

**МАГІСТЕРСЬКА РОБОТА**

**ГРУПА ГЗО<sub>М</sub>-24-1**

**ЯСІНСЬКИЙ ВОЛОДИМИР**

**2026**

Міністерство освіти і науки України  
Івано-Франківський національний технічний університет нафти і газу  
Інститут архітектури та будівництва 'ІФНТУНГ-ДОННАБА'  
Кафедра геодезії та землеустрою

**ЯСІНСЬКИЙ ВОЛОДИМИР РОМАНОВИЧ**

УДК 339.187

## **МАГІСТЕРСЬКА РОБОТА**

### **«ВПРОВАДЖЕННЯ МІЖНАРОДНИХ СТАНДАРТІВ ОЦІНКИ У ПРОЦЕС ОЦІНЕННЯ МАЙНА В УКРАЇНІ: АНАЛІЗ ТА ПЕРСПЕКТИВИ»**

**Оцінка землі та нерухомого майна**

(назва освітньої програми)

**193 Геодезія та землеустрій**

(шифр і назва спеціальності)

***В.Р.Ясінський, студент групи ГЗОм-24-1***

(підпис, ініціали та прізвище здобувача освітнього ступеня)

**Науковий керівник:**

***к.е.н, доцент Ірина БОДНАРУК***

(науковий ступінь, вчене звання, ім'я, ПРІЗВИЩЕ)

Допущено до захисту

**Завідувач кафедри**

(посада)

(підпис) (дата)

***проф. Микола ПРИХОДЬКО***

(ім'я, ПРІЗВИЩЕ)

**Рецензент**

**доцент**

(посада)

(підпис) (дата)

***к.т.н. Леся ПЕРОВИЧ***

(ім'я, ПРІЗВИЩЕ)

Робота містить результати власних досліджень. Використання ідей, результатів і текстів інших авторів мають посилання на відповідне джерело

Івано-Франківський національний технічний університет нафти і газу

*(повне найменування вищого навчального закладу)*

Інститут архітектури та будівництва `ІФНТУНГ-ДонНАБА`

Кафедра геодезії та землеустрою

Освітній рівень магістр

Спеціальність 193 Геодезія та землеустрій

Освітня програма Оцінка землі та нерухомого майна

**ЗАТВЕРДЖУЮ**

**Завідувач кафедри геодезії та землеустрою**

**проф. Микола ПРИХОДЬКО**

"\_\_" \_\_\_\_\_ р.

**ЯСІНСЬКИЙ ВОЛОДИМИР РОМАНОВИЧ**

*(прізвище, ім'я, по батькові)*

## **ЗАВДАННЯ НА МАГІСТЕРСЬКУ РОБОТУ СТУДЕНТА**

**1. Тема роботи: «ВПРОВАДЖЕННЯ МІЖНАРОДНИХ СТАНДАРТІВ  
ОЦІНКИ У ПРОЦЕС ОЦІНЕННЯ МАЙНА В УКРАЇНІ: АНАЛІЗ ТА  
ПЕРСПЕКТИВИ»**

**керівник роботи: к.е.н, доцент Ірина БОДНАРУК**

*(науковий ступінь, вчене звання, ім'я, ПРІЗВИЩЕ)*

затверджена наказом вищого навчального закладу

**2. Строк подання студентом роботи 20 січня 2026 року**

**3. Вихідні дані до роботи матеріали переддипломної практики, статистичні дані**

**4. Зміст розрахунково-пояснювальної записки (перелік питань, які потрібно розробити):**

## **ВСТУП**

**РОЗДІЛ 1 СТАНДАРТИ ОЦІНКИ МАЙНА: МІЖНАРОДНІ ТА НАЦІОНАЛЬНІ (МСО, НСО)**

**РОЗДІЛ 2 АНАЛІЗ СУЧАСНОГО СТАНУ ПРОЦЕСУ ОЦІНКИ НЕРУХОМОГО МАЙНА (З УРАХУВАННЯМ ЗАСАД МСО-2025)**

**РОЗДІЛ 3. МІЖНАРОДНІ СТАНДАРТИ ОЦІНКИ В НАЦІОНАЛЬНІЙ СИСТЕМІ ОЦІНЕННЯ: ВИКЛИКИ ТА ПЕРСПЕКТИВИ**

## **ВИСНОВКИ ТА РЕКОМЕНДАЦІЇ**

**5. Перелік графічного матеріалу:** *Національні стандарти оцінки в Україні, Рівні положень національних стандартів оцінки майна, Основні положення НС №1 , Основні положення НС №2 , Основні положення НС №3 , Основні положення НС №4, Порівняльний аналіз міжнародних стандартів оцінки нерухомості, Основні відмінності в методології оцінки НСО та МСО*

**6. Дата видачі завдання:** 01.10.2025 р.

## КАЛЕНДАРНИЙ ПЛАН

№ з/п	Назва етапів магістерської роботи	Термін виконання етапів роботи	Примітки
1	<b>Отримання завдання на виконання магістерської роботи. опрацювання рекомендованої літератури по темі.</b>	<i>01.10.25-07.11.25</i>	
2	<b>Складання попереднього плану та змісту магістерської роботи.</b>	<i>08.11.25-14.11.25</i>	
3	<b>Дослідження стандартів оцінки майна: міжнародні та національні</b>	<i>15.11.25-29.11.25</i>	
4	<b>Здійснення аналізу сучасного стану процесу оцінки нерухомого майна (з урахуванням засад МСО-2025)</b>	<i>30.11.25-07.12.25</i>	
5	<b>Визначення виклики та перспективи у розвитку міжнародних стандартів оцінки в національній системі оцінення</b>	<i>08.12.25-17.12.25</i>	
6	<b>Оформлення магістерської роботи</b>	<i>18.12.25-15.01.2026</i>	

Студент

**Ясінський В.Р.**  
(підпис) (прізвище та ініціали)

Керівник роботи

**Ірина БОДНАРУК**  
(підпис) (ім'я, ПРІЗВИЩЕ)

## РЕФЕРАТ

Розрахунково-пояснювальна записка: 72 сторінки, 2 таблиці, 6 рисунків, використано 40 джерел інформації.

*Об'єктом магістерської роботи* є основні положення національних та міжнародних стандартів оцінки.

*Предмет дослідження* – перспективи та виклики імплементації Міжнародних стандартів оцінки (МСО) в професійну оціночну діяльність в Україні.

*Метою магістерської роботи* є огляд та аналіз вітчизняних і міжнародних стандартів оцінки вартості майна з імплементацією в правове регулювання та розвиток оціночної діяльності України, а також виділення ефективних рішень в процесі оцінення вартості майна і визначить подальші перспективи покращення в світовій спільноті.

*У першому розділі* даної роботи було розглянуто теоретичні поняття національні стандарти оцінки (НСО) майна в професійній оціночній діяльності в Україні, визначено зміст і основні положення НСО та основні аспекти міжнародних стандартів оцінки.

*У другому розділі* було визначено відмінності між національною та міжнародною системами оцінювання майна НСО і МСО, що дозволило скласти порівняльну характеристику застосування стандартів НСО і МСО в Україні. Досліджено процес імплементації міжнародних стандартів оцінки майна в національну сферу оцінки

*В третьому розділі* виділено ключові переваги та недоліки від впровадження міжнародних стандартів оцінки в національну систему оцінення та визначено основні перспективи та наслідки щодо подальшого розвитку професійної оціночної діяльності в майбутньому. А також надано рекомендації

щодо застосування МСО при оцінці збитків майна для міжнародної допомоги  
України у воєнний та повоєнний період

**НАЦІОНАЛЬНИЙ СТАНДАРТ ОЦІНКИ, МІЖНАРОДНИЙ  
СТАНДАРТ ОЦІНКИ, ОЦІНКА МАЙНА, ІМПЛЕМЕНТАЦІЯ**

## ABSTRACT

Explanatory note: 72 pages, 2 tables, 6 figures, 40 sources of information used.

*The object of the master's thesis* is the main provisions of national and international valuation standards.

*The subject of the study* is the prospects and challenges of implementing International Valuation Standards (IVS) in professional valuation activities in Ukraine.

*The aim of the master's thesis* is to review and analyse domestic and international property valuation standards with implementation in the legal regulation and development of valuation activities in Ukraine, as well as to identify effective solutions in the process of property valuation and determine further prospects for improvement in the global community.

*The first chapter of this work* examines the theoretical concepts of national property valuation standards (NSO) in professional valuation activities in Ukraine, defines the content and main provisions of NSO and the main aspects of international valuation standards.

*The second chapter* identified the differences between the national and international property valuation systems NSO and ISV, which made it possible to compile a comparative description of the application of NSO and ISV standards in Ukraine. The process of implementing international property valuation standards in the national valuation sphere was studied.

*The third section* highlights the key advantages and disadvantages of introducing international valuation standards into the national valuation system and identifies the main prospects and consequences for the further development of professional valuation

activities in the future. It also provides recommendations on the application of IVS in assessing property damage for international assistance to Ukraine during the war and post-war period.

