився громадський рух за збереження історико-культурної спадщини міста, створено Товариство шанувальників минулого Львова. Українські пам'яткоохоронні організації, які виникли в 1920-х рр., головну увагу приділяли впорядкуванню та збереженню поховань. Після 1939 р. основний акцент у справі охорони пам'яток переорієнтовано на спорудження нових монументів і пам'ятників, іноді варварськими методами: скажімо, для побудови пам'ятника В.Леніну у Львові на фундамент постаменту було використано пам'ятні плити поховань Українських Січових Стрільців та воїнів Української Галицької Армії, які забрали зі сплюндрованого військового цвинтаря. Руйнування поховань є прикладом ідеології сатанізму в комуністичній міфології радянської доби.

Львівські активісти сьогодні відстоюють збереження культурної спадщини у регіоні, зокрема борються за демонтаж паркану на вулиці Довбуша, 15 – територія регіонального ландшафтного парку «Знесіння», де забудовник планував звести котеджне містечко [7], неконтрольованої забудови в історичному середовищі тощо.

II. Принципи, критерії та показники оцінки. В практиці оцінки обґрунтовані принципи (корисності, попиту й пропозиції, заміщення, внеску, очікування, найбільш ефективного використання). Усі вони взаємопов'язані, а при оцінці можуть бути задіяні окремі з них або одразу де-



**Рисунок 1. Львівська Цитадель**



**Рисунок 2. Архітектурний ансамбль собору Святого Юра**



**Рисунок 3. Історичний центр м. Львова, занесений до світової спадщини ЮНЕСКО**

кілька принципів. Ці принципи формують основи трьох методичних підходів оцінки: витратний, дохідний та порівняльний. Так, принцип:

- корисності – майно має вартість тільки за умов корисності (здатність задовольняти потреби потенційного власника й користувача);
- попиту і пропозицій – відображає співвідношення попиту і пропозиції на ринку;
- заміщення – враховує поведінку покупців на ринку (за майно не сплачується більше, ніж за інше майно з такою ж корисністю, що є на ринку);
- внеску (граничної продуктивності) – враховує вплив на вартість об'єкта множини факторів (праця, управління, земля, капітал), що є пропорційним їх внеску в загальний дохід;
- очікування – передбачає, що вартість об'єкта визначається розміром економічних вигод;
- найбільш ефективного використання – полягає в урахуванні залежності ринкової вартості об'єкта оцінки від його найбільш ефективного використання (технічно можливого, дозволеного та економічно доцільного).

При аналізі змісту принципів, які кладуться в основу оцінки, звернемо увагу, що характеристики корисності, ефективності, очікування, попиту, пропозицій за своєю суттю є економічними й визначають комерційну привабливість об'єкта на ринку. Для оцінки об'єктів культурної спадщини слід ввести принцип культурної привабливості.

Згідно з додатком Б Методики грошової оцінки пам'яток визначається коефіцієнт культурної цінності пам'ятки (у т.ч. пам'ятки історії, культури), який включає часткові коефіцієнти: історичної цінності (Кі), містобудівної цінності (Км), естетичної цінності, унікальності рішення та раритетності (Кк), виразності інтер'єру (Кін), виразності екстер'єру (Ке) та утилітарної цінності (Ку). Вра-

ховується також охоронність об'єкта та збереження первісного вигляду (автентичності). Ці коефіцієнти цінності вважаються необхідними й достатніми для визначення ринкової вартості пам'ятки культури комерційного використання.

На думку авторів, для ширшого використання Методики і для об'єктів некомерційного призначення доцільно встановити нові коефіцієнти цінності та їх змістове наповнення – містобудівної, архітектурної, історичної, пізнавальної, духовної, естетичної, матеріальної (утилітарної, функціональної) складових.

Критерій – кількісна міра наближення до мети. У сьогоденній практиці оцінки об'єктів спадщини використовуються два критерії: автентичності та збереженості. Ці критерії близькі, але не однакові за змістом.

Для визначення цінності пам'ятки історико-культурної спадщини пропонується використовувати показники: а) автентичності; б) збереженості; в) інформативності. Критерій автентичності пам'ятки відображає наявність за збереженістю (хоча б частковою) об'єктом властивостей (характеристик): певної епохи, функціонального призначення, історичних подій, умов розміщення, технологічних особливостей тощо. Критерій збереженості визначає стан збереженості цих властивостей. Критерій інформативності визначає, наскільки і яку інформацію об'єкт-пам'ятка несе для користувачів і людей, що її оглядають. Інформація може мати різний характер, бути історичною, емоційно-духовною, а також комерційною.

