

**Юлія КАЛИНІЧЕНКО**

кандидат економічних наук,  
доцент кафедри кадастру територій,  
Національний університет «Львівська  
політехніка», Україна

E-mail: [juliakalyna@gmail.com](mailto:juliakalyna@gmail.com)<http://orcid.org/0000-0001-8594-7663><http://www.researcherid.com/rid/E-4987-2019>**Діана НАЗАРЯН**

кафедра кадастру територій,  
Національний університет «Львівська  
політехніка», Україна

E-mail: [diananazaryan18111995@gmail.com](mailto:diananazaryan18111995@gmail.com)

© Юлія Калиніченко,  
Діана Назарян, 2019

Отримано: 29.02.2019 р.

Прорецензовано: 06.03.2019 р.

Рекомендовано до друку: 27.03.2019 р.

Опубліковано: 29.03.2019 р.



Ця стаття розповсюджується на умовах ліцензії Creative Commons Attribution-NonCommercial 4.0, яка дозволяє необмежене повторне використання, розповсюдження та відтворення на будь-якому носії, за умови правильного цитування оригінальної роботи.

# МЕТОДИЧНІ АСПЕКТИ ОЦІНЮВАННЯ КОМЕРЦІЙНИХ ПРИМІЩЕНЬ, РОЗТАШОВАНИХ У БУДІВЛІ ПАМ'ЯТКИ АРХІТЕКТУРИ

**Анотація**

Визначено складові вартості і проведено ранжування факторів, що впливають на вартість будівель – пам'яток архітектури. 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. Запропоновано варіант класифікації пам'яток архітектури за способом використання. Проаналізовано особливості застосування трьох загальноприйнятих і світової практиці оцінювання методичних підходів до визначення вартості пам'ятки архітектури. Головною перевагою витратного підходу є можливість достовірного визначення вартості на малоактивних ринках. Без аналізу витрат неможливо прийняти обґрунтовані рішення щодо доцільності проектів реконструкції пам'яток архітектури. Проте практично неможливо точно визначити вартість матеріалів і технологій будівництва, які існували за часів спорудження пам'ятки. Зіставний підхід можливо застосовувати лише при оцінці приміщень, розташованих у будівлях-пам'ятках фонові забудови міст. При цьому зіставний підхід буде мати комплементарний характер відносно до результатів, отриманих за допомогою інших підходів. Доведено, що застосування інтегрального коефіцієнта, який враховує цінність пам'ятки архітектури як об'єкта культурної спадщини, не впливає на остаточне значення вартості комерційних приміщень, які в ній розташовані. Обґрунтовано, що основним методичним підходом для оцінювання вартості комерційних приміщень, розташованих у будівлях-пам'ятках, є дохідний підхід. Основним критерієм інвестиційної привабливості комерційних об'єктів нерухомості є дохідність. При визначенні вартості шляхом застосування доходного підходу, окрім ретроспективного аналізу, моделюються можливі сценарії майбутньої діяльності.

Калиніченко Ю., Назарян Д. Методичні аспекти оцінювання комерційних приміщень, розташованих у будівлі пам'ятки архітектури. *Економічний аналіз*. Тернопіль. 2019. Том 29. № 1. С. 78-84.

**Ключові слова:** пам'ятка архітектури; вартість; цінність; витратний підхід; дохідний підхід; зіставний підхід

UDC 332.6:519.866.2

Iuliia Kalynichenko (Ukraine)  
Diana Nazarian (Ukraine)

JEL classification: C51, D40, D46, D49

**Iuliia KALYNICHENKO**

*PhD in Economics,  
Associate Professor,  
Department of Cadastre of Territories,  
Lviv Polytechnic National University, Ukraine*  
E-mail: [juliakalyna@gmail.com](mailto:juliakalyna@gmail.com)  
<http://orcid.org/0000-0001-8594-7663>  
<http://www.researcherid.com/rid/E-4987-2019>

**Diana NAZARIAN**

*Department of Cadastre of Territories,  
Lviv Polytechnic National University, Ukraine*  
E-mail: [diananazaryan18111995@gmail.com](mailto:diananazaryan18111995@gmail.com)

© Iuliia Kalynichenko,  
Diana Nazarian, 2019

Received: 29.02.2019  
Revised: 06.03.2019  
Accepted: 27.03.2019  
Online publication date: 29.03.2019



This is an Open Access article, distributed under the terms of the Creative Commons Attribution-NonCommercial 4.0 license, which permits unrestricted re-use, distribution, and reproduction in any medium, provided the original work is properly cited.