**NATIONAL VALUATION STANDARD, INTERNATIONAL VALUATION  
STANDARD, PROPERTY VALUATION, IMPLEMENTATION**

## **ЗМІСТ**

<b>ВСТУП</b>	<b>10</b>
<b>РОЗДІЛ 1 СТАНДАРТИ ОЦІНКИ МАЙНА: МІЖНАРОДНІ ТА НАЦІОНАЛЬНІ (МСО, НСО)</b>	<b>14</b>
1.1 Національні стандарти оцінки майна в професійній оціночній діяльності в Україні	14
1.2 Зміст і основні положення національних стандартів оцінки (НСО)	17
1.3 Основні аспекти міжнародних стандартів оцінки (МСО)	23
<b>ВИСНОВКИ ДО РОЗДІЛУ 1</b>	<b>28</b>
<b>РОЗДІЛ 2 АНАЛІЗ СУЧАСНОГО СТАНУ ПРОЦЕСУ ОЦІНКИ НЕРУХОМОГО МАЙНА (З УРАХУВАННЯМ ЗАСАД МСО-2025)</b>	<b>30</b>
2.1 Відмінність між національною та міжнародною системами оцінювання майна НСО і МСО	30
2.2. Порівняльна характеристика застосування стандартів НСО і МСО в Україні	35
2.3. Імплементация міжнародних стандартів оцінки майна в національну сферу оцінки	42
<b>ВИСНОВКИ ДО РОЗДІЛУ 2</b>	<b>48</b>
<b>РОЗДІЛ 3. МІЖНАРОДНІ СТАНДАРТИ ОЦІНКИ В НАЦІОНАЛЬНІЙ СИСТЕМІ ОЦІНЕННЯ: ВИКЛИКИ ТА ПЕРСПЕКТИВИ</b>	<b>50</b>
3.1. Ключові переваги та недоліки від впровадження міжнародних стандартів оцінки в національну систему оцінення	50
3.2. Основні перспективи та наслідки щодо подальшого розвитку професійної оціночної діяльності в майбутньому	55
3.3. Рекомендації щодо застосування МСО при оцінці збитків майна для міжнародної допомоги Україні у воєнний та повоєнний період	61
<b>ВИСНОВКИ ДО РОЗДІЛУ 3.</b>	<b>65</b>
<b>ВИСНОВКИ ТА РЕКОМЕНДАЦІЇ</b>	<b>67</b>
<b>СПИСОК ВИКОРИСТАНИХ ДЖЕРЕЛ ЛІТЕРАТУРИ</b>	<b>72</b>

## ВСТУП

Впровадження міжнародних стандартів оцінки в Україні є актуальним питанням, що спрямоване на підвищення якості та прозорості оціночної діяльності в державі. Законодавчі ініціативи та імплементація сучасних оновлених Міжнародних стандартів оцінки (МСО-25) в українську оціночну практику, уже давно на часі. Це може позитивно вплинути на становлення та розвиток ефективної національної оціночної діяльності, що насамперед відповідатимуть вимогам світової спільноти.

В світовій та українській діяльності щодо нагальних питань міжнародних та національних стандартів оцінки вартості приділено небагато уваги. Щодо процесу методології оцінки вартості присвячено наукові праці як закордонних так і вітчизняних науковців, серед яких: В. Р. Курченко, Ю. В. Пархоменка, В. Пазинича, А. Романовська, Т. В. Калінеску, Є. В. Мних, Т. У. Хармс, Дж Фішмен, К. Мерсер, Г. Кліффорд, М. В. Меєр та інші вчені. Проте цього недостатньо, адже належної уваги щодо удосконалення національних стандартів оцінки вартості майна, бізнесу у відповідності до міжнародних стандартів та національного законодавства не було приділено.

Так як початок 2025 року ознаменував важливий етап розвитку міжнародних стандартів оцінки, що були оновлені Міжнародною Радою з Стандартів Оцінки (International Valuation Standards Council, IVSC) і в цьому році вступають в дію та замінюють попередню редакцію 2022 року. Тому важливо провести їх аналіз і визначити головні засади впровадження і їх імплементацію в Національні стандарти оцінки України, а також встановити головні їх переваги та недоліки.

Ці нерозкриті питання і становили основну мету даного магістерського дослідження, адже огляд та аналіз вітчизняних і міжнародних стандартів оцінки вартості майна з імплементацією в правове регулювання та розвиток оціночної

діяльності України, а також виділення ефективних рішень в процесі оцінення вартості майна і визначить подальші перспективи покращення в світовій спільноті.

Виходячи із мети магістерського дослідження, були поставлені такі завдання:

- теоретичне обґрунтування міжнародних та національних стандартів оцінки майна;
- встановити основні аспекти міжнародних стандартів оцінки (МСО) європейських, американських та інших;
- провести аналіз сучасного стану процесу методології оцінки нерухомого майна з урахуванням засад МСО-2025;
- встановити відмінність між національною та міжнародною системами оцінювання майна НСО і МСО;
- скласти порівняльну характеристику застосування стандартів НСО і МСО в Україні;
- оцінити критерії імплементації міжнародних стандартів оцінки майна в національну сферу оцінки
- виділити ключові переваги та недоліки впровадження міжнародних стандартів оцінки в національну систему оцінення;
- встановити основні перспективи та виклики щодо подальшого розвитку професійної оціночної діяльності в майбутньому;
- надати рекомендації щодо застосування МСО, особливо в післявоєнний час, де визначальним буде оцінка збитків майна для міжнародної допомоги України.

**Об’єктом магістерської роботи є основні положення національних та міжнародних стандартів оцінки.**

**Предмет дослідження** – перспективи та виклики імплементації Міжнародних стандартів оцінки (МСО) в професійну оціночну діяльність в Україні.

**Методи дослідження.** Дослідження включає велику сукупність загальнонаукові та спеціальні методи і наукові підходи до пізнання. Використовувався метод теоретичного узагальнення для визначення змісту національних та міжнародних стандартів оцінки. За використанням порівняльного методу досліджено та виділено знакові аспекти застосування стандартів у різних країнах світу, що дозволило використати емпіричне дослідження та проаналізувати міжнародний досвід.

Діалектичний метод наукового пізнання, аналіз і синтез допоміг встановити основні переваги та недоліки впровадження міжнародних стандартів оцінки в національну систему оцінення. Групування операційних понять визначило основні відмінності в стандартах оцінки, аналогії та співставлення допоміг провести аналіз сучасного стану процесу методології оцінки нерухомого майна з урахуванням засад МСО-2025. Абстрактно-логічний та інші методи пізнання на основі дослідження визначили головні рекомендації щодо застосування МСО, особливо в післявоєнний час, де визначальним буде оцінка збитків майна для міжнародної допомоги України..

**Інформаційною базою** дослідження є звіти інших експертів, аналітична інформація Фонду державного майна та Асоціації фахових оцінювачів, також використовувалась інформація з офіційних інституційних джерел: статистичні дані, дані офіційної звітності, дані інтернет ресурсів, наукові статті українських та іноземних вчених, матеріали науково-практичних конференцій.

**Наукова новизна отриманих результатів** забезпечує науково-теоретичний аналіз нових оновлених сучасних Міжнародних стандартів оцінки, що включало їх переклад та визначення засад їх імплементації в НСО. Розвиток світової економіки

потребує надійні та достовірні стандарти оцінки, а оновлені МСО дозволяють українським оцінювачам дотримуватись добросесних та найвищих стандартів в професійній оціночній діяльності, що є вимогою сучасної міжнародної спільноти оцінювачів.

**Практичне значення одержаних результатів.** Теоретичні висновки пояснюють значення МСО в національній діяльності оцінювачів, що буде сприяти зростанню якості надання оціночних послуг, надійності та довіри до їх результатів та подальше адаптування в світову спільноту оцінювачів. Це буде надзвичайно важливе при оціненні збитків за визнаними стандартами оцінки у світі як для відновлення та відбудови нашої держави так і в практичній діяльності.

**Структура та обсяг магістерської роботи.** Магістерська робота складається зі вступу, трьох розділів, висновків, списку використаних джерел. Обсяг основного тексту роботи становить 72 сторінки. У роботі наведено 6 рисунків та 2 таблиці. Список використаних джерел містить 40 найменувань.