Для визначення вартості пам'ятки, на нашу думку, доцільно використати критерії: а) перспективної придатності об'єкта, б) розміщення об'єкта, в) показник вартості переосвоєння. Критерій придатності для перспективного використання включати-

ме показники функціональності, фізичного зносу і морального старіння, ситуацію на ринку майна.

Показник – кількісне вираження властивості об'єкта, тобто ті характеристики об'єкта, які можливо виразити кількісно. Управління охорони культурної спадщини пропонує відповідні показники оцінки ОКС. Для систематизації показників і характеристик цінності і вартості пам'ятки доцільно оціночні показники розглядати в двох площинах: об'єктивної й суб'єктивної. Кон'юнктурна цінність містить суб'єктивну складову та конкурентність. Показники цінності й вартості можна розмежовувати, але при оцінці об'єктів культурної спадщини їх варто розглядати спільно у всій повноті зв'язків і відносин між ними.

Обґрунтування системи показників і визначення цінності та вартості ОКС є особливо відповідальним завданням. Тут слід використати окремі раціональні складові існуючих методик [10–11], але збереження таких характеристик, як матеріал будівлі, ступінь зносу, місце розташування, можливість організувати бізнес (функціональна корисність), величина площі – некоректне лише для комерційної нерухомості.

Установлення показників відбувається 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);
- які характеризують зовнішнє середовище – розташування об'єкта в системі та змінність простору;
- пов'язані з людським виміром (історичні складові – проживання знаменитих людей тощо);
- властивості, що стосуються змін (генези) самого об'єкта, його автентичності;
- інформаційності об'єкта.

Можна виокремити групи властивостей, що зумовлюють функціональні характеристики ОКС: ознаки, що вказують на корисність об'єкта; які характеризують витрати ресурсів як плату за корисність; безпечність функціонування системи щодо людини та довкілля; властивості часового виміру (йдеться про час окупності та перспективи функціонального використання); ознаки, що описують зовнішнє середовище. Пам'ятка культурної спадщини розглядається насамперед як історично-культурний об'єкт, а функціональні характеристики тут є другорядними.

Кожна група властивостей (історико-культурних та функціональних) включає певну множину показників, що можуть бути оцінені кількісно. Кількісна оцінка характеристик об'єкта культурної спадщини має принципово важливе значення, оскільки дає змогу формувати узагальнені критерії з множини часткових показників. Узагальнені критерії порівняно нескладно встановити в межах окремих груп властивостей.

III. Методи оцінки пам'яток культурної спадщини. Пропозиції їх вдосконалення і розвитку. Для визначення вартості пам'ятки культурної спадщини в основу покладено три методи (підходи), використовувані для оцінки нерухомості.

Метод витрат, в якому головною є характеристика зносу будівлі. Наприклад, чим історично старіший об'єкт, тим він амортизований (має вищий відсоток зносу), а отже, відповідно до цієї методики, він є дешевшим, хоч і має більшу історично-культурну цінність, оскільки несе об'ємнішу історичну пам'ять. Оскільки коефіцієнт історичної цінності (Кц) використовується лише в цьому підході, зупинимось на ньому детальніше. Він ґрунтується на принципах корисності і заміщення, а основними критеріями є вартість відновлення (заміщення) як визначення вартості створення (придбання) в сучасних умовах нового об'єкта, який є ідентичним об'єкту оцінки, а також коефіцієнт зносу (знецінення майна). Знос визначається методом розбивки (враховує величини фізичного, функціонального та економічного зносу, є добутком їх відповідних коефіцієнтів), а також методом терміну життя (обґрунтованому припущенні про залишковий термін економічного життя об'єкта).

Вартість відтворення (заміщення) визначається по вартості одиничного показника об'єкта – аналогу з допомогою відповідного збірника укрупнених показників відновної вартості будівель і споруд, або визначається на основі орієнтованого кошторису з урахуванням цінності пам'ятки та вартості прав, пов'язаних із земельною ділянкою. Саме тут враховується інтегральний коефіцієнт цінності пам'ятки як об'єкта культурної спадщини. У Львові цей коефіцієнт відповідно до вимог Методики визначає Управління охорони історичного середовища міста на основі паспорта пам'ятки, технічного обстеження, охоронного договору, висновку експертизи та висновку щодо цінності пам'ятки архітектури.