# METHODOLOGICAL ASPECTS OF EVALUATION OF COMMERCIAL PREMISES LOCATED IN THE ARCHITECTURAL MONUMENT BUILDING

## Abstract

The components of value are determined. The ranking of factors, which influence the cost of buildings the monuments of architecture, is carried out. It is proved that such factors as the historical and artistic value of a buildings-monuments increase the value of the object of estimation and, at the same time, make expensive assessments, substantial expenses for restoration, repair and maintenance. It is substantiated that the prestige of the architectural monument increases the income from the use of commercial premises located in it. However, the more unique a monument, the more encumbrances and restrictions exist in the implementation of any transaction, in the conduct of economic activity in the premises that are located in such a building. The variant of classification of architectural monuments according to the method of use is suggested. The peculiarity of application of three generally accepted in the world practice of estimation of methodical approaches to determination of cost of architectural monument is analyzed. The main advantage of the cost approach is the ability to accurately determine the value of low-performing markets. Without cost analysis it is impossible to make informed decisions about the feasibility of projects for the reconstruction of architectural monuments. However, it is virtually impossible to determine accurately the cost of materials and construction technologies that existed at the time of construction of the monument. A comparable approach can only be used when assessing the premises located in buildings-monuments of urban background construction. In this case, the comparative approach will have a complementary character with respect to the results obtained by other approaches. It is proved that the use of an integral coefficient that takes into account the value of an architectural monument as an object of cultural heritage does not affect the final value of the value of the commercial premises in which it is located. It is substantiated that the main methodological approach for estimating the value of commercial premises located in monuments is the income approach. The main criterion for investment attractiveness of commercial real estate is profitability. In determining the value through the use of a return approach, in addition to a retrospective analysis, possible scenarios for future activities are modeled.

Kalynichenko, Iu., & Nazarian, D. (2019). Methodological aspects of evaluation of commercial premises located in the architectural monument building. *Economic analysis*, 29 (1), 78-84.

**Keywords:** architectural monument; cost; value; cost approach; income approach; comparative approach

### Вступ

Оцінювання пам'яток архітектури за релевантною методикою необхідне для професійного провадження охорони пам'яток архітектури, для цілей страхування, у випадках відчуження, передачі в оренду. Визначення вартості пам'ятки архітектури є вимогою міжнародних організацій, наприклад, для внесення до Списку ЮНЕСКО. Проте відсутність чітких регламентованих норм щодо адекватного оцінювання пам'яток архітектури спричинює той факт, що статус пам'ятки практично не впливає на ринкову вартість об'єкта нерухомості, дуже часто пам'ятки архітектури обліковуються на балансі за залишковою вартістю матеріалу, з якого споруджені.

Теоретичним та практичним питанням оцінювання пам'яток архітектури присвятили свої праці М. Габрель, [9], Ю. Дубик, [10], С. Смольнікова [11]. Проте низка питань в оцінці нерухомості, що належить до об'єктів культурної спадщини, залишається недостатньо опрацьованою, зокрема теоретико-методичні основи та прикладні аспекти оцінки комерційних приміщень, що розташовані у будівлі пам'ятки архітектури.

### Мета та завдання статті

Метою статті є розробка теоретико-методологічних положень та практичних рекомендацій щодо визначення вартості комерційних нежитлових приміщень,

розташованих у будівлі пам'ятки архітектури. Для досягнення цієї мети було розв'язано такі завдання:

- визначено складові вартості, види вартості і проведено ранжування факторів, що впливають на вартість будівель – пам'яток архітектури;
- проаналізовано особливості застосування кожного з методичних методичні підходів до оцінювання комерційних приміщень, розташованих у будівлі-пам'ятці.