# **РОЗДІЛ 1 СТАНДАРТИ ОЦІНКИ МАЙНА: МІЖНАРОДНІ ТА НАЦІОНАЛЬНІ (МСО, НСО)**

## **1.1 Національні стандарти оцінки майна в професійній оціночній діяльності в Україні**

Національні стандарти оцінки (НСО) здійснюють методичне регулювання процесу оцінки майна, майнових прав, а також професійної оціночної діяльності в Україні. Ці стандарти були розроблені на основі базових положень Міжнародних стандартів оцінки (МСО), що заклали основну мету та завдання національних стандартів оцінки, які забезпечують:

- Положення НСО повинні відповідати загальноприйнятими міжнародним принципам, підходами, визначеннями та процесом методології оцінки;
- Врахування та узгодження із специфікою українського ринку, нормативно-правової системи та інших правових відносин, які були прийняті під час здійснення професійної оцінки в Україні;
- Забезпечувати належний рівень якості оціночних послуг відповідно до загальновизнаної теорії, усталеною міжнародною теорією і національною практикою оцінки;
- Дотримуватись об'єктивних і прозорих вимог щодо здійснення процесу оцінення майна, а також забезпечення етичних норм та довіри до результатів здійснення оцінки серед учасників;
- Встановити постійний розвиток діяльності та вдосконалення професійних навичок в оцінювачів в Україні.[1]

Національні стандарти оцінки є єдиним взаємоузгодженим нормативним документом, що тісно пов'язані із Міжнародними стандартами оцінки і включає відповідно стандарти трьох груп:

**Перша група** (Стандарт загального призначення №1) — базовий документ, який містить загальні положення, де визначено фундаментальні основи оціночної діяльності, ключові концептуальні засади, а також терміни та поняття, які використовують у всіх інших стандартах;

**До другої групи включені** стандарти оцінки окремих видів майна №2, 3, 4, 5), які охоплюють методологічний процес оцінки окремих видів майна, до яких відносять нерухомі об'єкти, рухоме майно, нематеріальні активи і бізнес;

**Третя група** складається із проектних стандартів № 6, 7, що вирішує певні конкретні цілі при оціненні фінансової звітності, забезпечення позики та інше. Ці стандарти розширюють практичну оціночну діяльність та враховують вказану специфіку, що обумовлює розширенням практичних навичок в даній діяльності.

Головна структура основних Національних стандартів оцінки (НСО) в

### **Національні стандарти оцінки (НС)**

- НС 1 «Загальні засади оцінки майна і майнових прав» (2003 рік);
- НС 2 «Оцінка нерухомого майна» (2004 рік);
- НС 3 «Оцінка цілісних майнових комплексів» (2006 рік);
- НС 4 «Оцінка майнових прав інтелектуальної власності» (2007 рік).

### **Проект Національних стандартів оцінки**

- НСО 5 «Оцінка машин та обладнання»
- НСО 6 «Оцінка активів для фінансової звітності»
- НСО 7 «Оцінка для забезпечення позики»

Україні:

*Рисунок 1 — Національні стандарти оцінки в Україні*

Розробка структури НСО здійснювалась на основі загальноприйнятих Міжнародних стандартів оцінки, де головною умовою для впровадження їх в

професійну оціночну діяльність було дотримання та врахування національного правового поля та положення чинного законодавства України, до яких зокрема відносяться:

- Закон України «Про оцінку майна, майнових прав та професійну оціночну діяльність в Україні» [2],
- Цивільного Кодексу України (ЦК [3],
- Господарського Кодексу України (ГК) [4],
- Земельного кодексу України (ЗК) [5] ,
- Податкового кодексу України (ПК) [6] та інші законодавчі акти.

Зважаючи, що стандарти оцінки забезпечують можливість розроблення методик, рекомендацій, забезпечують сумісність з Міжнародними стандартами оцінки та необхідним взаємопов'язаним нормативно-правових документів з оцінки майна, які містять теоретико-методичні засади оцінки у відповідності до чинного законодавства України.

Відповідно до НСО і МСО, визначають чотири види майна (активів): нерухоме майно, машини та обладнання, нематеріальні активи та бізнес. Згідно чинного законодавства об'єкти оцінки визначаються як майно, що включає поняття його як фізичного об'єкту та права власності на нього. В контексті НСО «майнові права» - це будь-які права, що відмінні від права власності, а от під час оцінки бізнесу, нематеріальних активів або оцінки для цілей фінансової звітності в НСО вживається термін «актив», що є еквівалентом терміну «майно».

Національні стандарти оцінки майна в Україні крім того що визначають основні принципи, підходи та вимоги до проведення оцінки майна, а також порядок оформлення та рецензування звітів про оцінку. Ці стандарти є обов'язковими для суб'єктів оціночної діяльності та осіб, які здійснюють професійну оцінку та рецензування звітів. Тому відповідно до вимог українського законодавства оцінку майна та майнових прав можуть виконувати:

- ✓ оцінювачі, що сертифіковані відповідно до вимог ЗУ «Про оцінку майна, майнових прав та професійну оціночну діяльність в Україні»;
- ✓ судові експерти, що сертифіковані відповідно до вимог ЗУ «Про судову експертизу».

Тому вимоги національних стандартів оцінки є обов'язковими до виконання оцінювачами, експертами, в тому числі судовими, та іншими фахівцями під час проведення ними оцінки майна всіх форм власності та у будь-яких випадках її проведення на території України та за її межами, якщо оцінка виконується відповідно до законодавства України. Результатом оцінки, що виконується оцінювачами, має бути звіт про оцінку. Відповідно до вимог законодавства результат роботи судового експерта оформлюється у вигляді експертного дослідження чи експертизи за встановленою відомчою формою. У разі, якщо судовим експертом визначається вартість майна або майнових прав, оформлення звіту про оцінку у відповідності до вимог НСО, як складової експертного висновку, є обов'язковим.

## **1.2 Сутність національних стандартів оцінки (НСО)**

Ефективність розвитку будь-якої професійної діяльності суб'єктів устанавлюється на прозорій регламентації та чіткому дотриманню відповідних професійних норм та правил. Тому для впорядкування операцій з оцінки майна проектом було сформовано в Україні трьохрівневу систему положень національних стандартів оцінки майна, яка має такий вигляд:



Рисунок 2 — Рівні положень національних стандартів оцінки майна

Національний стандарт №1 був затверджений Постановою Кабінету Міністрів України від 10 вересня 2003 року №1440, де визначає загальні засади оцінки майна та майнових прав. Він є обов'язковим при впровадженні професійної оціночної діяльності суб'єктами та особами, що здійснюють рецензування звітів про оцінку.

### **Національний стандарт № 1** **“Загальні засади оцінки майна і майнових прав”**

- **основні поняття та принципи оцінки**
- **загальні вимоги до застосування методичних підходів**
- **бази оцінки та порядок їх визначення**
- **етапи оцінки та вимоги до звіту про оцінку**
- **вимоги до рецензування звітів про оцінку**

Рисунок 3 — Основні положення НС №1

Головна сутність Національного стандарту №1 те, що він встановлює та закріплює загальні принципи, теоретичні поняття і вимоги при проведенні оцінки певних видів майна, до яких входять нерухомість, рухоме майно, цінні папери, нематеріальні активи та інші майнові права.

Цей стандарт є обов'язковим для усіх суб'єктів оціночної діяльності, які професійно займаються оцінкою майна та осіб, які здійснюють рецензування звітів про оцінку, повинні дотримуватися вимог цього стандарту та керуватись

ним. Стандарт визначає обов'язкові елементи, які повинні міститися у звіті про оцінку майна, забезпечуючи його достовірність та обґрунтованість.

Також даний стандарт надає чіткі визначення ключових термінів, що використовуються в оціночній діяльності, таких як "оцінка майна", "вартість", "витратний, порівняльний, дохідний підходи до оцінки" тощо. А також є основою для розробки подальших нормативно-правових актів з оцінки майна, таких як методики оцінки.[7]

Отже, стандарт забезпечує єдині підходи до оцінки майна, що повинна проводитися об'єктивно, прозоро та ґрунтуватися на достовірній інформації із застосуванням відповідних методів оцінки. Оцінювач повинен бути незалежним у своїх висновках і рішеннях, що сприятиме підвищенню прозорості та надійності оціночної діяльності в Україні. Він є важливим інструментом для захисту прав власників майна, а також для забезпечення ефективного функціонування ринку нерухомості та інших видів майна. А звіт про оцінку повинен бути зрозумілим та

## **Національний стандарт № 2** **“Оцінка нерухомого майна”**

- **спеціальні поняття**
- **особливості застосування методичних підходів та методів**
- **особливості оцінки окремих видів нерухомості -земельних ділянок під забудовою або вільних від забудови; сільськогосподарських угідь; земельних ділянок під водоймами; об'єктів незавершеного будівництва**

містити обґрунтування вибору методів оцінки та отриманих результатів.