## РОЗВИТОК РЕГІОНАЛЬНОЇ ЕКОНОМІКИ

На думку авторів, при оцінці ОКС слід використовувати поняття та вимоги відтворення (а не укрупнені показники відновної вартості). При цьому слід розглядати всі вимоги до відтворення – щодо будівельних матеріалів, технологій виконання робіт та інші, які використовувались у період будівництва об'єкта оцінки. Тоді ми можемо говорити про відтворення, а не відбудову (сучасними матеріалами і технологіями) чи заміщення новим об'єктом. Такий підхід призводить до зростання вартості об'єкта та вирівнює вагу методу витрат у системі інших методів, об'єктивізує оцінку ОКС.

Метод доходу – базується на принципах найбільш ефективного використання та очікувань, а вартість об'єкта оцінки визначається через поточну вартість очікуваних доходів від найбільш ефективного його використання. Вирішальним виступає місце розташування об'єкта. Основними тут є пряма капіталізація доходу (коли прогнозуються постійні за величиною та рівні в межах проміжків часу чистий операційний дохід, отримання якого не обмежується в часі), а також непряма капіталізація (дисконтування грошових потоків) – коли їх прогнозування є неоднаковим і непостійним або отримання обмежується в часі. У першому випадку ключовим є поняття ставка капіталізації (коефіцієнт очікуваного доходу); у другому – ставка дисконту (коефіцієнт прогнозування грошових потоків на майбутнє).

Згідно з цим методом будь-яка пам'ятка архітектури в центрі Києва незрівнянно дорожча за об'єкти, розташовані в регіонах. Об'єктами спадщини часто виступають церкви та інші об'єкти некомерційної діяльності. Отже, метод доходу не є коректним для некомерційної нерухомості-пам'ятки. Проте через ставку дисконту в методі непрямої капіталізації можна коректно ввести коефіцієнти культурної цінності об'єкта спадщини та дисконтувати його історико-культурну вартість.

Метод порівняння (аналогів) базується на принципах попиту і пропозицій. Він передбачає аналіз цін продажу та пропозицій подібного майна з відповідним коригуванням відмінностей між об'єктами порівняння й об'єктом оцінки. У цьому підході найважливішими є: інформація про продаж і пропозицію на ринку, її достатність, об'єктивність і коректність добору; обґрунтованість зіставлення об'єкта оцінки з об'єктами порівняння та коригування ціни (з урахуванням умов і особливостей). Дані коефіцієнти та метод оцінки не можуть бути також ефективно застосову-

ваними, оскільки в багатьох випадках при оцінці ОКС немає в достатній кількості аналогів, щоб зробити відповідний добір об'єктів порівняння і коректно визначитися з коригувальними коефіцієнтами. Пропонуються зміни в методиці, суть яких полягає в співставленні об'єкта оцінки не з подібними об'єктами, а в його порівнянні за множиною показників і критеріїв з еталоном, і визначенні числового значення наближення до нього.

Постає вимога обґрунтування множини показників та критеріїв оцінки, а також визначення вартості «еталону». За еталон в Україні має бути визначена пам'ятка архітектури світового значення (наприклад, Софія Київська для культових споруд). Для встановлення її вартості повинні використовуватися аналоги та ціни на них зі світу. Визначається грошовий еквівалент вітчизняного еталону, співвіднесений до світових цін. За еталон може бути прийнято й умовний варіант, якому приписуються найкращі значення показників серед варіантів.

Числовий показник наближення до еталону фактично є інтегральним критерієм оцінки об'єкта, який об'єднує всі прийняті для порівняння критерії. Поле оцінки будується на множині виділених груп критеріїв, причому всі вони мають поліпшуватися до центру. Кращим відповідно до цього методу вважається варіант, для якого площа багатокутника характеристик об'єкта оцінки наближена до площі, побудованої на ідеальних значеннях критеріїв. Для уникнення впливу масштабного фактора на прийняття рішення критерії слід звести до безрозмірних величин шляхом нормування. За своєю суттю показники характеризують віддаль до об'єкта оцінки за певним критерієм від ідеального варіанта.