### Виклад основного матеріалу дослідження

Пам'ятка архітектури є насамперед об'єктом нерухомості. Відповідно до ст. 19 Закону України «Про охорону культурної спадщини» кожна пам'ятка культурної спадщини має майнову цінність і підлягає грошовій оцінці згідно з чинним законодавством про оцінку [1].

Усі об'єкти нерухомості оцінюються згідно з [2], [3], [4], [5], [6]. Проте пам'ятки архітектури не є звичайними об'єктами нерухомості. Вони відрізняються від інших об'єктів нерухомості не лише історичною цінністю, конструктивними, архітектурно-планувальними рішеннями, а і особливістю приватизації та використання. Статус пам'яток архітектури є набагато вищим, ніж у звичайних будівель і споруд, така нерухомість по праву вважається привабливою для інвестування.

Вартість будівель – пам'яток архітектури складається з двох складових, зображених на рис. 1.

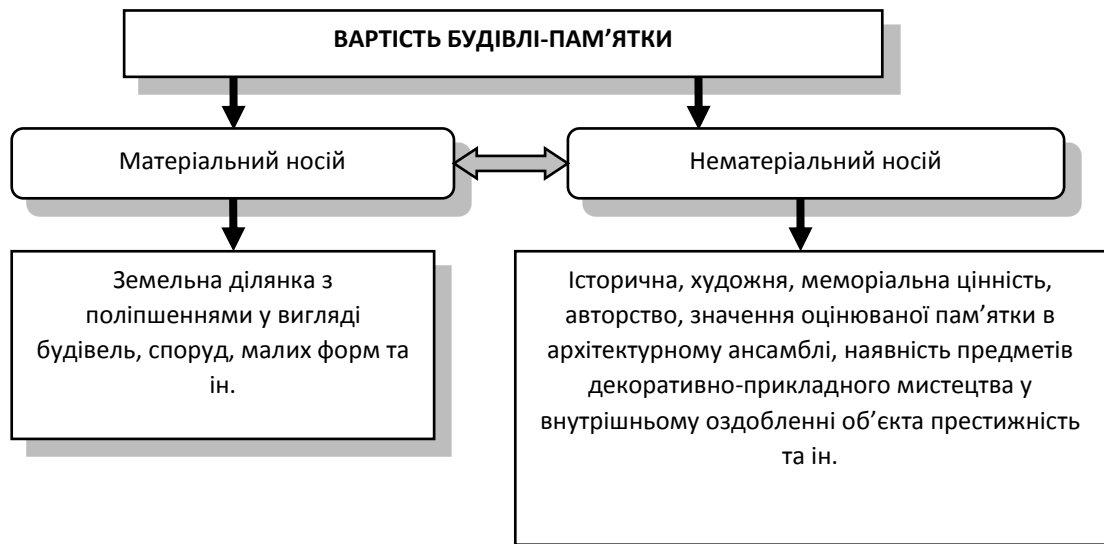


Рис. 1. Складові вартості будівлі – пам'ятки архітектури

Зображені на рис. 1 нематеріальні носії підвищують споживчі властивості пам'яток архітектури у зіставленні із звичайними об'єктами нерухомості. Вони повинні насамперед ураховуватися у процесі оцінювання. При цьому

необхідно враховувати матеріальні та нематеріальні чинники, важливі для покупця чи користувача, зокрема ступінь зношення і наявність обмежень та обтяжень.

У більшості випадків визначається ринкова вартість нерухомих об'єктів культурної спадщини. З метою відчуження може визначатися ринкова вартість, а у випадках відчуження пам'яток архітектури, які потребують проведення відновно-ремонтних робіт, – інвестиційна вартість. Для цілей страхування пам'ятки архітектури визначається її страхова вартість.