*Рисунок 4 — Основні положення НС №2*

Національний стандарт №2 "Оцінка нерухомого майна" затверджено постановою Кабінету Міністрів України від 28 жовтня 2004 р. N 1442 і є обов'язковим для застосування під час проведення оцінки нерухомого майна

(нерухомості) суб'єктами оціночної діяльності, а також особами, які відповідно до законодавства здійснюють рецензування звітів про оцінку майна та проводять державну експертизу звітів з експертної грошової оцінки земельних ділянок державної та комунальної власності у разі їх продажу. [8]

### **Національний стандарт № 3** **“Оцінка цілісних майнових комплексів”**

- **спеціальні поняття**
- **особливості застосування методичних підходів та методів**
- **особливості складання звіту**

*Рисунок 5 — Основні положення НС №3*

Отож, національний стандарт №3 (НС №3) регулює оцінку цілісних майнових комплексів (ЦМК) суб'єктами оціночної діяльності та рецензентів звітів про оцінку. У цьому стандарті наведено терміни, що використовуються під час оцінки ЦМК, а також визначає основні принципи, методичні підходи та вимоги до проведення оцінки. Зокрема, вибір бази оцінки ЦМК здійснюється відповідно до вимог НС №1, застосування методичних підходів та обґрунтування висновку про вартість здійснюється з урахуванням вимог НС №1 та НС №3. Процес оцінки цілісних майнових комплексів включає в себе визначення об'єкта оцінки, збір та аналіз інформації, вибір бази та методів оцінки, розрахунок вартості та складання звіту про оцінку.[9]

Національний стандарт № 4 (далі – НС №4) є обов'язковим під час здійснення процесу оцінки нематеріальних активів суб'єктами оціночної діяльності та особами, які здійснюють рецензування звітів про оцінку такого майна. НС №4 стосується також оцінки майнових прав інтелектуальної власності, визначає порядок, методологію та вимоги до оцінки таких прав. Він регулює процес визначення вартості прав на винаходи, корисні моделі, промислові зразки,

торговельні марки, авторські та суміжні права, комерційні таємниці, а також інші об'єкти інтелектуальної власності. [10]

## **Національний стандарт № 4**

### **“Оцінка майнових прав інтелектуальної власності”**

- **спеціальні поняття, в т.ч. перелік об'єктів права інтелектуальної власності**
- **особливості застосування методичних підходів та методів**
- **особливості деяких етапів проведення оцінки майнових прав інтелектуальної власності та визначення розміру збитків, пов'язаних з неправомірним використанням об'єкта права інтелектуальної власності**
- **особливості складання та рецензування звіту**

*Рисунок 6 — Основні положення НС №4*

Щодо оцінки нематеріальних активів, то на цей процес поширюються положення та вимоги, що містяться в Національному стандарті оцінки № 1 «Загальні засади оцінки», а також включені додаткові положення, що стосуються оцінки нематеріальних активів, що містяться в НС №4. У зв'язку з неоднорідним характером нематеріальних активів, кількість методів, що може застосовуватися для їх оцінки, більша ніж для інших типів активів, тому не обмежується лише цим Стандартом. [11]

Що стосується аспектів застосування Національних стандартів № 5,6 і 7, то на даний час вони є проектом Національних Стандартів Оцінки, який підготували Українське Товариство Оцінювачів на заміну діючим НСО, які затверджені Кабінетом Міністрів України. Отож, НС №5 в Україні застосовується під час проведення оцінки машин і обладнання суб'єктами оціночної діяльності та рецензентами звітів. До цього стандарту включені лише додаткові положення, що стосуються оцінки машин та обладнання. Що стосується національного стандарту оцінки № 6, то він використовується під час проведення оцінки майна для

підготовки фінансової звітності підприємств згідно з Положеннями (стандартами) бухгалтерського обліку в Україні (далі - П(С)БО), суб'єктами оціночної діяльності та рецензентами звітів про оцінку майна. У цьому Стандарті на оцінку майна для підготовки фінансової звітності підприємств згідно П(С)БО поширюються положення, вимоги, терміни та визначення, наведені у Національному стандарті оцінки № 1 та інших Національних стандартах, що регламентують оцінку різних типів майна та бізнесу, що діяли на дату оцінки. [12]

Національний стандарт оцінки № 7 (далі – НС №7) застосовують під час проведення оцінки майна, що є заставою для забезпечення позики, суб'єктами оціночної діяльності, а також особами, які відповідно до законодавства здійснюють рецензування звітів про оцінку майна. На оцінку майна для забезпечення позики поширюються положення та вимоги, що містяться у Національному стандарті оцінки № 1 «Загальні засади оцінки», а також у Національних стандартах оцінки окремих типів майна. Цей стандарт включає лише додаткові вимоги та положення, що стосуються оцінки майна для цілей позики. Позики, що надаються банками та іншими фінансовими установами, зазвичай забезпечуються заставою майна та/або майнових прав позичальника. Загальною передумовою є те, що у разі неповернення позики позичальником кредитор має змогу повернути її за допомогою контролю над заставою. Як застава можуть бути використані різні типи майна.

Національні стандарти оцінки є важливими, оскільки вони встановлюють єдині вимоги до процедури оцінки майна та майнових прав, що забезпечують прозорість, надійність, об'єктивність та достовірність оціночної діяльності. Сприяють захисту прав та інтересів замовників і споживачів з послуг з оцінки, громадян та бізнесу, які підтримують стабільність та розвиток ринку оціночних послуг, що має велике значення для економічного розвитку країни.

### **1.3 Міжнародні стандарти оцінки (МСО)**

Міжнародні стандарти оцінки (МСО) (International Valuation Standards, IVS) є основною структурою і механізмом, що визначають основні принципи та процедури, яких слід дотримуватись при проведенні оцінки вартості активів. Вони забезпечують єдиний підхід і прозорий підхід до оцінки активів на різних ринках, що сприяє прозорості та підвищує довіру на міжнародному рівні, особливо у сфері інвестицій та транскордонних угодам. [13]

Міжнародні Стандарти Оцінки (МСО), це базова настанова для оцінювачів всього світу при проведенні вартісної оцінки та важлива частина світової фінансової системи. Міжнародний стандарт оцінки, це рекомендований нормативний документ із стандартизації, що доступний для широкого кола користувачів, хоча він і не має законодавчого забезпечення, проте є єдиною настановою для здійснення процесу оцінення в професійній діяльності.

Міжнародні стандарти оцінки покликані відображати сучасні вимоги, що пред'являються до усіх суб'єктів в професійній оціночній діяльності. Вперше МСО були опубліковані в 1985 році і до сьогоднішнього часу багато разів піддавалися змінам. Так як міжнародні стандарти оцінки насамперед базуються на принципах історичного розвитку та становлення професійної оціночної діяльності, що регламентуються роботою Міжнародного комітету зі стандартів оцінки майна, то було визначено основні завдання щодо стандартизації професійної оціночної діяльності та розроблено стандарти, що описують процедури, яких слід дотримуватися при проведенні оцінки, при перевірці результатів оцінки або при здійсненні консультаційних послуг, а також формулюють вимоги до форми викладу результатів оцінки та їх звітів.

Отже, IVS включають рекомендації щодо загальних стандартів, які стосується оціненню всіх видів майна та певних напрямів оцінки, а також додатки, що IVS є частиною Міжнародних стандартах оцінки і надає інформацію, що стосується методології процесу оцінки та їх концепції.

Міжнародні стандарти оцінки, які розроблені Американським інститутом сертифікованих оцінювачів (Appraisal Institute), є єдиними рекомендаціями для досягнення професіоналізму в оціночній практичній діяльності. (Uniform Standards of Professional Appraisal Practice — USPAP) є обов'язковими для застосування в США і відповідно інших країнах. Вони відносяться до регіональних стандартів, де представлені відповідні умови, яких потрібно дотримуватися усім оцінювачам в процесі ведення оціночної діяльності, які мають ліцензію або сертифікацію та займаються операціями з нерухомістю, пов'язаними з федеральним бюджетом. USPAP визначає етичні принципи та робочі стандарти для оцінювачів, забезпечуючи чесність, неупередженість та конфіденційність при виконанні усіх видів послуг оцінки, включаючи нерухомість (житлову, комерційну, земельну ділянку), особисте майно (обладнання, предмети колекціонування), бізнес-оцінку та масову оцінку. [14]

Стандарти містять чіткі процедури та вимоги до проведення процесу оцінки, включаючи дослідження та аналіз ринку, збір даних та підготовку звіту і входять до регламентованої структури, що складається з відповідних стандартів:

- стандарти 1 і 2 регулюють процес оцінки та складання звіту про оцінку нерухомості;
- стандарт 3 встановлює норми перевірки (експертизи) звітів з оцінки та складання звіту на підставі цих норм;
- стандарти 4 і 5 спрямовані на розвиток і узагальнення консультативних функцій оцінювача з оцінки нерухомості;
- стандарт 6 встановлює необхідні критерії для розробки та повідомлення результатів по масовій оцінці для цілей оподаткування нерухомого майна або будь-яких інших видів власності;
- стандарти 7 і 8 встановлюють норми для проведення процесу оцінки та складання звіту про оцінку особистої (рухомої) власності;

- стандарти 9 і 10 встановлюють норми для проведення оцінки бізнесу.[15]

Стандарти USPAP включають Положення про стандарти оцінки, які регулярно переглядається та кожні два роки оновлюється, враховуючи усі зміни в практиці оцінки та вимоги сучасного ринку.

