

**Таблиця врахування / неврахування зауважень
до проєкту постанови Кабінету Міністрів України
«Про внесення змін до постанови Кабінету Міністрів України від 26 вересня 2002 р. № 1447»**

Суть зауваження	Положення проєкту	Примітки
1. Необхідність збереження законодавчо визначеного поняття «грошова оцінка пам'ятки» Проектом пропонується змінити назву Методики з «Методики грошової оцінки пам'яток» на «Методику оцінки пам'яток культурної спадщини». Такий підхід потребує додаткового правового обґрунтування. Статтею 19 Закону України «Про охорону культурної спадщини» безпосередньо встановлено інститут саме грошової оцінки пам'ятки: кожна пам'ятка має майнову цінність, що обчислюється у грошовій одиниці України, а пам'ятки підлягають грошовій оцінці за нормативами і методиками, що затверджуються Кабінетом Міністрів України. Використання ширшого поняття «оцінка пам'яток культурної спадщини» саме по собі не змінює грошового характеру визначення вартості, однак створює невиправдану термінологічну невідповідність із нормою закону та може спричинити змішування майнової оцінки з технічною, історико-культурною, мистецтвознавчою чи іншими видами оцінювання стану та цінності об'єкта культурної спадщини. У зв'язку з цим пропонується зберегти назву «Методика грошової оцінки пам'яток	Проект постанови Кабінету Міністрів України «Про внесення змін до постанови Кабінету Міністрів України від 26 вересня 2002 р. № 1447» (далі – Проект Методики) назву методики викладає у такій редакції: «Методика оцінки пам'яток культурної спадщини».	Не враховано. Закон України «Про оцінку майна, майнових прав та професійну оціночну діяльність в Україні» використовує базове поняття «оцінка майна», тоді як термін «грошова оцінка» у вітчизняному правовому полі нормативно закріплений за земельним законодавством. Відтак, зміна назви усуває термінологічне дублювання. Запропонована проектом зміна назви Методики не суперечить статті 19 Закону України «Про охорону культурної спадщини» (далі – Закон), яка встановлює саму юридичну можливість і необхідність грошового вираження вартості пам'ятки під час здійснення господарських чи правових операцій, проте вона не ставить імперативних вимог до текстового формулювання назви самого підзаконного акта. Зміна назви на «Методику оцінки пам'яток культурної спадщини» повністю зберігає правовий зміст і функціональне призначення документа, оскільки будь-яка незалежна оцінка майна за законодавством України завершується визначенням його вартості у грошовому вираженні. Більше того, оновлення назви усуває внутрішню колізію, адже стаття 19 Закону скеровує на оцінку об'єктів, які у базових дефініціях цього ж Закону визначені саме як «пам'ятки культурної спадщини», що робить термінологічне коригування підзаконного акта

культурної спадщини», що одночасно актуалізує термінологію та безпосередньо відповідає статті 19 Закону України «Про охорону культурної спадщини».		повним узгодженням із чинними законодавчими нормами.
2. Проект не враховує спеціальне законодавство про оцінку земель, хоча безпосередньо передбачає визначення вартості прав, пов'язаних із земельною ділянкою. Це зауваження має принциповий характер. У формулах, передбачених пунктами 16, 20, 22 та 23 проекту Методики, до вартості пам'ятки безпосередньо включається показник «Вз – вартість прав, пов'язаних із земельною ділянкою». Зокрема, такий показник включено до розрахунку пам'яток історії та архітектури, археологічних пам'яток, пам'яток монументального мистецтва, садово-паркового мистецтва та ландшафтних пам'яток. Водночас ані пункт 1, ані пункт 2 проекту Методики не відсилають до Закону України «Про оцінку земель» та нормативно-правових актів з експертної грошової оцінки земельних ділянок. Нормативно-правова база, наведена у пояснювальній записці, також обмежується законодавством про оцінку майна, охорону культурної спадщини, Порядком обліку об'єктів культурної спадщини та національними стандартами оцінки. Такий підхід не узгоджується із спеціальним правовим регулюванням оцінки земель. Відповідно до статті 1 Закону України «Про оцінку земель» експертна грошова	При проведенні оцінки пам'яток із застосуванням витратного підходу до вартості пам'ятки включається показник Вз – вартість прав, пов'язаних із земельною ділянкою. Формули наведені в пунктах 16, 20, 22, 23 Проекту Методики.	Не враховано. Згідно із статтею 3 Закону України «Про оцінку земель» правове регулювання оцінки земель здійснюється, зокрема, відповідно до Закону України «Про оцінку майна, майнових прав та професійну оціночну діяльність в Україні». Відповідно до Закону України «Про оцінку майна, майнових прав та професійну оціночну діяльність в Україні», об'єктами незалежної оцінки є майно та майнові права. Проект Методики регламентує процедуру оцінки пам'яток культурної спадщини як єдиних об'єктів нерухомості разом із їх історико-культурними складовими, зокрема оцінкою прав, пов'язаних із земельною ділянкою. Визначення вартості прав, пов'язаних із земельною ділянкою, інтегроване у структуру вартості цілісного нерухомого об'єкта – пам'ятки культурної спадщини, і не здійснюється через призму оцінки земельної складової як окремого природного ресурсу. Вимога залучати оцінювача з експертної грошової оцінки земельних ділянок до оцінки об'єктів культурної спадщини призведе до штучного розриву цілісного нерухомого об'єкта на окремі складники та створить надмірний, дублюючий фінансово-бюрократичний тиск на суб'єктів господарювання без жодної методологічної доцільності.

оцінка земельних ділянок є результатом визначення вартості земельної ділянки та пов'язаних з нею прав оцінювачем з експертної грошової оцінки земельних ділянок із застосуванням установлених підходів, методів та оціночних процедур. Статті 6 і 7 цього Закону встановлюють спеціальні вимоги до суб'єктів оціночної діяльності та кваліфікації оцінювачів у сфері експертної грошової оцінки земельних ділянок, а стаття 19 передбачає, що така оцінка проводиться саме суб'єктами оціночної діяльності у сфері оцінки земель.

Отже, формулювання «вартість прав, пов'язаних із земельною ділянкою» фактично відтворює предмет експертної грошової оцінки земельної ділянки, але проєкт не визначає, ким, у якому порядку та відповідно до якого законодавства така вартість має бути визначена.

Це створює ризик, що оцінювач нерухомого майна, який не має кваліфікації оцінювача з експертної грошової оцінки земельних ділянок, фактично здійснюватиме оцінку земельної ділянки або прав на неї. При цьому стаття 14 Закону України «Про оцінку земель» прямо встановлює недійсність експертної грошової оцінки, проведеної особою, яка не є належним суб'єктом оціночної діяльності у сфері оцінки земель.