Аналогічні показники та метод придатні для визначення вартості вітчизняного еталону у віднесенні до відповідних об'єктів світової спадщини. Загалом можна сказати, що пропонується заміна підходу «знизу – вгору» на підхід «зверху – вниз»: від найдорожчого вітчизняного об'єкта (оцінка якого приведена до вартості аналогічних об'єктів у європейських країнах); визначення «відстані» того чи іншого об'єкта до цього еталону.

IV. Приклади використання змінених підходів до оцінки об'єктів культурної спадщини. Для перевірки пропонованих змін і доповнень як приклад взято нетипові об'єкти нерухомого майна, які є «типovими» для оцінки об'єктів культурної спадщини в м. Львові (табл. 1–2).

Таблиця 1. Об'єкти нерухомого майна, «типові» для оцінки об'єктів культурної спадщини у м. Львові

Об'єкт м. Львів	Місцезнаходження	Короткий опис	Інтегральний коефіцієнт культурної цінності пам'ятки	Мета, функція оцінки	Використані підходи	Умовно – узгодження результату ( витратний до узгодженого результату в звіті та фактичної трансакції)	Примітки
Гараж	Серединна (р-н вул. Котляревського) сільбицна	Прибудова до будинку – пам'ятки до 20,0 кв.м. Земля не виділена. Стан задовільний	Окремо для будинку 2,7 Окремо для гаража 1,7	Викуп («ринкова»)	Витратний, порівняльний, дохідний	Різниця від 30% «більше»	Не працює
Підвал	Центральна (р-н вул. Винниченка) адміністративна	Вбудовані в будівлі пам'ятки до 200,0 кв.м. Земля не виділена. Стан незадовільний	Загальний для будинку 3,9	Оренда («ринкова»)	Витратний, дохідний	Різниця від 50% «більше»	Не працює
Будівля	Серединна (р-н вул. Героїв Майдану) сільбицна «Президентський палац»	Окремо стояча будівля пам'ятки до 500,0 кв.м. Огорожа, паркан, благоустрій, зелені насадження. Земля в постійному користуванні. Стан добрий	Загальний для будинку 2,7	Аукціон («ринкова» – початкова)	Витратний, порівняльний	Різниця до 5% «співставимий»	Працює
Приміщення I поверху	Ядро (пл. Ринок) туристична	Вбудовані в будівлю пам'ятки до 100,0 кв.м. фасадні. Земля не виділена. Стан задовільний	Загальний для будинку 5.1	Аукціон («ринкова» – «справедлива» – балансова початкова)	Витратний, порівняльний, дохідний	Різниця в 3–4 рази «менше»	Не працює



**Таблиця 2. Підходи до оцінки об'єктів нерухомого майна, «типові» для оцінки об'єктів культурної спадщини м. Львова**

Об'єкти	Аналіз основних ціноутворюючих показників та/або параметрів, які значно вплинули на показник вартості			Прийнятний підхід в узгодженні результатів	Обґрунтування прийнятого підходу
	Витратний	Порівняльний	Дохідний		
Гараж	Коефіцієнт культурної цінності пам'ятки Будівельний об'єм	Місцерозташування Одиниця порівняння (гараж)	Орендна ставка за одиницю (гараж)	Порівняльний	Достатня кількість подібних об'єктів порівняння та мета оцінки – відчуження шляхом викупу
Підвал	Коефіцієнт культурної цінності пам'ятки Будівельний об'єм Технічний стан	–	Орендна ставка Ставка капіталізації	Дохідний	Достатня вірогідність даних щодо варіанта найкращого використання та всього спектру чинників (ціноутворюючих, характеристик потенційного доходу тощо), на яких базується принцип очікування. Дає можливість розраховувати вартість об'єкта оцінки, виходячи з потенційного прибутку, який можна отримати від його експлуатації, та мети оцінки – оренда приміщень
Будівля	Кошторис з урахуванням збільшення вартості БМР (за аналогією з вартістю реконструкції пам'ятки) Вартість благоустрою та інженерних комунікацій (у т.ч. вартість зелених насаджень, внутрішньобудинкового басейну, сауни тощо) Право постійного користування земельною ділянкою	Окрема стояча будівля; Подібні архітектурно-планувальні показники та рік забудови Наявність зелених насаджень; Земельна ділянка в приватній власності	–	Порівняльний	Подібність і достатність аналогів за «історичним» функціональним використанням – житловий будинок відповідно до архітектурно-конструктивних рішень, а також благоустрою, місцезнаходження в припарковій зоні та мети оцінки – відчуження шляхом аукціону
Приміщення I поверху	Коефіцієнт культурної цінності пам'ятки Будівельний об'єм УППВ	Місцезнаходження – туристична зона Площа об'єкта	Орендна ставка	Порівняльний, дохідний	Достатня кількість подібних об'єктів порівняння та орендних ставок, а також мети оцінки – постановка на баланс, у подальшому аукціонні торги