Крім USPAP, існують також Міжнародні стандарти оцінки (IVS), які забезпечують спільні вимоги для оцінювачів у всьому світі та сприяють транскордонним транзакціям. До них відносяться Європейські стандарти оцінки (EVS), тобто міжнародні регіональні стандарти, які є обов'язковими для застосування в країнах Європейського Союзу (ЄС). EVS являє собою комплекс правил та рекомендацій, розроблених Європейською асоціацією оцінювачів (TEGoVA), що охоплюють різні аспекти оцінки, включаючи принципи, методи та процедури для забезпечення узгодженості і прозорості оцінки майна.[16]

Європейські стандарти оцінки розроблені для уніфікації підходів до оцінки майна в різних країнах, що сприяє узгодженості та взаєморозумінню між оцінювачами та інвесторами. Тому у стандартах розглядаються загальні принципи і методи, що використовуються в оціночних процедурах, охоплюють різні типи активів, включаючи нерухомість, бізнес, фінансові інструменти та інші. Коротка характеристика структуризованої системи наведена:

Стандарт 1 встановлює взаємозв'язок з МСО та законами ЄС, а також національними стандартами і відповідними законодавствами.

Стандарт 2 визначає вимоги до кваліфікованого свідоцтва оцінювача згідно законодавства ЄС та національними законодавствами, професійними організаціями. Професійний кодекс оцінювача вказує на етичні норми та взаємовідносини між оцінювачами і замовниками.

Стандарт 3 розглядає умови стандартних і нестандартних завдань на рівні види оцінки.

Стандарт 4 визначає бази оцінки згідно визначення різних видів вартостей, які встановлює основні принципи, які використовуються в процесі оцінки.

Стандарт 5 розглядає процес оцінки для проведення фінансової звітності, де визначає базу оцінки, методологію оцінки, особливості оцінки землі, будівель та спеціальних об'єктів. Наводяться вимоги щодо достовірності та повноти інформації наведеної у звіті про результати оцінки.

Стандарт 6 встановлює процес відповідно оцінки цінних паперів, оцінки нерухомості як застави, а також інших предметів застави при іпотечному кредитуванні та об'єктом інвестицій. Вказуються відповідні бази оцінки, що застосовуються в даному випадку, особливі вимоги до оцінювача щодо наявності спеціальних знань та відповідальності при проведенні такої оцінки.

Стандарт 7 присвячений визначенні майбутньої вартості майна та пов'язаною з прогнозними передбачуваними оцінками. Підкреслюється важливість прогнозів у роботі оцінювача, розрахунок ретроспективної оцінки та визначаються форма їх викладу і вимоги до них. [17]

Стандарт 8 визначає вимоги до процедури оцінки, а також дано визначення і методологію оцінки щодо інвестицій у цінні папери, страхових компаній і пенсійних фондів. Також розглядаються питання, пов'язані з визначенням ринкової вартості відповідно до визначень ЄС, а також питання методології оцінки з метою інвестування та кваліфікації оцінювача.

Стандарт 9 наводять вимоги до поданням результатів оцінки та складання звітів, форми сертифіката оцінки.

Крім дев'яти стандартів структура включають в себе ще 13 методичних рекомендацій до них, які дають вказівки по інтерпретації і практичного використання загальних принципів і методів, викладених в стандартах, і до них відносяться:

- 1) фактори, що впливають на вартість;

- 2) оцінка спеціальних об'єктів;
- 3) оцінка машин та обладнання;
- 4) оцінка активів, призначених для інвестицій;
- 5) оцінка сільськогосподарських об'єктів;
- 6) оцінка історичних об'єктів;
- 7) оцінка бізнесу;
- 8) оцінка нематеріальних активів;
- 9) оцінка індексів нерухомості;
- 10) міжнародні оцінки;
- 11) оцінка спільних підприємств і товариств з обмеженою відповідальністю;
- 12) розподіл вартості між землею і будівлями;
- 13) особливості оцінки в різних країнах. [18]

Отож, структура європейських стандартів містять ще й дев'ять додатків з роз'ясненням і інформацією, що представляє інтерес для оцінювача. Наприклад, вимоги до сертифікації оцінювача, питання, що стосуються рецензування звітів про оцінку та етики оцінювача, приклади завдань на оцінку, глосарій термінів, які використовуються в оцінці та суміжних дисциплінах.

У цілому згідно вищенаведеної характеристики Міжнародні стандарти оцінки EVS вказують на наявність термінологічних і методологічних відмінностей в європейській оціночній діяльності на відміну від нашої національної практичної оціночної діяльності, а також на недостатню розвиненість та відставання процесу стандартизації оцінки в Україні.

## **ВИСНОВКИ ДО РОЗДІЛУ 1:**

Стандарти оцінки є критично важливими для забезпечення прозорості, надійності та порівнянності результатів оцінки в різних сферах, від фінансової

звітності до оцінки майна. Вони допомагають встановити загальноприйняті принципи та методи, що гарантують об'єктивність та достовірність оціночної діяльності, розвиток та підвищення рівня професійної діяльності, а також сприяють міжнародній співпраці та взаєморозумінню.

Стандарти оцінки сприяють підвищенню прозорості та довіри до оцінки майна, забезпечуючи об'єктивну оцінку активів та зобов'язань, що впливає на економічну стабільність та розвиток ринку нерухомості України. Хоча не всі стандарти є обов'язковими проте вони у світі визнані і є головним орієнтиром щодо здійснення ефективної, якісної та надійної професійної оціночної діяльності на які важливо спиратися, і до них відносяться:

- Міжнародні стандарти оцінки (IVS)
- Національні стандарти оцінки (НСО)
- Європейські стандарти оцінки (EVS)
- Галузеві стандарти оцінки

Загалом, стандарти оцінки є важливим інструментом, що сприяє розвитку економіки, міжнародному співробітництву та захисту інтересів суспільства. Хоча і є відмінності в трактуванні та підходах до здійснення оціночної діяльності, це питання буде розглянута в наступному розділі, можна виділити певні спільні особливості, що охоплюють широкий спектр питань, пов'язаних з оцінкою, включаючи:

**Методи оцінки:** Визначення вартості майна різними методами, такими як порівняльний підхід, витратний підхід та дохідний підхід.

**Оцінка нерухомості:** Специфічні стандарти для оцінки різних видів нерухомості, таких як житлова, комерційна, промислова та земельні ділянки.

**Оцінка бізнесу:** Стандарти для оцінки вартості підприємств та часток у них.

**Оцінка рухомого майна:** Стандарти для оцінки машин, обладнання, транспортних засобів та інших видів рухомого майна.

Отже, стандарти оцінки є важливим інструментом для забезпечення якості та надійності оцінок майна як у світі так і в Україні. Вони допомагають створити прозорий та ефективний ринок, сприяють інвестиціям та економічному зростанню.

## РОЗДІЛ 2 АНАЛІЗ СУЧАСНОГО ПОГЛЯДУ НА ОЦІНКУ НЕРУХОМОГО МАЙНА В УКРАЇНІ З УРАХУВАННЯМ ЗАСАД МСО-2025

### 2.1. Аспекти сучасного підходу до оцінки нерухомості в Україні з врахуванням засад НСО та МСО

Сучасний підхід до оцінки нерухомості враховує міжнародні стандарти оцінки (МСО) та національні стандарти оцінки (НСО), забезпечує об'єктивність, прозорість та порівнянність результатів. Це передбачає використання різних методів оцінки, аналіз ринкової ситуації, врахування особливостей об'єкта та його місцезнаходження, а також дотримання вимог законодавства.

Міжнародні Стандарти Оцінки (МСО) були оновлені у 2025 році Міжнародною Радою з Стандартів Оцінки (IVSC), а і отримали назву МСО-2025. Ці стандарти встановлюють вимоги до оцінювачів, включаючи вибір та застосування моделей оцінки, забезпечуючи прозорість та послідовність оціночної діяльності на глобальному рівні. Тому аналіз та сучасний погляд на оцінку нерухомого майна за Національними стандартами оцінки в Україні з урахуванням засад МСО-2025, передбачає комплексний підхід, що забезпечує достовірність та об'єктивність визначення вартості об'єктів нерухомості, а також включають в себе принципи та підходи, спрямовані на забезпечення об'єктивності, прозорості та надійності процесу оцінки. Отже, українські стандарти хоч і базуються на МСО, але мають свої особливості, зокрема у сфері оцінки окремих видів майна. [19]

Тому основні аспекти сучасної оцінки нерухомості в Україні враховують:

**Національні стандарти оцінки (НСО)**, які регулюють процес оцінки майна, визначають загальні засади, вимоги до оцінювачів та процедури проведення оцінки. НСО охоплюють різні види майна, включаючи нерухомість, і містять положення щодо:

- **методів оцінки:** Використовуються різні підходи, такі як порівняльний, витратний та дохідний, в залежності від типу об'єкта та мети оцінки.
- **основних принципів:** Враховуються принципи найбільш ефективного використання, очікування, заміщення та інші, що впливають на вартість.
- **оформлення результатів оцінки:** Звіт про оцінку повинен містити детальну інформацію про об'єкт, використані методи, розрахунки та висновки.