Пропонується передбачити окрему норму приблизно такого змісту:

«У разі коли відповідно до мети оцінки до складу оцінюваного майнового інтересу входить право власності на земельну ділянку

або інше право, пов'язане із земельною ділянкою, вартість такого права визначається відповідно до Закону України “Про оцінку земель”, Методики експертної грошової оцінки земельних ділянок, затвердженої постановою Кабінету Міністрів України від 11 жовтня 2002 р. № 1531, та інших нормативно-правових актів з оцінки земель. Результат такої оцінки враховується під час визначення вартості пам'ятки лише в частині, в якій відповідне право входить до складу об'єкта оцінки та не було враховане під час застосування інших методичних підходів». Одночасно необхідно прямо передбачити можливість залучення суб'єкта оціночної діяльності у сфері оцінки земель або оцінювача, який має відповідну кваліфікацію. Методика експертної грошової оцінки земельних ділянок № 1531 та Порядок проведення експертної грошової оцінки земельних ділянок, затверджений наказом Держкомзему від 9 січня 2003 р. № 2, залишаються чинними.		
3. Необхідно чітко розмежувати пам'ятку, територію пам'ятки та земельну ділянку як різні юридичні й оціночні категорії. У пункті 34 проєкту передбачається зазначення у звіті місцезнаходження пам'ятки, площі території, опису меж території, ландшафту та історичної топографії. Водночас ці відомості не замінюють ідентифікації земельної ділянки як об'єкта цивільних і земельних прав. Територія пам'ятки та земельна ділянка не	Пункт 34 Проєкту Методики: «34. У розділі «Опис об'єкта оцінки» звіту про оцінку майна (пам'ятки) оцінювачем зазначаються основні відомості про пам'ятку, яка підлягала оцінці, згідно з інформацією, зазначеною в обліковій документації на пам'ятку, зокрема: найменування об'єкта, дата та номер рішення про занесення пам'ятки до Державного реєстру нерухомих пам'яток України (або взяття на державний облік відповідно до законодавства, що діяло до набрання чинності Законом),	Не враховано. Проєкт Методики регламентує процедуру оцінки пам'яток культурної спадщини, а не проведення земельно-кадастрових чи землепорядних робіт. Збирання, аналіз та верифікація інформації про кадастровий номер, межі, обмеження у використанні земель та співвідношення земельних ділянок із зонами охорони за своєю правовою природою є повноваженнями органів Державного земельного кадастру та органів охорони культурної спадщини,

є тотожними поняттями. Одна територія пам'ятки може охоплювати декілька земельних ділянок або їх частини, а межі земельної ділянки можуть не збігатися з межами території пам'ятки чи її зон охорони. Стаття 54-1 Земельного кодексу України передбачає, що обмеження у використанні земель у межах територій пам'яток і зон їх охорони поширюються на всі землі незалежно від їх цільового призначення, а відомості про такі обмеження вносяться до Державного земельного кадастру. У 2026 році Кабінетом Міністрів України додатково затверджено Порядок визначення меж і режимів використання зон охорони пам'яток постановою від 20 травня 2026 р. № 740, який також прямо пов'язує режими охорони з обмеженнями у використанні земель та їх кадастровим відображенням. Тому під час ідентифікації об'єкта оцінки Методика повинна вимагати, за наявності сформованої земельної ділянки, встановлення щонайменше кадастрового номера, площі, категорії та виду цільового призначення земельної ділянки, форми власності, виду речового права, зареєстрованих обтяжень та обмежень у використанні земель, а також співвідношення меж земельної ділянки з територією пам'ятки та зонами її охорони.	охоронний номер; дата утворення (датування) об'єкта; тип об'єкта, вид об'єкта, категорія; форма власності; місцезнаходження, площа території, опис меж території, ландшафт та історична топографія території пам'ятки, роль об'єкта в навколишньому середовищі; матеріали фотофіксації, проведеної оцінювачем; історичні дані про об'єкт; опис об'єкта (частин); просторові характеристики об'єкта; технічний стан; перебудови, втрати, історичні нашарування; твори монументального, декоративного, образотворчого мистецтва або рухомі археологічні предмети, які не можна відокремити від пам'ятки без завдання їй шкоди (за наявності); інженерне обладнання та мережі на території об'єкта; перелік негативних чинників (загроз), що позначаються на стані об'єкта (за наявності).».	які фіксують ці дані у відповідних реєстрах. Оцінювач майна не має законодавчих повноважень самостійно «встановлювати» або перевіряти геодезичне співвідношення меж на місцевості, а лише використовує наявну вихідну документацію, надану замовником оцінки на дату оцінки відповідно до вимог Національного стандарту № 1 «Загальні засади оцінки майна і майнових прав», затвердженого постановою Кабінету Міністрів України від 10.09.2003 № 1440 (далі – Національний стандарт № 1). Крім того, така вимога штучно заблокує оцінку переважної більшості пам'яток, оскільки в Україні для значної частини об'єктів культурної спадщини земельні ділянки взагалі не сформовані межі територій пам'яток та зон їх охорони, відповідно інформація про обмеження відсутня у Державному земельному кадастрі.
4. Пункт 13 щодо найбільш ефективного використання потребує приведення у відповідність із земельним та пам'яткоохоронним законодавством Проект визначає, що найбільш ефективно використання пам'ятки має здійснюватися за	Пункт 13 Проекту Методики: «13. Якщо під час визначення вартості пам'ятки використовується ринкова вартість як база оцінки, проводиться аналіз найбільш ефективного використання пам'ятки. Принцип найбільш ефективного	Враховано. Пункт 13 Методики викладено в новій редакції: «13. Якщо під час визначення вартості пам'ятки використовується ринкова вартість як база оцінки, проводиться аналіз найбільш ефективного

умови безумовного виконання охоронного договору та забезпечення максимального збереження автентичності. Однак охоронний договір не є єдиним джерелом правових обмежень щодо використання відповідного нерухомого майна і земельної ділянки. Необхідно враховувати режими використання самої пам'ятки та її території, режими зон охорони, обмеження у використанні земель, містобудівні умови, цільове призначення земельної ділянки та інші обов'язкові вимоги законодавства. Крім того, у земельному оціночному законодавстві найбільш ефективно використання ґрунтується на аналізі юридично дозволеного, фізично можливого та економічно доцільного використання земельної ділянки. Порядок проведення експертної грошової оцінки земельних ділянок прямо передбачає відповідний аналіз. Пропонується викласти відповідне положення так, щоб найбільш ефективно використання визначалося в межах усіх встановлених законом правових обмежень використання пам'ятки, її території та земельної ділянки, а не лише умов охоронного договору.	використання пам'ятки полягає в тому, що її ринкова вартість визначається з урахуванням найбільш ефективного використання та безумовного виконання умов охоронного договору щодо режимів її використання у спосіб, що забезпечує максимальне збереження її автентичності.».	використання пам'ятки. Під найбільш ефективним використанням пам'ятки розуміється такий варіант використання, який забезпечує її максимальну вартість за умов дотримання режимів використання визначених в охоронному договорі та науково-проектній документації з визначення режимів використання пам'ятки, її території, меж та режимів зон охорони.».
5. Положення пункту 6 щодо бази оцінки та ринкової вартості сформульовано методологічно некоректно. Проект передбачає, що база оцінки, яка відповідає ринковій вартості, «може обиратись» для пам'яток, подібних до майна, що пропонується до реалізації або передачі у користування та має ринкову вартість, яка	Пункт 6 Проекту Методики: «6. Вибір бази оцінки пам'яток, здійснюється з урахуванням мети оцінки, умов використання її результатів, стану збереження пам'ятки, а також режимів використання пам'ятки рекомендованих в обліковій документації та / або в охоронному договорі. База оцінки, що відповідає ринковій вартості,	Враховано. Пункт 6 Методики викладено в новій редакції: «6. Вибір бази оцінки пам'яток, що відповідає ринковій вартості або неринковим видам вартості здійснюється з урахуванням мети оцінки, стану збереження пам'ятки, режимів використання пам'ятки, встановлених охоронним договором та