Методикою грошової оцінки пам'яток регламентовано, що «...для цілей передачі пам'ятки у заставу визначається ліквідаційна вартість, якщо інше не передбачено законодавством або договором на проведення оцінки пам'ятки...» [6]. У цьому контексті зауважимо, що у вітчизняній і міжнародній практиці оцінювання термін «ліквідаційна вартість» асоціюють з умовами вимушеного продажу [4; 7]. Вітчизняними оцінювачами розрахунок ліквідаційної вартості проводиться шляхом застосування понижувальних

коефіцієнтів до ринкової вартості. Проте відповідно до Міжнародних стандартів оцінки ціна, яку можна отримати за умов вимушеного продажу, не може бути реалістично передбачена і буде мати лише випадковий зв'язок із ринковою вартістю або будь-якою іншою базою оцінки. На думку міжнародних експертів, «вимушений продаж» – це опис ситуації, при якій відбувається обмін, а не окрема база вартості [7]. З огляду на цей факт вважаємо, що з метою передачі пам'ятки у заставу повинна визначатись ринкова вартість.

Специфіка оцінки пам'яток полягає у ранжуванні, аналізуванні та подальшому врахуванні факторів, що впливають на вартість. У процесі дослідження нами було виокремлено основні фактори, що впливають на вартість будівель-пам'яток. Усі цінотвірні фактори можна розбити на дві окремих групи (табл. 1).

**Таблиця 1. Основні фактори, що впливають на вартість будівель-пам'яток**

Фактори, що призводять до підвищення вартості будівлі-пам'ятки	Фактори, що призводять до зменшення вартості будівлі-пам'ятки
місце розташування	заборона зміни планувального рішення будівлі, зведення прибудов і надбудов, утеплення фасадів
престижність унаслідок унікальності архітектурно-будівельних рішень будівлі-пам'ятки, її історико-культурної цінності та значущості	необхідність отримання дозволу від органу охорони культурної спадщини на здійснення будь-якого правочину, (продаж, дарування, оренда та ін.), нанесення на пам'ятку будь-яких написів та позначок, або розміщення на ній реклами
гарантоване вкладення коштів та ін.	заборона зміни зовнішнього благоустрою та ін.

Згідно з [8] для оцінки пам'яток архітектури застосовуються усі три методичні підходи. З метою дослідження методичних підходів до оцінювання приміщень, розташованих у будівлях, що є пам'ятками архітектури, нами було розроблено класифікацію будівель – пам'яток архітектури за способом використання (рис. 2).

Роботи [8] і [9] присвячено оцінюванню унікальних пам'яток архітектури некомерційного призначення і культових споруд. Для оцінювання таких будівель-пам'яток використовується, як правило, лише витратний підхід. Тому автори основну увагу звертають на визначення показника збереженості і коефіцієнта фізичного зношення пам'ятки [8] та критерії, які враховують унікальність архітектурно-будівельних рішень будівлі-пам'ятки, її історико-культурної цінності та значущості [9].

Проте вартість будь-якого об'єкта нерухомості, розрахована за допомогою витратного підходу, складається з вартості власне будівлі та вартості права користування земельною ділянкою, яка визначається згідно з [3]. При цьому земельна ділянка вважається умовно вільною від забудови. У такому випадку необхідно додатково врахувати

містобудівні обмеження встановлені для земельної ділянки, на якій розташована пам'ятка архітектури.

Нами було досліджено кожен з методичних підходів у контексті оцінювання нежитлових приміщень, розташованих у будівлі-пам'ятці. За результатами дослідження виявлено наступне.

1. Витратний підхід. За допомогою витратного підходу визначається вартість відновлення (для унікальних об'єктів) або вартість заміщення. Головна перевага витратного підходу полягає у можливості достовірного визначення вартості на малоактивних ринках. За допомогою витратного підходу, який ґрунтується на кошторисно-нормативній базі будівництва, можна отримати досить достовірні результати. Без аналізу витрат неможливо прийняти обґрунтовані рішення щодо доцільності проектів реконструкції пам'яток архітектури.