**Міжнародні стандарти оцінки (МСО)** забезпечують єдині підходи до оцінки майна у всьому світі. Хоча Україна і не зобов'язана слідувати всім визначеним вимогам МСО, проте найчастіше використовує їх для більш зрозумілого сприйняття необхідних рішень в процесі оцінювання, особливо у тих випадках, коли НСО немає достатніх важелів впливу.

Тому теж важливо визначити головні аспекти МСО-2025, що буде мати визначальне значення в професійній оціночній діяльності нашої держави, на які необхідно спиратись для ефективного розвитку в майбутньому:

- IVSC оновлює оціночні стандарти кожні два-три роки, тому аналіз необхідно проводити на основі нової редакції, що вийшла на початку 2025 року.
- МСО-2025 містять сучасні вимоги що підбору найефективнішого вибору та використання методів оцінки, які враховують вид майна, призначення оцінки та вхідні дані.
- Так як в багатьох країнах використовують автоматизовані моделі оцінки (AVM), в Україні зокрема, то пріоритетним результатом є рецензування звіту про оцінку майна, який складений професійним оцінювачем, що відповідає усім вимогам у відповідності до стандарту.
- МСО створюють спільну мову для оцінювачів у всьому світі, що сприяє підвищенню довіри до оцінок та полегшує транскордонні операції. [20]

Так як з 31 січня 2025 року Міжнародна Рада Стандартів Оцінки (IVSC – International Valuation Standards Council) впроваджує в процесі оцінювання Міжнародні стандарти оцінки МСО-2025, то необхідно вже зараз у них розібратись. [21] Адже згідно рекомендацій, які вказані в преамбулі: що суб'єкти професійної оціночної діяльності можуть застосовувати під час оцінення стандарти Міжнародної Ради Стандартів Оцінки на добровільних засадах та на власний ризик, проте вони є запорукою довіри та єдності дотримання загальноприйнятих вимог до всього процесу оцінення. Так як стандарти є рекомендаціями, то рада не контролює їх використання чи дотримання, а також не здійснює аудит чи моніторинг та не забезпечує захист при застосуванні цих стандартів, проте ще раз наголошую, що це є єдині правила, які мають міжнародну довіру і визнання.

Зважаючи на рекомендаційний характер МСО-2025, весь процес оцінювання нерухомості ґрунтується на положеннях, які визначають основні принципи, при цьому зберігаючи головний загальний принцип структури стандарту оцінки, де він є обов'язковими для всіх стандартів, а потім в залежності до особливостей оцінки певного виду активів:

- **принцип найбільш ефективного використання:** де необхідно враховувати найвигідніший та найефективніший спосіб використання об'єкта нерухомості при вирахуванні його вартості.
- **принцип порівняльної аналогії:** порівняння об'єкта оцінки з аналогічними об'єктами, що були продані на ринку.
- **принцип очікування:** об'єкт визначається на основі очікуваних майбутніх доходів, які він може приносити або продажу в майбутньому.
- **принцип заміщення:** вартість об'єкта не повинна перевищувати вартість аналогічного об'єкта, який може бути придбаний замість нього.

– **принцип зміни:** вартість об'єкта може змінюватися в часі під впливом змін у ринковій ситуації та інших факторів, що впливають на вартість нерухомості (економічні, соціальні, політичні, природні тощо).

Зважаючи на різну мету та потреби оцінення, визначають відповідний вид вартості майна чи нерухомості, і вона може бути:

**Незалежна оцінка,** яка проводиться незалежними суб'єктами оціночної діяльності, має широке застосування, наприклад, для нотаріальних дій, оподаткування, страхування.

**Експертна оцінка** зазвичай використовується для цілей, що вимагають більш глибокого аналізу, наприклад, для судових спорів, вирішення майнових спорів, визначення збитків.

Звичайно, що нова редакція стандартів МСО-2025 містить багато уточнень та тлумачень положень, які необхідно врахувати при оновленні національних стандартів оцінки. Це потребує здійснення детального аналізу сучасних аспектів здійснення професійної оціночної діяльності, які повинні бути враховані в наступних засадах з врахуванням МСО-2025:

**Уніфікована основа стандартів оцінки.** Оновлені стандарти МСО-2025 містять уже оновлену стандартизовану базу для всього майна, активів і зобов'язань, що визначає єдину структуру ключових понять, інформаційних даних, підходів до оцінки, звітів та документації. Ця світова практика щодо ведення та реєстрації бази з відкритих даних призводить до прозорості, довіри, та правильності, що підвищує якість надання оціночних послуг.

**Головні концептуальні основи.** В редакції оновлених стандартів оцінки вказані чіткі і зрозумілі терміни та поняття щодо визначень бази оцінки та видів вартості, які визначили за яких умов та рекомендацій можливо їх використання при вирахуванні тієї чи іншої вартості. Це дозволяє зняти певні непорозуміння та

встановити прийнятний варіант оцінки для вирахування ринкової вартості та її видів

**Відкрита база вхідних та вихідних даних.** В усьому світі всі бази даних є відкриті, і це одна з вимог нового оновленого стандарту МСО, адже правильність та надійність джерел даних призводить до достовірності результатів оцінки.

**Чіткі умови для використання підходів оцінки.** Стандарти МСО-2025 містять вимоги та умови при використанні різних підходів оцінки в залежності від оцінюваного об'єкту і його призначення. Всі використані прийоми під час визначення оцінки повинні бути узгоджені з вхідними даними, запланованою метою та затвердженням професійного оцінювача.

**Професійна оцінка та сфера використання.** Професійність оцінювачів забезпечує якість процесу проведення оцінки, зокрема це стосується використання стандартів, що дають змогу контролювати та дотримуватись встановлених вимог щодо фаховості, незалежності та компетентності фахівців. Процес оцінки чітко повинен відповідати заявленому завданню, що гарантуватиме правильність результату, вимогам та сподіванням замовників та усіх зацікавлених сторін,

**Документування процесу оцінки та відповідність встановлених вимог.** Доступність та достовірність інформації щодо документування усього процесу з оцінки, прийомів і методології оціночних процедур, що забезпечить прозорість, відкритість та довіру до оцінювачів. Оновлені стандарти враховують усі вимоги щодо відповідності будь якого процесу оцінки з врахування вимог з узгодженості завдання та очікуваних результатів оцінення.

**Складні фінансові активи.** Заявлена оновлена суть стандартів визначає основні положення щодо чіткого алгоритму оцінки саме фінансових інструментів, таких як цінні папери, кредитування, ф'ючерси, мезоніни, а також інтелектуальна власність. [22]

Якщо підсумувати проведений аналіз оновленої суті стандартів МСО, то головний аспект даних стандартів оцінки те, що вони насамперед враховують сучасний стан, зміни в розвитку, еволюціонують та йдуть у ногу з часом. Адже економічні процеси в світі розвиваються дуже динамічно, що потребують об'єктивних та достовірних оцінок які враховують теперішнє становище та встановлюють відповідні взаємозв'язки. Як ніколи професія оцінювача повинна відображати професіоналізм та надійність результатів оцінки, на які повинні спиратися усі учасники ринкового середовища. Прийняті в світі та узгоджені серед більш ніж сто міжнародних професійних оцінювачів визначили основну базу, що чітко встановлює умови до комплексу робіт з оцінки та вимоги до професійної оціночної діяльності.

Так як в Україні міжнародні стандарти оцінки повинні бути прийняті до кінця 2025 року, оновлена редакція МСО-25 була перекладена та виставлялась у вільний інформаційний простір для обговорення та імплементації в національну оціночну діяльність. Це сприятиме глобалізації усім професійним учасника оцінки вдосконалювати власні навички, підвищувати свої компетентності та влитись у світову спільноту оцінювачів.[23]

## **2.2. Порівняльна характеристика застосування стандартів НСО і МСО**

Отож, під час проведення дослідження щодо використання міжнародних стандартів оцінки нерухомості, було проаналізовано 3 важливих міжнародних стандартів оцінки. Один із них це (International Valuation Standards, IVS) є одним із найважливіших документів, що визначає чіткі вимоги до процесу оцінення нерухомості, майна, активів та інших інвестиційних ресурсів у всьому світу. IVS є певним інструментальним важелем, що дозволяє впорядкувати на міжнародному

рівні єдині вимоги щодо успішного ведення професійної оціночної діяльності серед усіх учасників через визначені стандарти оцінки. Зважаючи на встановлені норми та закони в різних країнах, стандарти є загальноприйняті, взаємоефективні, чіткі з дотриманням прозорості, точності та взаємодовіри, що особливо важливо у сучасних умовах з поглибленням економічних транскордонних економічних процесів. Стандарти IVS базується на кількох важливих принципах:

- забезпечення ефективного та надійного процесу оцінки;
- прозорість процесу оцінення має об'єктивно відповідати затвердженому алгоритму дій з використанням чітких та зрозумілих методологій;
- в процесі оцінення суб'єкт професійної оціночної діяльності повинен використовувати всю доступну та достатню інформацію для підтримки своїх висновків;
- оцінка повинна відображати актуальні ринкові умови та тенденції. [24]

Отож, можна підсумувати що стандарти IVS використовуються насамперед для уніфікації ведення практичної професійної оціночної діяльності в широкому спектрі здійснення оцінки різних видів майна. Це сприяє на міжнародному рівні забезпечення достовірності, правильності та довіри до здійснення оцінювачами процесу оцінки, що полегшує міжнародну співпрацю, ефективність встановлення вартості та поліпшення ринкового клімату.