«піддається спостереженню». Таке формулювання змішує три різні категорії: базу оцінки, вид вартості та достатність ринкової інформації для застосування конкретного методу. Національний стандарт № 1 визначає базу оцінки як комплекс методичних підходів, методів та оціночних процедур, що відповідають певному виду вартості; під час визначення бази враховуються мета оцінки та умови використання її результатів. Крім того, стаття 9 Закону України «Про оцінку майна, майнових прав та професійну оціночну діяльність в Україні» виходить із того, що коли вид вартості не визначено законом, актом Кабінету Міністрів України, договором або судом, визначається ринкова вартість. Тобто відсутність великої кількості прямих ринкових аналогів сама по собі не трансформує ринкову вартість у неринковий вид вартості. Аналогічний підхід простежується в EVS 2025: перед застосуванням іншої, ніж Market Value, бази має бути встановлена мета оцінки, а обрана база повинна бути сумісною з цією метою та застосовуватися послідовно і прозоро. Тому пропонується виключити критерій «ринкова вартість, що піддається спостереженню» як умову можливості застосування ринкової вартості та передбачити, що: база оцінки і відповідний вид вартості визначаються виходячи з мети оцінки, законодавчих вимог та умов використання	може обиратись для тих пам'яток, які подібні до майна, пропонуваного до реалізації на ринку, передачі в оренду або інше користування і відповідно мають ринкову вартість, що піддається спостереженню.». Абзац четвертий розділу II «Цілі державного регулювання» Аналізу регуляторного впливу до Проекту Методики: «удосконалити норми щодо визначення вартості пам'яток відповідно до вимог національних та міжнародних стандартів оцінки, зокрема, в частині вільного вибору бази оцінки;».	науково-проектною документацією про визначення меж та режимів зон охорони пам'ятки, а також наявності вихідних даних та ринкової інформації.». Абзац четвертий розділу II «Цілі державного регулювання» Аналізу регуляторного впливу до Проекту Методики викладено в новій редакції: «удосконалити норми щодо визначення вартості пам'яток відповідно до вимог національних стандартів оцінки, зокрема, в частині обґрунтованого вибору бази оцінки відповідно до мети оцінки та умов використання результатів оцінки;».
---	---	---

результатів, а достатність і якість ринкових даних враховуються під час вибору методичних підходів, методів, вихідних даних, припущень та оцінки невизначеності результату. Відповідно, в аналізі регуляторного впливу також доцільно замінити формулювання про «вільний вибір бази оцінки» на «обґрунтований вибір бази оцінки відповідно до мети оцінки та умов використання її результатів». Проект АРВ наразі прямо визначає однією з цілей саме «вільний вибір бази оцінки».		
6. Запропоноване регулювання витратного підходу не повною мірою відповідає сучасній міжнародній та європейській методології оцінки охоронюваної нерухомості. Пунктом 15 проекту витратний підхід фактично визначається типовим підходом для пам'яток історії та архітектури з обмеженням ринком, а також для археологічних пам'яток, пам'яток монументального та садово-паркового мистецтва і ландшафтних пам'яток. Такий припис є надмірно категоричним. IVS 2025 є системою принципово-орієнтованих стандартів; для нерухомості застосовуються як Загальні стандарти, так і IVS 400 Real Property Interests. Чинна редакція IVS опублікована у 2024 році та застосовується з 31 січня 2025 року. EVS 2025 містить окремий EVIP 6 «Listed Property (property protected by law)». У ньому прямо наголошено, що перед вибором підходу необхідно дослідити конкретний	Пункт 15 Проекту Методики: «15. Витратний підхід застосовується для проведення оцінки пам'яток історії або архітектури, ринок купівлі-продажу або оренди яких є обмеженим, а також для оцінки пам'яток археології, монументального мистецтва, садово-паркового мистецтва та ландшафтних пам'яток. Показник автентичності пам'ятки визначається згідно з додатком 1 до цієї Методики з урахуванням інформації про автентичність пам'ятки, що зазначена в обліковій документації на пам'ятку. Визначення показника цінності пам'ятки здійснюється шляхом аналізу характеристик пам'ятки з урахуванням інформації, що зазначена в обліковій документації на пам'ятку. Значення показників цінності наведено в додатках 2 – 4 до цієї Методики.».	Не враховано. Пункт 15 Проекту Методики не проголошує витратний підхід єдиним чи безальтернативним для зазначених об'єктів, а лише визначає пріоритетність його застосування для певних видів пам'яток, які за своєю правовою та фізичною природою не мають ринку купівлі-продажу. Відповідно до пункту 6 Національного стандарту № 2 «Оцінка нерухомого майна», затвердженого постановою Кабінету Міністрів України від 28.10.2004 № 1442 (далі – Національний стандарт № 2), витратний підхід доцільно застосовувати для проведення оцінки нерухомого майна, ринок купівлі-продажу або оренди якого є обмеженим, спеціалізованого нерухомого майна, у тому числі нерухомих пам'яток культурної спадщини. Визначення витратного підходу як обов'язкового для цих категорій є методологічно виправданим, оскільки оцінка таких об'єктів базується на розрахунку вартості їхнього