**Рисунок 4.** Зовнішній вигляд гаража, прибудованого при пам'ятці архітектури місцевого значення



**Рисунок 5.** Зовнішній вигляд об'єкта, розташованого в серединній зоні м. Львова

Подамо коротку характеристику об'єктів, оцінку яких потрібно здійснити. Об'єкт 1 (рис. 4) – нежитлові приміщення гаража, розташовані в прибудові до триповерхового цегляного житлового будинку, який знаходиться в серединній частині міста. Будинок – пам'ятка архітектури місцевого значення, побудований у 30-х рр. ХХ ст., має типову для функціоналізму планувальну структуру, вирішений фасад із чітким горизонтальним ритмом. Будинок цегляний, чотириповерховий з високим цоколем; в плані споруда має форму чотирикутника. Поряд із основною будівлею розташовано гараж, споруджений в одному композиційному вирішенні, є невід'ємною частиною пам'ятки. Це приклад побудови так званих «пюксів» з гаражними приміщеннями. Технічний стан будівлі задовільний.

Об'єкт 2 (рис. 5) – будинок двоповерховий з підвалом і споруди з елементами зовнішнього й внутрішнього благоустрою та інфраструктури. Розташований у серединній зоні м. Львова, в Галицькому адміністративному районі (вул. Глінки).

Це резиденція високопосадовців, пам'ятка архітектури місцевого значення. Житловий будинок споруджений 1937 року в стилі конструк-

тивізму (архітектор А. Штайль), двоповерховий, цегляний, оштукатурений, окремо стоячий, розташований у лінійній забудові вулиці. Фасади асиметричні, кубічні, підкреслені суцільними площинами стін і балконів та заксленими поверхнями вікон; бічний фасад акцентований виступаючим півкруглим об'ємом і терасою. Технічний стан будівлі задовільний, стан опорядження фасаду також задовільний.

Оцінка вибраних об'єктів з урахуванням змін у методиці (у витратному підході – врахування вимог відтворення об'єкта; у дохідному – дисконтування історичної цінності в часі; в порівняльному підході – порівняння з вартістю об'єкта-еталону) дозволяє суттєво скоригувати й узгодити оцінки за різними методами, вирішити питання, які задекларовані на початку статті як такі, що потребують уточнення.

Запропоновані зміни в оцінці ОКС вимагатимуть реформування інформаційного забезпечення та методичних підходів до реставрації й збереження пам'яток історії, культури та архітектури. Вони дозволять об'єктивно оцінити (за світовими цінами) пониження вартості об'єкта від непрофесійних дій,

## РОЗВИТОК РЕГІОНАЛЬНОЇ ЕКОНОМІКИ

пов'язаних зі змінами як в об'єкті, так і в оточуючому середовищі, а також об'єктивно оцінити діяльність зі збереження об'єкта. Ці зміни дозволять об'єктивно оцінити матеріальний вклад інвесторів у збереження пам'яток, а оцінка пам'яток архітектури національного значення у співвіднесенні до світових цін підвищить престиж та відповідальність у діяльності з охорони спадщини.

### Висновки

Недоцільно показники цінності об'єкта, рекомендовані до витратного підходу, механічно переносити на дохідний і порівняльний підходи. Показано можливість і зміни методик, які можна застосовувати для використання коефіцієнтів культурної цінності об'єкта при дохідному й порівняльному підходах оцінки.

В Україні загострилась потреба обґрунтувати методика об'єктивної оцінки вартості об'єктів культурної спадщини найвищої цінності у співвіднесенні до світових цін та вираження грошовим еквівалентом. Розкрита суть методу, яка полягає в тому, що об'єкт оцінки порівнюється за множиною показників і установлених критеріїв з еталоном, і визначається числове значення наближення до нього.

Оцінка об'єктів культурної спадщини за зміненими методами змінює діяльність з охорони й ревіталізації історичного середовища, об'єктивізує оцінку проектних рішень з використання і розвитку історичного середовища міст.