Ще один важливий Міжнародний стандарт оцінки вартості нерухомості (RICS), який був розроблений Королівським інститутом сертифікованих оцінювачів. Даний стандарт встановлює міжнародні методологічні основи та підходи в процесі оцінки, де враховує високі вимоги до професіоналізму, етичні норми, та складання звіту з дотриманням достовірності документацій. Стандарти RICS найбільше спираються на принцип визначення найкращого та найефективнішого використання щодо встановлення справедливої ринкової вартості [25].

Для цього в стандарті RICS вказано алгоритм оцінки та методологічні основи щодо оцінки за трьома підходами: порівняльний, дохідний та витратний. В різних ситуаціях стандарт RICS допомагає комбінувати декілька методів в межах цих підходів, що одночасно враховуватиме різні фактори та умови. Стандарт дозволяє забезпечити ефективний розвиток ринкових відносин, рівність усіх учасників, довіру та відкритість єдиної інформаційної бази.

Європейська група оцінювачів (TEGoVA) розробила Міжнародний стандарт оцінки вартості нерухомості «Європейські оціночні стандарти» (EVS), що забезпечує увесь процес стандартизації оцінки нерухомості у Європі. Дані стандарти надають оцінювачам чіткі, зрозумілі вказівки та рекомендації щодо методологій оцінки вартості нерухомості. Це дозволяє у різних країнах Європи підвищити довіру до оціночної діяльності на основі затвердженого уніфікованого підходу до визначення вартості нерухомості на основі прозорих, справедливих та ефективних стандартах в різних контекстах, що забезпечує рівність в умовах трансконтинентального розширення економіки при визначенні оцінки нерухомості. Використання уніфікованих стандартів дозволяє оцінювачам застосовувати однакові методи та підходи, забезпечуючи таким способом порівняльність та справедливість незалежних оцінок об'єктів майна [26].

Застосування стандартизованого підходу до процесу оцінки згідно EVS має позитивний вплив на ринок нерухомості, адже підвищує надійність і достовірність інформації при вирахуванні вартості та зменшенні ризиків при прийнятті інвестиційних чи управлінських рішень, сприяючи його стабільності та розвитку. Зважаючи на різні законодавчі особливості, під час імплементації та адаптації стандартів EVS в країнах Європи, необхідно забезпечити постійне оновлення згідно змін в міжнародному розвитку економічного середовища.

Зважаючи на наявність декілька МСО, що розроблені різними міжнародними інститутами, важливо на зробленому аналізі уніфікувати інформацію щодо

USPAP (Стандарти Американського інституту сертифікованих оцінювачів Appraisal Institute), IVS (Міжнародні стандарти оцінки), TEGoVA (Європейські оціночні стандарти) та RICS (Стандарти Королівського інституту сертифікованих оцінювачів). На основі даних було складено порівняльну таблицю, де вказана інформація кожного з цих стандартів.

**Таблиця 1 — Порівняльний аналіз міжнародних стандартів оцінки нерухомості**

<b>Показник</b>	<b>НСО- (Національні стандарти оцінки)</b>	<b>USPAP (Загальновиз нані професійні стандарти оціночної діяльності в США)</b>	<b>IVS (Міжнародні стандарти оцінки)</b>	<b>TEGoVA (Європейські оціночні стандарти)</b>	<b>RICS (Стандарти Королівсько го інституту сертифікова них оцінювачів)</b>
<b>Короткий опис</b>	Прийняті в Україні і визначають загальні засади оцінки майна, майнових прав та професійної оціночної діяльності	Загальновизнаними стандартами для оцінювачів у США, що охоплюють різні види оцінок, включаючи нерухомість, особисте майно та бізнес-оцінку.	Глобальний стандарт, що надає вказівки з оцінки різних активів, об'єктів майна	Стандарт, що спеціалізується на Європейському ринку, що зосереджений насамперед оцінці нерухомості	Охоплює широкий спектр професійних послуг у сфері оцінки нерухомості, з акцентом на високі стандарти оцінки
<b>Сфера використан ня</b>	Є обов'язковими в Україні для застосування суб'єктами оціночної діяльності та особами, які здійснюють рецензування звітів про	Стандарти охоплюють усі види оціночних послуг, включаючи оцінку нерухомості, особистого майна (зокрема,	Стандарти, які використовуються для оцінки вартості активів та зобов'язань у всьому світі.	Спеціалізується переважно в Європі і слугують керівництвом для оціночної діяльності	Використовуються на міжнародному рівні, особливо в країнах, що має великий британський вплив, зокрема у сфері

	оцінку майна	коштовності та техніки), та оцінку бізнесу в США.			нерухомості та будівництва
<b>Переваги стандарту</b>	Стандарти НСО визначають загальні засади з оцінки для професійних оцінювачів у відповідності до інших нормативно-правових актів, прийнятих в Україні.	USPAP для США є о прийнятною кваліфікацією для оцінювачів, особливо при проведенні оцінок для федеральних операцій або у випадках, коли потрібне підтвердження IRS.	Широке визнання та прийняття на глобальному рівні. Високий рівень довіри серед міжнародних інвесторів	Спеціалізується на європейському рівні, що враховує специфіку європейського законодавства та ринкові умови	Жорсткі вимоги до суб'єктів оціночної діяльності. Висока довіра до стандартів та рекомендацій RICS
<b>Недоліки стандарту</b>	Проблеми з адаптацією міжнародних стандартів, складність та неоднозначність формулювань, недостатню гнучкість, а також питання, пов'язані з їх застосуванням на практиці	Загальноприйнятні та обов'язкові в США, а за її межами має рекомендаційний характер	Потребує адаптації до місцевого законодавства та ринкових умов	Обмежений вплив за межами Європи	Може бути жорстким та не прийнятним у тих країнах, що не використовують британську систему права
<b>Практична цінність</b>	НСО мають важливе практичне значення для забезпечення прозорості, обґрунтованос	Є загальноприйнятним в США, що забезпечує надійність та довіру до	Вони створюють уніфіковану основу та узгоджені підходи для оцінки	Підвищує довіру на європейському ринку, що забезпечує єдину та прозору	Підтримує високий стандарт професіоналізму в оцінці нерухомості, забезпечуючи

	ті та достовірності оцінки майна та майнових прав. Вони створюють єдину методологічну основу для оціночної діяльності, що сприяє уникненню суб'єктивізму та забезпечує захист прав та інтересів учасників ринку.	американських оцінювачів в громадськості та міжнародних учасників	активів у всьому світі. Це сприяє підвищенню довіри до оцінок, особливо при транскордонних операціях, та полегшує міжнародні інвестиції.	систему оцінки нерухомості, іншого майна та якість оціночних послуг	надійність та достовірність висновків
--	--	---	--	---	---------------------------------------

*Таблиця складена автором*

Інформація, яка вказана в даній таблиці дозволяє виявити певні відмінності між міжнародними стандартами та національними стандартами, що підтверджує важливість та унікальність кожного з них. В залежності від конкретної мети встановлення вартості можна застосувати той чи інший стандарт, що буде відповідати специфіки об'єкту, цілей оцінки та її завданням.

Зважаючи на те, що МСО визначає чіткі та єдині вимоги до уніфікації методологічних підходів та стандартизації оцінки будь якого майна, це доводить, що на європейських ринках підвищена прозорість, правильність результатів оцінки при порівнянні встановлених вартостей. Це і є однією із переваг, де різні міжнародні стандарти оцінки з врахуванням взаємопов'язаних та взаємодоповнених вимог при процесі оцінення забезпечують достовірність та надійність, що є запорукою прийняття правильних рішень для зацікавлених власників, інвесторів, організацій та держави.