На думку [10], перевагою витратного підходу є застосування вартісних показників і показника збереження пам'ятки (автентичності). Дійсно, урахування чинника історичної і культурної цінності у Методиці [6] зводиться до розрахунків, за результатами яких визначається величина, на яку збільшується вартість пам'ятки як матеріального

www.econa.org.ua

носія цієї цінності. Формула розрахунку залишкової вартості заміщення має вигляд:

$$V_z = V_0 \frac{1-Z_{FIZ}}{100} * \frac{1-Z_{FYN}}{100} * \frac{1-Z_{EK}}{100} * \left( \frac{K_S}{100} K_U + \frac{1-K_S}{100} \right) + V_M + V_L,$$

де  $V_0$  – відновна вартість заміщення;

$Z_{FIZ}$  – фізичне зношення, %;

$Z_{FYN}$  – функціональне зношення, %;

$Z_{EK}$  – економічне зношення, %;

$K_U$  – інтегральний коефіцієнт, який враховує цінність пам'ятки архітектури як об'єкта культурної спадщини;

$K_S$  – показник збереженості, %; (1)

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

$V_L$  – вартість права користування земельною ділянкою, грн.



Рис. 2. Класифікація будівель – пам'яток архітектури за способом використання

При цьому виникають певні протиріччя:

- що історично старіша пам'ятка архітектури, то вона дорожча;
- що більший вік пам'ятки архітектури, то вищий відсоток зношення; дорожчі і складніші технології реставраційних робіт, більші витрати на ремонт і обслуговування, дорожчі експертизи. Тобто вартість ПА зменшується.

На підставі практичного досвіду можна зробити висновок, що, незважаючи на врахування вищевказаних коефіцієнтів, результати оцінювання комерційних приміщень, розташованих у будівлі-пам'ятці, отримані за допомогою витратного підходу, будуть найнижчими.

Додатково зауважимо, що практично неможливо точно визначити вартість матеріалів і технологій будівництва, які існували за часів спорудження пам'ятки. Окрім того, у великих містах кількість вакантних земельних ділянок під забудову є обмеженою, що унеможливує відтворення об'єкта з таким самим місцерозташуванням і статусом, як і об'єкт оцінювання.

2. Дохідний підхід. Для оцінювання вартості комерційних приміщень найбільш коректним, на думку багатьох науковців і практиків, є застосування доходного підходу. Сутність останнього полягає у визначенні суми перспективних доходів (наприклад, від передачі приміщень в оренду), тобто майбутньої вартості і

www.econa.org.ua

приведенні її шляхом дисконтування до поточної вартості. З огляду на той факт, що комерційні об'єкти нерухомості є товаром інвестиційним, дохідність є основним критерієм інвестиційної привабливості. При визначенні вартості шляхом застосування доходного підходу, окрім ретроспективного аналізу, моделюються можливі сценарії майбутньої діяльності.

Проте, що вища культурна цінність пам'ятки архітектури, то більша престижність і, відповідно, то вищі доходи від її використання. Водночас більше обмежень і обтяжень при використанні будівлі-пам'ятки буде передбачено охоронним договором (наприклад: утримання в належному стані, заборона розміщення реклами на фасаді, заборона перепланування та ін.), що зменшує величину доходів.

3. Порівняльний підхід. Цей підхід є перш за все методом прямого моделювання факторів попиту і пропозиції. Він базується на припущенні щодо можливості екстраполяції вартості угод, які були укладені на ринку нерухомості у недавньому минулому на вартість майбутніх угод. Якщо комерційні приміщення розташовані у будівлях фонові забудови міст, застосування порівняльного підходу цілком можливе.

Проте можна погодитись з думкою М. Каммероу, що стосовно будь-якого окремо взятого об'єкта нерухомого майна за станом на певний момент часу можливі різні ціни – внаслідок різних обставин продажу, відмінностей у перевагах покупців, різних наборів інформації, яку мають покупці, або інших чинників [11]. З огляду на цей факт, у процесі оцінювання нерухомого майна методом ринкових зіставлень пропонуємо перейти від точкової оцінки до інтервальної і визначити

ймовірний діапазон ринкової вартості об'єкта оцінювання.

Зазначимо, що при оцінюванні комерційних приміщень, розташованих у будівлях – пам'ятках архітектури, зіставний підхід не є основним, він має комплементарний характер відносно результатів, отриманих за допомогою інших підходів.

#### Висновки та перспективи подальших розвідок

1. Історична і художня цінність пам'ятки архітектури збільшує її вартість. Водночас високий відсоток зношення, витрати на експертизи, реставрацію, ремонт і обслуговування знижують вартість об'єкта оцінювання.