ринок охоронюваної нерухомості та вплив охоронного статусу, який залежно від обставин може як підвищувати, так і знижувати вартість. Для такої нерухомості допускаються порівняльний, дохідний і залишковий методи, тоді як depreciated replacement cost може застосовуватися лише у специфічних обставинах і загалом вважається невідповідним через складність визначення еквівалентної вартості історичної будівлі та сумнівну релевантність такого розрахунку її охоронному статусу. Тому доцільно не закріплювати вибір витратного підходу лише за ознакою виду пам'ятки або обмеженості ринку. Вибір підходу має бути результатом професійного судження з урахуванням виду вартості, характеру оцінюваного майнового інтересу, ринку, доступних даних, правових обмежень і мети оцінки.		відтворення, реставрації, заміщення або заміщення з урахуванням втрат автентичності, що не суперечить праву оцінювача комбінувати його з іншими підходами за наявності вихідних даних. Надання цій нормі факультативного характеру призведе до методологічного хаосу, коли унікальні археологічні або ландшафтні пам'ятки намагатимуться оцінювати за порівняльним підходом за відсутності реального ринку, що зробить результати оцінки недостовірними та юридично нікчемними.
7. Формульне збільшення вартості відтворення або заміщення на систему коефіцієнтів культурної цінності потребує належного методологічного та емпіричного обґрунтування Проектом пропонується визначати залишкову вартість відтворення або заміщення пам'яток шляхом множення відповідних витрат на коефіцієнти автентичності та культурної цінності. Для пам'яток історії та архітектури інтегральний коефіцієнт культурної цінності визначається як сума коефіцієнтів хронологічної, містобудівної цінності та унікальності. У проєкті та супровідних матеріалах	До розділу «Проведення оцінки пам'яток із застосуванням витратного підходу» Проекту Методики в цілому.	Не враховано. Надання будь-якого науково-методичного та емпіричного обґрунтування моделі коефіцієнтів у самому тексті нормативно-правового акта не передбачене правилами нормопроєктувальної техніки, оскільки нормативний документ має містити виключно імперативні правила й алгоритми, а не теоретичні дослідження чи наукові розвідки. Алгоритм застосування цих коефіцієнтів однозначно прописаний у самому тексті Проекту Методики. Використання коригувальних коефіцієнтів у межах витратного підходу не нівелює професійний

відсутнє обґрунтування: - методики калібрування числових значень відповідних коефіцієнтів; - джерел даних, на підставі яких встановлено конкретні числові значення та їх діапазони; - наявності статистично чи ринково підтвердженого зв'язку між відповідною характеристикою пам'ятки та величиною її майнової вартості; - правил вибору конкретного значення всередині встановленого діапазону; - перевірки моделі на фактичних ринкових даних та її чутливості до зміни окремих параметрів. У такому вигляді Методика ризикує перетворити професійне визначення вартості на нормативне множення будівельних витрат на адміністративно встановлені коефіцієнти, економічний зміст яких не доведено. EVS 2025, навпаки, виходить із того, що охоронний статус сам по собі не має наперед визначеного позитивного чи негативного впливу: його вплив на вартість залежить від конкретного ринку, дозволених видів використання, витрат на утримання та реставрацію, обмежень і можливостей відповідного об'єкта. Особливо сумнівним є включення коефіцієнта «містобудівної цінності» до множника вартості будівельних поліпшень одночасно з окремим додаванням вартості прав на земельну ділянку. Місце розташування та містобудівне положення об'єкта значною мірою вже відображаються у		характер оціночної діяльності, а є загальноприйнятим інструментом регулювання оцінки специфічних активів. Економічний зміст цих коефіцієнтів полягає в математичному моделюванні унікальності певної пам'ятки, яку неможливо відобразити через стандартний розрахунок вартості будівельних матеріалів рядової споруди.
--	--	---

вартості земельного майнового інтересу, а в ринкових і дохідних моделях – також у цінах та доходах. Це створює ризик подвійного врахування одного й того самого ціноутворюючого фактора. Доцільно або надати належне науково-методичне й емпіричне обґрунтування моделі коефіцієнтів та встановити однозначний алгоритм їх застосування, або відмовитися від механічного коригування витрат на культурну цінність і передбачити врахування відповідних характеристик у межах професійного застосування ринкового, дохідного, витратного чи залишкового методів залежно від конкретної ситуації.		
8. Метод визначення вартості археологічних пам'яток концептуально потребує перегляду. Пунктом 20 проєкту передбачено, що базовою величиною для визначення залишкової вартості відтворення або заміщення археологічної пам'ятки є витрати на роботи з археологічних досліджень пам'ятки, які надалі коригуються на коефіцієнти автентичності та культурної цінності. На мій погляд, така конструкція методологічно не обґрунтована. Витрати на археологічні дослідження характеризують вартість відповідних науково-дослідних робіт, але самі по собі не є ані вартістю відтворення, ані вартістю заміщення археологічної пам'ятки. Археологічний об'єкт, сформований у	Пункт 20 Проєкту Методики: «20. Для пам'яток археології із використанням витратного підходу здійснюється визначення залишкової вартості відтворення (заміщення) (Взв) за такою формулою: $\text{Взв} = \text{Вад} \times \text{Ка} \times \text{Кц} + \text{Вад} \times (1 - \text{Ка}) + \text{Врап} + \text{Вз},$ де Вад – витрати на роботи з археологічних досліджень пам'ятки в цінах на дату оцінки, гривень; Ка – коефіцієнт автентичності, що визначається згідно з додатком 1 до цієї Методики; Кц – коефіцієнт, що враховує цінність пам'ятки археології, визначається за формулою, визначеною в пункті 21 цієї Методики; Врап – вартість рухомих археологічних предметів, які не можна відокремити від пам'ятки без завдання їй шкоди, визначена	Не враховано. Алгоритм визначення вартості археологічних пам'яток прийнято без змін чинної редакції Методики.

конкретному історичному контексті та локалізований у певному місці, за своєю природою не може бути «відтворений» шляхом проведення археологічних досліджень. Національний стандарт № 1 чітко розмежовує вартість відтворення як поточні витрати на створення нового ідентичного об'єкта та вартість заміщення як витрати на створення нового подібного рівноцінного об'єкта. Тому витрати на дослідження, консервацію, рятівні археологічні роботи чи документування можуть бути окремою категорією витрат або складовою оцінки збитків, але не повинні без додаткового обґрунтування ототожнюватися з майновою вартістю самої археологічної пам'ятки. Для археологічних пам'яток доцільно окремо врегулювати: вартість земельної ділянки або відповідного права на неї з урахуванням установлених обмежень – відповідно до законодавства про оцінку земель; витрати, необхідні для дослідження, консервації, охорони чи рятівних археологічних робіт – коли цього потребує конкретна мета оцінки; вартість невіддільних складових – у межах спеціальної експертизи; інші економічні наслідки охоронного статусу – у тому числі обмеження використання земельної ділянки.	згідно з пунктом 11 цієї Методики, гривень; Вз – вартість прав, пов'язаних із земельною ділянкою, гривень.».	
9. Необхідно усунути невизначеність між «вартістю відтворення» та «вартістю заміщення»	У пунктах 16-23 проєкту Методики наявна така конструкція тексту: «Для пам'яток (назва виду пам'ятки) з	Враховано. До пунктів 16-23 проєкту Методики внесені