### Список використаних джерел

1. Акуленко В. І. Міжнародне право охорони культурних цінностей та його імплементація у внутрішньому праві України / В.І. Акуленко; відп. ред. В.Н. Денисов. – К. : ЮСТІНІАН, 2013. – 608 с.
2. Беляєва С.О. Про балансову вартість нерухомих пам'яток / С.О. Беляєва // Праці Центру пам'яткознавства. – К., 1993. – Вип. 2. – С. 74–76.
3. Бітковський В.О. До питання про значення та соціальні функції пам'яток культурної спадщини [Електронний ресурс] / В.О. Бітковський // Праці Центру пам'яткознавства. 2011. – Вип. 19. – С. 22–39. – Режим доступу : [http://pamjatky.org.ua/wp-content/uploads/2012/10/pcp2011\\_19.pdf](http://pamjatky.org.ua/wp-content/uploads/2012/10/pcp2011_19.pdf)
4. Гликман М.Т. Оценка памятников истории, архитектуры и градостроительства [Електронний ресурс] / М. Т. Гликман, В. В. Лемза ; под общей ред. Я. И. Маркуса. – К., 2009. – Режим доступу : [\[ukraina/ocenka-pamyatnikov-istorii-arhitektury-i-gradostroitelstva-m-t-glikman-v-v-lemza/\]\(http://ukraina/ocenka-pamyatnikov-istorii-arhitektury-i-gradostroitelstva-m-t-glikman-v-v-lemza/\)](https://ocenka.dn.ua/literature/zhurnaly-praktika-ocenki-</a></li></ol></div><div data-bbox=)

5. Звід пам'яток історії та культури України. м. Львів. Т.1 [Електронний ресурс]. – Режим доступу : <http://history.org.ua/LiberUA/ZvidLviv/ZvidLviv.pdf>

6. Клименко І. Оцінка пам'яток історії, архітектури та містобудування / І. Клименко, С. Смольнікова. – К. : АртЕк, 2006. – 264 с.

7. Лиховид І. Пам'ятки зачекалися / І. Лиховид // День. – 2018. – 30 грудня.

8. Мардер А.П. Особливості визначення вартості пам'яток архітектури / А.П. Мардер // Янус–Нерухомість. – 2002. – №11. – С. 8–9.

9. Методика грошової оцінки пам'яток [Електронний ресурс] : Постанова КМ України від 26 вересня 2002 року за № 1447. – К., 2002. – Режим доступу: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1447-2002-p>

10. Лебедь Н. П. Практическое пособие по экспертной оценке предприятий / Н. П. Лебедь, А. Г. Мендрул. – К. : Легалис–Експерт, 1996. – 280 с.

11. Прибега Л. Охорона та реставрація об'єктів архітектурно-містобудівної спадщини: методологічний аспект / Леонід Прибега ; Центр пам'яткознавства Нац. Акад. наук України і УТОПІК, Нац. Акад. образотворчого мистецтва і архітектури. – К. : Мистецтво, 2009. – С. 66–134.

12. Рудика Н.М. Критерії оцінки нерухомих пам'яток археології / Н.М. Рудика // Праці Центру пам'яткознавства. – 2010. – Вип. 17. – С. 99–105. – Режим доступу : [http://nbuv.gov.ua/UJRN/Prp\\_2010\\_17\\_11](http://nbuv.gov.ua/UJRN/Prp_2010_17_11).

### References

1. Akulenko V. I. Mizhnarodne pravo okhorony kulturnykh tsinnostei ta yoho implementatsiia u vnutrishnomu pravi Ukrainy / V.I. Akulenko; vidp. red. V.N. Denysov. – K. : YuSTINIAN, 2013. – 608 s.
2. Bieliaieva S.O. Pro balansovu vartist nerukhomykh pam'iatok / S.O. Bieliaieva // Pratsi Tsentru pam'iatkoznavstva. – K., 1993. – Vyp. 2. – S. 74–76.
3. Bitkovskyyi V.O. Do pytannia pro znachennia ta sotsialni funktsii pam'iatok kulturnoi spadshchyny [Elektronnyi resurs] / V.O. Bitkovskyyi // Pratsi Tsentru pam'iatkoznavstva. 2011. – Vyp. 19. – S. 22–39. – Rezhym dostupu : [http://pamjatky.org.ua/wp-content/uploads/2012/10/pcp2011\\_19.pdf](http://pamjatky.org.ua/wp-content/uploads/2012/10/pcp2011_19.pdf)
4. Hlykman M.T. Otsenka pamiatnykov ystoryi, arkhitektury y hradostroytelstva [Elektronnyi resurs] / M. T. Hlykman, V. V. Lemza ; pod obshchei red. Ya. Y. Markusa. – K., 2009. – Rezhym dostupu : <https://>

ocenka.dn.ua/literature/zhurnaly-praktika-ocenki-ukraina/ocenka-pamyatnikov-istorii-arkhitektury-i-gradostroitelstva-m-t-glikman-v-v-lemza/