2. Незважаючи на застосування інтегрального коефіцієнта, який враховує цінність пам'ятки архітектури як об'єкта культурної спадщини, результати оцінювання комерційних приміщень, розташованих у будівлі-пам'ятці, отримані за допомогою витратного підходу, будуть найнижчими.

3. Основним методичним підходом до оцінювання комерційних приміщень, розташованих у будівлях – пам'ятках архітектури, є дохідний підхід, зіставний підхід має комплементарний характер відносно результатів, отриманих за допомогою інших підходів.

4. У процесі оцінювання комерційних приміщень, розташованих у будівлях – пам'ятках архітектури необхідно врахувати як нематеріальні чинники, які впливають на вартість оцінюваної нерухомості (наприклад, престижність, наявність обмежень і обтяжень), так і матеріальні чинники (наприклад, ступінь зношення, витрати на реставрацію, ремонт і обслуговування), що і буде предметом подальших досліджень.

#### СПИСОК ВИКОРИСТАНИХ ДЖЕРЕЛ

1. Закон України «Про охорону культурної спадщини». Закон від 08.06.2000 № 1805-III. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/main/1805-14?lang=uk>.
2. Закон України «Про оцінку майна, майнових прав та професійну оціночну діяльність в Україні». Закон від 12.07.2001 № 2658-III. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2658-14?lang=uk>.
3. Методика експертної грошової оцінки земельних ділянок. Постанова від 11.10.2002 № 1531-2002-п. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1531-2002-%D0%BF>.
4. Національний стандарт № 1 «Загальні засади оцінки майна і майнових прав», затверджений Постановою Кабінету Міністрів України від 10.09.2003. № 1440-2003-п. URL: <http://zakon3.rada.gov.ua/laws/show/1440-2003-%D0%BF>.
5. Національний стандарт № 2 «Оцінка нерухомого майна», затверджений Постановою Кабінету Міністрів України від 28.10.2004 № № 1440-2004 п. URL: <http://zakon3.rada.gov.ua/laws/show/1442-2004-%D0%BF>.
6. Методика грошової оцінки пам'яток. URL: <http://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1447-2002-%D0%BF>.
7. Bases of Value: IVS 104 [Чинний з 01.07.2017]. URL: <http://www.cas.org.cn/docs/2017-01/20170120142445588690.pdf>.
8. Габрель М. М., Моркляник О. І. Деякі проблеми оцінки унікальних пам'яток архітектури на підставі методу «відстані до ідеалу». Вісник Національного університету «Львівська політехніка». Серія: Архітектура. 2013. № 757. С. 7-10.
9. Дубик Ю. Я., Стасюк О. С. Історико-архітектурне обґрунтування вартості пам'ятки архітектури (на прикладі колишнього готелю ансамблю Святогірського монастиря в м. Святогірську Донецької області). Вісник Національного університету «Львівська політехніка». Серія: Архітектура. 2004. № 505. С. 360–369.

www.econa.org.ua

10. Смольникова С. Оценка объектов культурного наследия в Украине. Проблемы инвестиций. Property times. Професійно про нерухомість. 2012. № 393. С. 10-22.
11. Kummerow M. Theory for Real Estate Valuation: An Alternative Way to Teach Real Estate Price Estimation Methods. URL: [http://www.prrs.net/papers/kummerow\\_theory\\_for\\_real\\_estate\\_valuation\\_an\\_alternative\\_way\\_to\\_teach\\_real\\_estate\\_price\\_estimation\\_methods.pdf](http://www.prrs.net/papers/kummerow_theory_for_real_estate_valuation_an_alternative_way_to_teach_real_estate_price_estimation_methods.pdf).