У пунктах 16-23 проєкту поняття «вартість відтворення (заміщення)» систематично використовуються як взаємозамінні. Проте це різні категорії. Національний стандарт № 1 розрізняє відтворення і заміщення саме за критерієм ідентичності або рівноцінності нового об'єкта. EVS 2025 також визначає replacement через сучасний еквівалент щонайменше рівної корисності, що особливо важливо для історичних об'єктів. Для пам'ятки таке розмежування має принципове значення: точне відтворення історичної конструкції та створення сучасного функціонального еквівалента можуть мати принципово різні витрати та різний економічний зміст. Пропонується встановити окремі визначення та критерії вибору між вартістю відтворення і вартістю заміщення, а не використовувати їх через дужки як взаємозамінні поняття.	використанням витратного підходу здійснюється визначення залишкової вартості відтворення (заміщення) (Взв) за такою формулою:».	зміни конструкції тексту: «Для пам'яток (назва виду пам'ятки) з використанням витратного підходу здійснюється визначення залишкової вартості відтворення або залишкової вартості (заміщення) (Взв) за такою формулою:».
10. Поняття «коефіцієнт придатності (сукупного зносу)» потребує однозначного визначення. Пункт 16 використовує показник «Кп – коефіцієнт придатності (сукупного зносу)», а пункт 19 передбачає його визначення на підставі акта технічного стану та національних стандартів. «Придатність» та «знос» економічно характеризують протилежні властивості. Якщо під коефіцієнтом придатності мається на увазі величина, обернена до сукупного зносу, це необхідно прямо визначити	Пункти 16 та 19 Проєкту Методики: «16. Для пам'яток архітектури, історії, науки і техніки, з використанням витратного підходу здійснюється визначення залишкової вартості відтворення (заміщення) (Взв) за такою формулою: $\text{Взв} = \text{В} \times \text{Ка} \times \text{Кц} \times \text{Кп} + \text{В} \times (1 - \text{Ка}) + \text{Втм} + \text{Вз},$ де В – вартість відтворення (заміщення) пам'ятки архітектури, історії, науки і техніки, містобудування, гривень; Ка – коефіцієнт автентичності, що визначається згідно з додатком 1 до цієї Методики;	Враховано. Пункти 16 та 19 Проєкту Методики викладено в новій редакції: «16. Для пам'яток архітектури, історії, науки і техніки, містобудування з використанням витратного підходу здійснюється визначення залишкової вартості відтворення або залишкової вартості (заміщення) (Взв) за такою формулою: $\text{Взв} = \text{В} \times \text{Ка} \times \text{Кц} \times (1 - 3\text{с}) + \text{В} \times (1 - \text{Ка}) \times (1 - 3\text{с}) + \text{Втм} + \text{Вз},$ де В – вартість відтворення або вартість заміщення пам'ятки архітектури, історії, науки і

формулою та встановити межі можливих значень. Інакше різні оцінювачі можуть по-різному тлумачити один і той самий показник. Доцільно визначити його як окремий показник із чіткою математичною залежністю від сукупного зносу та усунути конструкцію «придатності (сукупного зносу)».	Кц – інтегральний коефіцієнт, що враховує цінність пам'ятки архітектури, історії, науки і техніки, визначається згідно з пунктом 18 цієї Методики; Кп – коефіцієнт придатності (сукупного зносу); Втм – вартість творів монументального, декоративного та образотворчого мистецтва, які не можна відокремити від пам'ятки без завдання їй шкоди, визначена згідно з пунктом 11 цієї Методики, гривень; Вз – вартість прав, пов'язаних із земельною ділянкою, гривень.»; «19. Показник придатності (сукупного зносу) пам'ятки історії або архітектури (Кп) визначається з урахуванням інформації про технічний стан пам'ятки, зазначений в Акті технічного стану пам'ятки та відповідно до вимог національних стандартів оцінки.».	техніки, містобудування, гривень; Ка – коефіцієнт автентичності пам'ятки архітектури, історії, науки і техніки, містобудування, що визначається згідно з додатком 1 до цієї Методики; Кц – інтегральний коефіцієнт, що враховує цінність пам'ятки архітектури, історії, науки і техніки, містобудування визначається згідно з пунктом 18 цієї Методики; Зс – сукупний знос; Втм – вартість творів монументального, декоративного та образотворчого мистецтва, які не можна відокремити від пам'ятки без завдання їй шкоди, визначена згідно з пунктом 11 цієї Методики, гривень; Вз – вартість прав, пов'язаних із земельною ділянкою, гривень.»; «19. Визначення величини сукупного зносу пам'яток архітектури, історії, науки і техніки, містобудування здійснюється відповідно до вимог Національного стандарту № 2 «Оцінка нерухомого майна», затвердженого постановою Кабінету Міністрів України від 28.10.2004 № 1442 (Офіційний вісник України, 2004 р., № 44, ст. 2885), з урахуванням наявної інформації, що зазначеної в акті технічного стану пам'ятки, та документах облікової справи на пам'ятку.».
11. Положення про визначення шкоди та збитків унаслідок збройної агресії необхідно узгодити з уже чинним спеціальним регулюванням. Пункт 3 проєкту прямо поширює	Абзац восьмий пункту 3 Проєкту Методики: «визначення шкоди та збитків, завданих Україні внаслідок збройної агресії Російської Федерації, та в інших випадках завдання шкоди та збитків»;	Враховано. Абзац восьмий пункту 3 Проєкту Методики: визначення шкоди та збитків, завданих пам'яткам України, зокрема, внаслідок збройної

Методику на визначення шкоди та збитків, завданих Україні внаслідок збройної агресії Російської Федерації. Водночас в Україні вже діє спеціальна система визначення відповідних збитків, сформована постановою Кабінету Міністрів України від 20 березня 2022 р. № 326 та прийнятими на її виконання методиками. Зокрема, пункт 3.20 Методики, затвердженої спільним наказом Мінекономіки та Фонду державного майна від 18 жовтня 2022 р. № 3904/1223, уже встановлює окремі правила визначення реальних збитків, завданих нерухомому об'єкту культурної спадщини, та передбачає застосування спеціального коефіцієнта культурної цінності. Таким чином, після прийняття запропонованої Методики одночасно існуватимуть щонайменше два нормативні механізми, які передбачають використання різних систем коефіцієнтів культурної цінності для пов'язаних цілей. Це створює ризик різних результатів оцінки одного й того самого об'єкта та правової невизначеності щодо того, який механізм має пріоритет. Пропонується прямо встановити співвідношення Методики з постановою № 326 і методиками, затвердженими на її виконання. Наприклад: «Визначення шкоди та збитків, завданих пам'яткам внаслідок збройної агресії Російської Федерації, здійснюється відповідно до Порядку визначення шкоди та збитків, завданих Україні внаслідок збройної		агресії Російської Федерації із врахуванням положень Порядку визначення шкоди та збитків, завданих Україні внаслідок збройної агресії Російської Федерації, затвердженого постановою Кабінету Міністрів України від 20 березня 2022 р. № 326, та методик, затверджених на його виконання.». Додатково до Методики визначення шкоди та обсягу збитків, завданих підприємствам, установам та організаціям усіх форм власності внаслідок знищення та пошкодження їх майна у зв'язку із збройною агресією Російської Федерації, а також упущеної вигоди від неможливості чи перешкод у провадженні господарської діяльності, затвердженої наказом Мінекономіки, Фонду від 18.10.2022 № 3904/1223, будуть внесені зміни в частині необхідності застосування саме Методики оцінки пам'яток культурної спадщини під час визначення розміру збитку, завданого пам'ятці, як спеціального (профільного) нормативно-правового акта з питань оцінки пам'яток.
---	--	---

