

А. Ю. ПАЛАМАР, канд. техн. наук, доц., І.М. ДМИТРУК, магістрант
Криворізький національний університет

МЕТОДИЧНІ ПІДХОДИ ДО ОЦІНЮВАННЯ ІСТОРИЧНИХ БУДІВЕЛЬ НА ПРИКЛАДІ М. КРИВОГО РОГУ

Культурна спадщина країни – це духовний, культурний, економічний та соціальний капітал. Історичні будівлі можуть відчужуватись, здаватись в оренду, передаватись у заставу з урахуванням обмежень, накладених на конкретний об'єкт нерухомості. В усіх випадках може знадобитися проведення оцінки. При цьому найбільш суттєвим питанням є коректне визначення вартості будівель – пам'яток історії, архітектури та містобудування.

Оцінка історичних будівель істотно відрізняється від оцінки інших об'єктів нерухомості внаслідок особливостей, характерних для такого типу об'єктів нерухомості, а саме: наявність обмежень, встановлених державними органами контролю та охорони; високий рівень накопиченого зносу; високі ризики інвестицій; неоднозначна процедура оцінки земельної ділянки як незабудованої; необхідність урахування нематеріальних факторів (активів). У національних стандартах оцінки [1], [2] та Методиці грошової оцінки пам'яток [3] відсутнє визначення історичних будівель. Згідно з Міжнародними стандартами оцінки Історична будівля – це будівля, яка визнана громадськістю або затверджена органом державної влади і яка має історичну чи культурну цінність через свою приналежність до національної спадщини, а також певного архітектурного стилю, історичної події чи періоду [4]. Кожна історична будівля має індивідуальну цінність. Індивідуальна цінність – це істинна вартість для індивідуального інвестора, який використовує усю інформацію ринку, і усі доступні аналітичні інструменти, і вона може розглядатись як вартість у використанні [5].

Багатьма науковцями визначено, що основними факторами, які впливають на вартість історичних будівель є: час будівництва, авторське рішення, конструктивне втілення, місце його розташування, обмеження. Доведено, що такі фактори, як історична і художня цінність будівлі-пам'ятки, збільшують вартість об'єкта оцінювання і, одночасно, змушують до проведення дорогих експертиз, суттєвих витрат на реставрацію, ремонт і обслуговування. Обґрунтовано, що престижність пам'ятки архітектури збільшує доходи від використання комерційних приміщень, які в ній розташовані. Проте, що більш унікальною є пам'ятка, то більше обтяжень і обмежень існує при здійсненні будь-якого правочину, при провадженні господарської діяльності у приміщеннях, які розташовані у такій будівлі.

Будівлі, які мають важливість для культурної спадщини, можуть мати велику історичну цінність та вимагати більш ретельного оцінювання та збереження. Оцінка історичних будівель в Європі зазвичай здійснюється органами державної влади або організаціями, які займаються охороною культурної спадщини. В країнах Європи існують різні організації, такі як Національні служби пам'яток архітектури та інші, які відповідають за збереження історичних будівель.

Оцінка проводиться спеціалістами, які мають досвід у збереженні та відновленні історичних будівель. Вони проводять ретельний аналіз будівлі, включаючи зовнішні та внутрішні елементи, структуру та матеріали, використані для будівництва. Після проведення оцінки, організації, які займаються охороною культурної спадщини, можуть рекомендувати заходи щодо збереження та відновлення будівлі. Ці заходи можуть включати реставрацію, консервацію та інші методи збереження, які допоможуть зберегти історичну цінність будівлі.

Список літератури

1. National Standard № 1 General Principles of Appraisal of Property and Property Rights Activity from September 10 2003, № 1440-2003-п. (2003, September 10)/ Retrieved from: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1440-2003-%D0%BF#Text>.
2. National Standard № 2 Real estate valuation Activity from October 28 2004, № 1440-2003-п. (2004, October 28). Retrieved from: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1442-2004-%D0%BF#Text>.
3. Methodology of valuation of monuments Activity from September 26 2002 № 1447-2002-п. (2002, September 26). Retrieved from: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1447-2002-%D0%BF#Text>.
4. International Valuation Standards Council. – [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <https://www.ivsonline.org/>.
5. Sarah Sayce, Judy Smith, Richard Cooper (2006). Real Estate Appraisal: From Value to Worth. Piers Venmore-Rowland: Wiley-Blackwell, P. 356 .