5. Zvid pam'iatok istorii ta kultury Ukrainy. m. Lviv. T.1 [Elektronnyi resurs]. – Re-zhym dostupu : <http://history.org.ua/LiberUA/ZvidLviv/ZvidLviv.pdf>

6. Klymenko I. Otsinka pam'iatok istorii, arkhitektury ta mistobuduvannia / I. Klymenko, S. Smolnikova. – K. : ArtEK, 2006. – 264 s.

7. Lykhovyd I. Pam'iatky zachekalysia / I. Lykhovyd // Den. – 2018. – 30 hrudnia.

8. Marder A.P. Osoblyvosti vyznachennia vartosti pam'iatok arkhitektury / A.P. Marder // Yanus-Nerukhomist. – 2002. – № 11. – S. 8–9.

9. Metodyka hroshovoi otsinky pam'iatok [Elektronnyi resurs] : Postanova KM Ukrainy vid 26 veresnia 2002 roku za № 1447. – K., 2002. – Rezhym dostupu: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1447-2002-p>

10. Lebed N. P. Praktycheskoe posobyе po ekspernoі otsenke predpriyatiі / N. P. Lebed, A. H. Mendrul. – K. : Lehals-Эксперт, 1996. – 280 s.

11. Prybieha L. Okhorona ta restavratsiia ob'iektiv arkhitekturno-mistobudivnoi spadshchyny: metodolohichniy aspekt / Leonid Prybieha ; Tsentr pam'iatkoznavstva Nats. Akad. nauk Ukrainy i UTOPIK, Nats. Akad. obrazotvorchoho mystetstva i arkhitektury. – K. : Mystetstvo, 2009. – S. 66–134.

12. Rudyka N.M. Kryterii otsinky nerukhomykh pam'iatok arkheolohii / N.M. Rudyka // Pratsi Tsentru pam'iatkoznavstva. – 2010. – Vyp. 17. – S. 99–105. – Rezhym dostupu : [http://nbuv.gov.ua/UJRN/Pcp\\_2010\\_17\\_11](http://nbuv.gov.ua/UJRN/Pcp_2010_17_11).

#### **Дані про авторів**

**Габрель Микола Михайлович,**

доктор техн. наук, професор, НУ «Львівська політехніка»

e-mail: gabrelmikola@gmail.com

**Лисяк Наталія Михайлівна,**

к.э.н., доцент, Інститут підприємництва та перспективних технологій, НУ «Львівська політехніка»

e-mail: natali.bila@gmail.com

**Шиленко Вадим Олександрович,**

практик-оцінювач, фірма «ОТАВА»

e-mail: gabrelmikola@gmail.com

**Герич О.,**

практик-оцінювач

#### **Данные об авторах**

**Габрель Николай Михайлович,**

доктор техн. наук, профессор, НУ «Львовская политехника»

e-mail: gabrelmikola@gmail.com

**Лысяк Наталья Михайловна,**

к.э.н., доцент, Институт предпринимательства и перспективных технологий, НУ «Львовская политехника»

e-mail: natali.bila@gmail.com

**Шиленко Вадим Александрович,**

практик-оценщик, компания «ОТАВА»

**Герич О.,**

практик-оценщик

#### **Data about the author**

**Nikolai Gabrel,**

Doctor of Economic Sciences, Associate Professor, Lviv Politechnic National University Institute of business and innovative technologies

e-mail: gabrelmikola@gmail.com

**Natalya Lysiak,**

Ph.D. Lviv Politechnic National University Institute of business and innovative technologies

e-mail: natali.bila@gmail.com

**Vadim Shilenko,**

Practitioner-evaluators, firm «Ottawa»

e-mail: gabrelmikola@gmail.com

**O. Gerych,**

Practitioner-evaluators