агресії Російської Федерації, затвердженого постановою Кабінету Міністрів України від 20 березня 2022 р. № 326, та методик, затверджених на його виконання, з урахуванням положень цієї Методики в частині, що не суперечить спеціальному регулюванню». Альтернативою має бути одночасне внесення узгоджувальних змін до відповідних спеціальних методик.		
12. Вимоги про припинення оцінки за недостатності інформації та обов'язковий особистий огляд є надмірними, особливо для оцінки воєнних збитків. Пункт 9 проекту передбачає, що в разі недостатнього обсягу інформації суб'єкт оціночної діяльності письмово повідомляє замовника та припиняє виконання робіт до отримання достовірних даних. Пункт 33 одночасно вимагає включення до звіту письмової заяви оцінювача про особистий огляд пам'ятки. Такі категоричні вимоги не враховують ситуацій, для яких сам проект спеціально розширює сферу застосування Методики: знищення пам'ятки, тимчасова окупація території, мінування, небезпека повторного обстрілу, фізична відсутність об'єкта на дату оцінки або ретроспективна оцінка. EVGN 1 «Applying European Valuation Standards in Wartime Circumstances», включена до EVS 2025 та розроблена, зокрема, у відповідь на запит Фонду державного майна України щодо оцінки воєнних збитків, прямо передбачає, що	Пункт 9 Проекту Методики: «9. Ідентифікація пам'ятки та пов'язаних з нею прав – це процедура встановлення відповідності фактичного стану пам'ятки наявній інформації про неї, зазначеній у документах, наданих замовником оцінки, перелік якої наведений в пункті 10 цієї Методики. У разі виявлення розбіжностей фактичних з характеристиками, що зазначені у наданих замовником документах, з реальним станом пам'ятки або недостатнього обсягу інформації суб'єкт оціночної діяльності – суб'єкт господарювання письмово повідомляє про це замовника оцінки і припиняє виконання робіт до отримання достовірних даних.»	Враховано. Пункт 9 Методики викладено в новій редакції. «9 Суб'єкт оціночної діяльності – суб'єкт господарювання проводить ідентифікацію оцінюваної пам'ятки для з'ясування відповідності або невідповідності фактичних характеристик пам'ятки наявній інформації про неї, зафіксованій у наданих замовником документах. Результати проведеної ідентифікації пам'ятки мають бути відображені в звіті про оцінку майна (пам'ятки).». При цьому звертаємо увагу, що згідно із статтею 31 Закону України «Про оцінку майна, майнових прав та професійну оціночну діяльність в Україні» оцінювачі та суб'єкти оціночної діяльності зобов'язані здійснювати огляд об'єкта оцінки. У разі технічної або юридичної неможливості особистого огляду зазначати у звіті про оцінку майна відповідні пояснення та обґрунтування застережень і припущень щодо використання результатів оцінки.

фізичний огляд здійснюється, коли він можливий. Якщо доступ неможливий або небезпечний через окупацію чи нерозірвані боєприпаси, можуть використовуватися зовнішній огляд, дрони, супутникові знімки, датовані фото- та відеоматеріали та інші об'єктивні докази. Тому доцільно встановити більш гнучке правило: неможливість особистого огляду чи повнота вихідних даних повинні призводити до припинення оцінки лише тоді, коли відповідні обмеження унеможливають формування обґрунтованого професійного висновку. В інших випадках оцінювач має право застосувати обґрунтовані припущення, альтернативні джерела даних та дистанційні способи обстеження із чітким розкриттям відповідних обмежень і невизначеності у звіті.		
13. Обов'язковість Акта технічного стану також необхідно адаптувати до випадків зруйнованих або недоступних пам'яток. Пункт 10 вимагає надання замовником облікової документації та Акта технічного стану пам'ятки, а пункт 12 визначає технічний стан виключно за даними такого акта. Для звичайної оцінки це може бути належним базовим джерелом. Однак при оцінці знищеної, пошкодженої чи недоступної внаслідок війни пам'ятки вимога може зробити проведення оцінки фактично неможливим. Доцільно передбачити, що за відсутності можливості отримати актуальний акт	Пункт 10 Проєкту Методики: «10. Для виконання робіт з визначення вартості пам'ятки замовник оцінки надає суб'єкту оціночної діяльності – суб'єкту господарювання облікову документацію на пам'ятку, оформлену згідно з Порядком обліку об'єктів культурної спадщини, затвердженим наказом Міністерства культури України від 11 березня 2013 року № 158, зареєстрованим в Міністерстві юстиції України 1 квітня 2013 року за № 528/23060 (зі змінами та доповненнями) (далі – Порядок обліку), а також Акт технічного стану пам'ятки.».	Враховано. Пункт 10 Методики викладено в новій редакції: «10. Для виконання робіт із визначення вартості пам'ятки замовник оцінки надає суб'єкту оціночної діяльності – суб'єкту господарювання наявні документи облікової справи на пам'ятку, зокрема: - паспорт пам'ятки культурної спадщини; - охоронний договір; - науково-проєктну документацію з визначення режимів використання пам'ятки, її території, меж та режимів зон охорони; - а також акт технічного стану пам'ятки та інші документи, в яких зазначаються характеристики

технічного стану стан пам'ятки може встановлюватися на підставі сукупності документально підтверджених джерел: матеріалів технічного обстеження, актів про пошкодження, облікової та архівної документації, матеріалів фото- і відеофіксації, геопросторових даних, даних дистанційного зондування Землі та інших надійних джерел із зазначенням їх походження й обмежень.		оцінюваної пам'ятки.».
14. Положення щодо судових експертів необхідно сформулювати з урахуванням особливого правового режиму судової експертизи. Пунктом 5 проєкту вимоги Методики беззастережно поширюються, зокрема, на судових експертів під час проведення судової експертизи. Водночас Закон України «Про оцінку майна, майнових прав та професійну оціночну діяльність в Україні» встановлює спеціальне співвідношення двох режимів: діяльність судових експертів, пов'язана з оцінкою майна, здійснюється відповідно до законодавства про судову експертизу з урахуванням особливостей методичного регулювання оцінки майна. Тому юридично коректніше передбачити: «Положення цієї Методики враховуються судовими експертами під час проведення судових експертиз, пов'язаних із визначенням вартості пам'яток, з урахуванням вимог законодавства про судову експертизу». Це усуне можливий конфлікт між	Пункт 5 Проєкту Методики: «5. Вимоги Методики є обов'язковими для всіх суб'єктів оціночної діяльності – суб'єктів господарювання під час проведення незалежної оцінки пам'яток, судових експертів під час проведення згідно із Законом України «Про судову експертизу» судової експертизи (експертного дослідження), пов'язаної з визначенням вартості пам'ятки, осіб, які здійснюють рецензування звітів про оцінку майна відповідно до законодавства.».	Не враховано. Закон України «Про оцінку майна, майнових прав та професійну оціночну діяльність в Україні» встановив, що діяльність судових експертів, пов'язана з оцінкою майна, здійснюється на умовах і в порядку, передбачених Законом України «Про судову експертизу», з урахуванням особливостей, визначених Законом про оцінку щодо методичного регулювання оцінки такого майна. Проєкт Методики також встановлює, що ця методика є обов'язковою для судових експертів під час під час проведення згідно із Законом України «Про судову експертизу» судової експертизи (експертного дослідження), пов'язаної з визначенням вартості пам'ятки. Законодавчий акт та підзаконний акт чітко містять посилання на Закон України «Про судову експертизу». Конфлікт між підзаконним актом у сфері оцінки майна та спеціальними процесуальними й експертними правилами неможливий.