## REFERENCES

- Zakon Ukrainy «Pro okhoronu kul'turnoyi spadshchyny»*. *Zakon vid 08.06.2000 # 1805-III*. [Law of Ukraine On Protection of Cultural Heritage Activity from June 8 2000, № 1805-III]. (2000). Retrieved from: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/main/1805-14?lang=en> [in Ukrainian].
- Zakon Ukrainy «Pro otsinku mayna, maynovykh prav ta profesiynu otsinochnu diyal'nist' v Ukraini»*. *Zakon vid 12.07.2001 # 2658-III*. [Law of Ukraine On Appraisal of Property, Property Rights and Professional Appraisal Activity in Ukraine Activity from July 7 2001, № 2658-III]. (2001). Retrieved from: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2658-14?lang=en> [in Ukrainian].
- Metodyka ekspertnoyi hroshovoyi otsinky zemel'nykh dilyanok*. *Postanova vid 11.10.2002 # 1531-2002-p*. [Methodology of expert monetary valuation of land plots Activity from October 11 2002, № 1531-2002-p]. (2002). Retrieved from: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1531-2002-%D0%BF> [in Ukrainian].
- Natsional'nyy standart # 1 «Zahal'ni zasady otsinky mayna i maynovykh prav»*, *zatverdzhennyi Postanovoyu Kabinetu Ministriv Ukrainy vid 10.09.2003. #.1440-2003-p*. [National Standard № 1 General Principles of Appraisal of Property and Property Rights Activity from September 10 2003, № 1440-2003-p]. (2003). Retrieved from: <http://zakon3.rada.gov.ua/laws/show/1440-2003-%D0%BF> [in Ukrainian].
- Natsional'nyy standart # 2 «Otsinka nerukhomoho mayna»*, *zatverdzhennyi Postanovoyu Kabinetu Ministriv Ukrainy vid 28.10.2004 # 1440-2004 p*. [National Standard № 2 Real estate valuation Activity from October 28 2004, № 1440-2003-p]. (2004, October 28). Retrieved from: <http://zakon3.rada.gov.ua/laws/show/1442-2004-%D0%BF> [in Ukrainian].
- Metodyka hroshovoyi otsinky pam'yatok* [Methodology of valuation of monuments Activity from September 26 2002 № 1447-2002-p]. (2002, September 26). Retrieved from: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1447-2002-%D0%BF> [in Ukrainian].
- Bases of Value. (2017). IVS 104 from 1st July 2017. Retrieved from: <http://www.cas.org.cn/docs/2017-01/20170120142445588690.pdf>.
- Habrel M. M., & Morklianyk O. I. (2013). Deyaki problemy otsinky unikal'nykh pam'yatok arkhitektury na pidstavi metodu «vidstani do idealu» [Some problems of estimating unique architectural monuments based on the method of "distance to the ideal"]. *Visnyk Natsionalnoho universytetu «Lvivska politehnika» – Bulletin of the National University "Lviv Polytechnic"*, (757), 7-10 [in Ukrainian].
- Dubyk, Yu. Ia., & Stasiuk, O. S. (2004). Istoryko-arkhitekturne obhruntuvannya vartosti pam'yatky arkhitektury (na prykladi kolyshn'oho hotelyu ansamblyu Svyatohirs'koho monastyrya v m. Svyatohirs'ku Donets'koyi oblasti) [Historical and architectural justification of the value of the architectural monument (for example, the former hotel of the ensemble of the Sviatohirsky monastery in the city of Svyatogorsk, Donetsk region)]. *Visnyk Natsionalnoho universytetu «Lvivska politehnika» – Bulletin of the National University "Lviv Polytechnic"*, (505), 360–369 [in Ukrainian].
- Smolnykova, S. M. (2012). Property times [Estimation of objects of cultural heritage in Ukraine. Investment issues. Property times]. *Profesiino pro nerukhomist – Professionally about real estate*, (393), 10-22. [in Ukrainian].
- Kummerow, M. (2003). Theory for Real Estate Valuation: An Alternative Way to Teach Real Estate Price Estimation Methods. Retrieved from: [http://www.prrs.net/papers/kummerow\\_theory\\_for\\_real\\_estate\\_valuation\\_an\\_alternative\\_way\\_to\\_teach\\_real\\_estate\\_price\\_estimation\\_methods.pdf](http://www.prrs.net/papers/kummerow_theory_for_real_estate_valuation_an_alternative_way_to_teach_real_estate_price_estimation_methods.pdf).