підзаконним актом у сфері оцінки майна та спеціальними процесуальними й експертними правилами.		
15. Необхідно коректно визначити роль міжнародних та європейських стандартів оцінки. У пункті 2 проєкту зазначено, що інформаційні джерела використовуються для застосування процедур, визначених, зокрема, «національними та міжнародними стандартами оцінки», тоді як пункт 33 вимагає від оцінювача заяви лише про дотримання національних стандартів та інших нормативно правових актів з оцінки майна. При цьому стаття 9 Закону України «Про оцінку майна, майнових прав та професійну оціночну діяльність в Україні» встановлює, що нормативно-правові акти з оцінки майна розробляються на засадах міжнародних стандартів оцінки, тоді як обов'язковими для суб'єктів оціночної діяльності є національні стандарти та інші нормативно-правові акти, прийняті в установленому порядку. У зв'язку з цим слід уникнути формулювань, які можуть бути витлумачені як автоматичне надання всім положенням міжнародних або європейських професійних стандартів статусу безпосередньо обов'язкових норм українського законодавства. Водночас, якщо розробник декларує приведення Методики у відповідність до сучасної міжнародної практики, доцільно прямо розрізняти:	Абзац сьомий пункту 2 Проєкту Методики: «інформаційні джерела – дані, які додатково надаються або збираються оцінювачем з метою застосування оціночних процедур, визначених цією Методикою, національними та міжнародними стандартами оцінки;».	Враховано. Абзац сьомий пункту 2 Проєкту Методики викладено в новій редакції: «інформаційні джерела – дані, які додатково надаються або збираються оцінювачем з метою застосування оціночних процедур, визначених цією Методикою та національними стандартами оцінки;».

International Valuation Standards (IVS), що видаються International Valuation Standards Council; European Valuation Standards (EVS), що видаються The European Group of Valuers' Associations (TEGOVA). Станом на дату підготовки цих зауважень застосовується редакція IVS, чинна з 31 січня 2025 року; оприлюднений IVSC у 2026 році Exposure Draft є проектом майбутньої редакції, а не чинним стандартом. EVS 2025 є десятою редакцією та застосовується з 1 січня 2025 року. У разі заявлення в конкретному звіті відповідності IVS або EVS доцільно вимагати зазначення застосованої редакції стандартів, суттєвих припущень, обмежень, відступів від стандарту та, за наявності істотних обмежень даних, характеру невизначеності оцінки.		
16. Система показників у додатках потребує повного технічного перегляду до прийняття Методики. Додатки 1-5 містять низку арифметичних, логічних та методологічних невизначеностей, які унеможливають їх однозначне застосування. У додатку 1 для пам'яток архітектури та історії максимальне наведене значення коефіцієнта автентичності становить 0,9 навіть для рядка, де зазначено, що первісні форми, історичні нашарування та конструктивні елементи «збережено». Значення 1,0 та умови його застосування відсутні. Крім того, однакові значення коефіцієнтів встановлюються для	В цілому до додатки 1 – 5 до Проекту Методики.	Враховано. Додатки 1-5 перевірено, виявлені помилки виправлено.

зруйнованої та відбудованої пам'ятки за однакової частки збережених елементів, хоча ці стани не є очевидно тотожними з погляду автентичності.

У додатку 2 для пам'яток архітектури та історії наявні часові прогалини: окремо наведено «1900-1917 роки» та «1920-1933 роки», унаслідок чого 1918 1919 роки не охоплено жодним діапазоном; формулювання «після 1934 року» також не визначає однозначно порядок оцінки пам'яток, датованих саме 1934 роком. Для археологічних пам'яток хронологічна шкала містить взаємно перетинні формулювання «до V тис. до н. е.», «від V тис. до н. е.», «від X тис. до н. е.», а «кургани» включено до таблиці хронологічних груп, хоча це тип археологічного об'єкта, а не самостійний хронологічний період.

У додатку 4 «унікальність» археологічної пам'ятки визначається залежно від «кількості об'єктів», однак не встановлено, про яку саме генеральну сукупність ідеться – в Україні, області, відповідній археологічній культурі, Державному реєстрі тощо. Значення для кількості понад 10 тисяч подано як діапазон «1,0-0» без правила вибору конкретного значення.

У додатку 5 площі наведено у зворотній формі («4-1 га», «9-5 га», «14-10 га», «19-15 га»), відсутня однозначна категорія для площі 20 га, а кожному інтервалу площі відповідає ще один діапазон коефіцієнтів без алгоритму вибору конкретного показника. Для площі понад 20 га знову передбачено діапазон «1,4

0». За таких умов однакові вихідні дані можуть давати різні результати залежно від суб'єктивного вибору оцінювача, що суперечить меті встановлення відтворюваної та передбачуваної методики. Додатки доцільно повністю переглянути із залученням фахівців з оцінки, охорони культурної та археологічної спадщини, статистичного та економетричного моделювання. Для кожного коефіцієнта повинні бути визначені економічний зміст, джерело інформації, правило вибору значення, неперетинні інтервали та спосіб документального підтвердження.		
17. Визначення «технічного стану пам'ятки» не охоплює всі об'єкти, на які поширюється Методика Пункт 2 визначає технічний стан пам'ятки як показник фізичного стану, що характеризує експлуатаційну придатність будівлі/споруди та їх частин, хоча сфера Методики охоплює також археологічні пам'ятки, пам'ятки монументального мистецтва, садово-паркового мистецтва та ландшафтні пам'ятки. Отже, це визначення не є універсальним для предмета регулювання. Пропонується або обмежити використання поняття «технічний стан» будівлями та спорудами, передбачивши для інших видів пам'яток відповідні характеристики стану збереження, або сформулювати універсальне визначення, яке може застосовуватися до всіх типів нерухомої культурної спадщини.	Абзац п'ятий пункту 2 Проєкту Методики: «технічний стан пам'ятки – показник фізичного стану (зносу), що характеризує експлуатаційну придатність будівлі/споруди та їх частин;».	Не враховано. Використання поняття «технічний стан» будівлями та спорудами, передбачено саме для пам'яток, які мають виражену капітальну матеріальну форму – для будівель та споруд. Для решти видів пам'яток параметр експлуатаційної придатності не застосовується.

18. Необхідно запровадити пряму заборону подвійного врахування земельної складової та інших ціноутворюючих факторів. Проект передбачає додавання «Вз» до результату витратного підходу, але не встановлює загального правила про недопустимість повторного врахування земельного майнового інтересу або відповідних характеристик місця розташування в інших компонентах оцінки. Це особливо важливо у випадках, коли: - вартість аналогів у порівняльному підході вже включає право на земельну ділянку; - орендний чи інший дохід у дохідному підході генерується єдиним об'єктом нерухомості разом із земельним майновим інтересом; - у витратній моделі одночасно враховується вартість земельного права і коефіцієнт містобудівної цінності. Національний стандарт № 1 уже визначає залишкову вартість заміщення (відтворення) нерухомого майна з урахуванням ринкової вартості земельної ділянки при її існуючому використанні або відповідних прав. Саме тому нова Методика повинна не лише механічно додавати «Вз», а чітко встановити одиницю оцінки та межі оцінюваного майнового інтересу. Пропонується передбачити загальну норму про те, що кожна складова вартості та кожний ціноутворюючий фактор враховуються у розрахунку лише один раз, а звіт повинен містити пояснення щодо складу	В цілому до тексту Проекту Методики.	Не враховано. Включення запропонованих застережень про те, що кожна складова вартості та кожний ціноутворюючий фактор враховуються у розрахунку лише один раз, а звіт повинен містити пояснення щодо складу оцінюваного майнового інтересу та способу врахування права на земельну ділянку є нормативно надлишковим та створює ризик плутанини і неоднозначного трактування. Зазначені питання врегульовані чинними Національними стандартами № 1 та № 2, які виконавець оцінки пам'яток має враховувати.
---	---	---

оцінюваного майнового інтересу та способу врахування права на земельну ділянку.		
19. Пояснювальна записка та аналіз регуляторного впливу не відображають усі правовідносини, які фактично регулюватиме проєкт. Пояснювальна записка визначає нормативну базу без посилань на Земельний кодекс України, Закон України «Про оцінку земель», Методику експертної грошової оцінки земельних ділянок № 1531, законодавство про Державний земельний кадастр та прийняту у травні 2026 року постанову Кабінету Міністрів України № 740 щодо меж і режимів зон охорони пам'яток. Водночас сам проєкт безпосередньо регулює визначення вартості прав на земельні ділянки та залежить від правового режиму їх використання. Таким чином, розділ «Правові аспекти» пояснювальної записки необхідно доповнити зазначеними актами, а аналіз регуляторного впливу – переглянути з урахуванням реального кола суб'єктів та процедур, яких стосуватиметься земельна складова оцінки. Так само твердження про відповідність запропонованого регулювання національним та міжнародним стандартам оцінки потребує більш змістовного обґрунтування, оскільки проєкт вводить власну систему формульних коефіцієнтів, не наводячи результатів її калібрування, валідації або порівняння з результатами ринкових оцінок. Пояснювальна записка декларує відповідність національним і міжнародним	До тексту Пояснювальної записки та Аналізу регуляторного впливу.	Не враховано. Проєкт Методики є виключно нормативно-правовим актом з оцінки майна, який розроблено відповідно до статті 9 Закону України «Про оцінку майна, майнових прав та професійну оціночну діяльність в Україні» та безпосередньо не регулює питань, пов'язаних із оцінкою земельної ділянки, вільних від земельних поліпшень. Алгоритм визначення вартості пам'ятки, що зазначений в Проєкті Методики, передбачає врахування вартості прав на земельну ділянку, оскільки це передбачено національними стандартами оцінки майна. Відповідно до статті 3 Закону України «Про оцінку земель» правове регулювання оцінки земель здійснюється, зокрема, Законом України «Про оцінку майна, майнових прав та професійну оціночну діяльність в Україні». Оскільки Проєкт Методики не стосується питань експертної грошової оцінки земельних ділянок, не встановлює правил для суб'єктів оціночної діяльності у сфері оцінки земель, тому окремо здійснювати посилання на Закон України «Про оцінку земель» є не доцільним. Також відповідно до пункт 2 Методики експертної грошової оцінки земельних ділянок, затвердженої постановою Кабінету Міністрів України від 11.10.2002 № 1531, встановлено, що об'єктами експертної грошової оцінки є земельні ділянки або їх частини з певним місцем розташування та визначеними щодо них правами. При цьому земельна ділянка (її

стандартам, однак відповідного технічного аналізу не містить.		частина) розглядається як вільна від поліпшень та придатна для найбільш ефективного використання. Зазначене прямо суперечить суті пам'ятки та алгоритму розрахунку, що закладається Проектом Методики, тому посилання на цей нормативно-правовий акт є недоцільним.
20. Необхідно виправити техніко-юридичні та редакційні недоліки. Доцільно провести повне юридико-лінгвістичне редагування Методики, зокрема: усунути використання конструкцій через похилу ризику («будівлі/споруди», «фахівців/організацій»), нехарактерних для нормотворчої техніки; уніфікувати використання понять «завдання шкоди» та «нанесення шкоди»; застосовувати термінологію Закону України «Про охорону культурної спадщини» щодо відповідних видів пам'яток; уніфікувати поняття «об'єкт оцінки», «пам'ятка», «територія пам'ятки», «земельна ділянка», «право на земельну ділянку» та «оцінюваний майновий інтерес»; перевірити всі числові діапазони, одиниці виміру, формули, позначення коефіцієнтів та внутрішні посилання.	До тексту Проекту Методики в цілому.	Враховано частково. Конструкції через похилу ризику («будівлі/споруди», «фахівців/організацій») – є допустимим, наприклад Регламент Кабінету Міністрів України, затверджений постановою Кабінету Міністрів України від 18.07.2007 № 950, Методика оцінки майна, затверджена постановою Кабінету Міністрів України від 10 грудня 2003 р. № 1891, містять таку конструкцію. Всі числові діапазони, одиниці виміру, формули, позначення коефіцієнтів та внутрішні посилання перевірено та виправлено помилки. Поняття Проекту Методики уніфіковано: використано словосполучення «завдання шкоди», з урахуванням статті 22 Цивільного кодексу України; використано словосполучення «прав, пов'язаних із земельною ділянкою» – термінологія Національного стандарту № 2. Словосполучення «оцінюваний майновий інтерес» в тексті Проекту Методики відсутнє. Термінологія, зокрема «територія пам'ятки», узгоджувалась спеціалістами Мінкульту, які

		входять до складу робочої групи, що працювала над розробкою Проекту Методики. Відповідно до Регламенту Кабінету Міністрів України, затвердженого постановою Кабінету Міністрів України від 18.07.2007 № 950, Проект Методики буде направлений на узгодження до заінтересованих органів виконавчої влади та направлений до Мінюсту з метою проведення правової експерти. За наявності зауважень до Проекту Методики такі зауваження будуть враховані.
--	--	--