Також є відмінності у методиці проведення оцінки нерухомості, що було занесено в таблицю

**Таблиця №2 — Основні відмінності в методології оцінки НСО та МСО**

<b>Характеристика</b>	<b>Національні стандарти оцінки (НСО)</b>	<b>Міжнародні стандарти оцінки (МСО)</b>
<b>Рівень деталізації</b>	Загальні принципи	Чіткі, конкретні методи та процедури
<b>Сфера застосування</b>	Широка, що підходить до різних видів майна	Спеціалізована, яка підходить для певних видів майна та ситуацій
<b>Націленість</b>	Визначення загальних підходів	Вказівки для конкретних методик та вимог
<b>Практична цінність</b>	Оцінка для встановлення різних баз вартості та умов	Оцінка для певних цілей, що чітко прописані в методиках

*Таблиця складена автором*

Зважаючи на розбіжності в методології оцінки, впровадження міжнародних стандартів в будь яку національну сферу оцінки сприятиме не тільки практичній діяльності, а й підвищенню професійних стандартів оцінки, де чітко встановлені кваліфікаційні вимоги до усіх суб'єктів оціночного процесу оцінки. Міжнародні стандарти забезпечують високі вимоги до прозорості, незалежності та етики в процесі оцінки, що, зі свого боку, зміцнює довіру до оцінної діяльності на національному рівні.

Тому важливо відмітити, що впровадження міжнародних стандартів в українську оціночну діяльність та в поєднанні з національними оціночними стандартами, дозволить забезпечити правильність порівняльних оцінок вартості нерухомості та майна, що проведені в різних країнах. Це допоможе інвесторам чи міжнародним зацікавлених сторонам прийняти правильне рішення при використанні встановлених вартостей при оцінці. Проте це потребує прийняття важливих рішень та перебудову національних стандартів для інтеграції міжнародних стандартів в національну оціночну діяльність. Зміни в законодавстві,

підвищення вимог до кваліфікації оцінювачів в практиці, особливо в міжнародній, будуть мати значні переваги в процесі оцінення, зміцнюючи світову інтеграцію національного ринку оцінки.

Отже, сучасні Національні стандарти оцінювання України потребують оновлення і повинні бути переглянуті з урахуванням міжнародно визнаних стандартів оцінювання, а саме: USPAP, IVS, TEGoVA та RICS. Це вже насправді назріло, тому в 2025 році у Верховній Раді України зареєстровано новий законопроект про оцінку майна (реєстр. №[13435](#)). Проект Закону про оцінку майна, що сприятиме переходу на європейські та міжнародні стандарти оцінки.[27]

### **2.3. Імплементация міжнародних стандартів оцінки майна в національну сферу оцінки**

Так як вказано в попередньому пункті, що національна професійна оціночна діяльність потребує негайних змін, в Верховній Раді України зареєстрований новий законопроект про оцінку майна (реєстр. № 13435), який встановлює основні положення: єдині засади, норми та правила, методологію процедури проведення процесу оцінки майна та способи здійснення професійної оціночної діяльності в Україні, що буде частиною міжнародних і європейських стандартів, які оновлюються відповідно до сучасних тенденцій світової економіки.

Якщо проаналізувати стандарти оцінки майна в Україні, то їх крайне оновлення відбулося ще в 2000 роках, яке ніяк не відповідає світовим вимогам. Не встановлено чітких правил, норм та засад, адже наше НСО дозволяє здійснювати оцінення одного і того ж самого об'єкту по-різному, і хоча за однієї мети оцінки, результат буде залежати від того хто її буде здійснювати. В національній оціночній діяльності практику можуть виконувати як оцінювачі, так і землевпорядники, судові експерти і навіть нотаріуси. Ще одним непорозумінням є оцінка будівлі і землі під нею як єдиного об'єкта нерухомості, що здійснюється

окремо, спершу оцінюють будівлю, а потім землю, і в кінцевому результаті може мати різні значення в залежності від мети оцінки.

Тому підготовці нового тексту міжнародних стандартів оцінки передували кропіткий аналіз і масштабна підготовка з його написання та уніфікації. Безліч пропозицій і обговорень на відкритих конференціях, вебінарах призвели до узгодження з широким колом міжнародних професійних фахівців та експертів змісту нових стандартів оцінки, які тривали на протязі двох років. Важливо відмітити, що пропозиції та напрацювання усіх зацікавлених учасників оціночної спільноти були критично опрацьовані та враховані у відповідності до сучасних викликів. Це не повинно зупинятись і потребує постійного та регулярного оновлення національних стандартів у відповідності до змін в міжнародних стандартах оцінки, який відповідає принципам здійснення ефективної професійної оціночної діяльності.

Оновлена редакція міжнародних стандартів оцінки вже враховує інноваційні прийоми, технологічні рішення, бази даних та їх швидке опрацювання на основі штучного інтелекту, що полегшує роботу оцінювача, адже враховує всі можливі умови при виконанні оціночних процедур для встановлення об'єктивної, точної та найбільш найкращої вартості. Це також сприяє підвищенню якості надання оціночних послуг та контролю щодо дотримання вимог прозорості, доступності та правильності процесу.[28]

Зважаючи на теперішній період, важливо внести відповідні поправки в новий законопроект, який вносить та уніфікує національну професійну оціночну діяльність, з врахуванням сучасного стану економіки, розвитку ринкових відносин, які визнані у всьому світі. Основні зміни, які відповідатимуть міжнародним вимогам і правилам, запропоновані в законопроекті про оцінку майна (реєстр. № 13435), який до кінця 2025 року повинен бути прийнятий і передбачено негайно його імплементації в національну оціночну діяльність:

1. Приведення у відповідність до сучасних вимог та правил законодавче поле України, де передбачено внесення змін в такі закони:

- Земельний кодекс України;
- Цивільний кодекс України;
- Закон України "Про оцінку земель";
- Закону України "Про Державний земельний кадастр";
- Закон України "Про Фонд державного майна України";
- Закон України "Про судову експертизу" та інші законодавчі акти.

2. Впровадження єдиних вимог до процедури методології оцінення в межах окремих трьох основних напрямів оцінки у відповідності з європейськими та міжнародними стандартами оцінки: нерухомість, рухоме майно, бізнес/нематеріальні активи.

3. Запропоновано трирівневу систему регулювання професійної оціночної діяльності, де буде введено відкриту інформаційну базу про оцінювачів, яка буде внесена до Єдиного реєстру оцінювачів України. Контроль та регулюючий нагляд за професійною оціночною діяльністю буде перекладено на Фонд державного майна України (ФДМУ).

4. Затвердження законних повноважень під час створення єдиної професійної саморегулювальної організації оцінювачів до єдиної організації оцінювачів, що буде мати регламентувальний вплив, навчатиме та захищатиме фахівців. Також буде створена нова інституція з наділеними відповідними дискреційними повноваженнями щодо кваліфікацій, рецензування і санкцій - Оціночна рада.

5. Дотримання чітких умов при провадженні оціночної діяльності для усіх суб'єктів з їх дотримання та несенням відповідальності за неналежну чи неправдиву оцінку з позбавленням сертифікату та запровадження штрафів. Також введення Кваліфікаційно-дисциплінарної комісії оцінювачів, що може провадити

захист та оскарження рішень до апеляційного комітету ще до судового оскарження рішення.

6. Визначено зміни в процес навчання та одержання сертифікатів оцінювачів з умовами підтвердження підвищення кваліфікації оцінювачем через іспит кожні три роки, а не два, а саме кваліфікаційне свідоцтво буде безстрокове.

7. Запровадження тільки два основних види оцінки майна: незалежну та стандартизовану, визначено головні підстави її здійснення в залежності від виду вартості та обов'язкові випадки щодо проведення незалежної оцінки майна. Встановлено вимоги до суб'єктів оцінки, де встановлено два види професійної оціночної діяльності: здійснення самого процесу оцінки майна та рецензування звітів про оцінку майна.

8. Замінений правовий статус суб'єкта оціночної діяльності на правовий статус суб'єкта оцінки і врегульовано особливості та вимоги до оцінювачів, які здійснюють незалежну оцінку і тих, що працюють в органах публічної влади та фінансових установах, які безпосередньо здійснюють стандартизовану оцінку майна, мають також одержати кваліфікаційне свідоцтво оцінювача.

9. Судові експерти, які визначають вартість майна в процесі впровадження судових рішень стануть суб'єктами оцінки, яким необхідно також набути кваліфікації оцінювача, а от банківські оцінювачі в разі визначення для власних внутрішніх потреб зможуть самостійно оцінювати майно.

10. Введено цілісну комплексну оцінку майна, де оцінка землі буде оцінюватись разом з об'єктом нерухомості, що передбачає внесення змін в експертну грошову оцінку земельних ділянок. Оцінювачі з експертної грошової оцінки земельних ділянок зможуть у відповідності до нового зразку кваліфікаційного свідоцтва отримати право оцінювати також і нерухомість та права на неї.

11. Запроваджено збільшення податкових надходжень та зборів, визначення розміру шкоди, завданої воєнним конфліктом, штрафів та пені від здійснення неналежної оцінки майна.

12. Заплановано введення єдиного Державного реєстру звітів про оцінку майна та рецензій на звіти про оцінку майна з цифровим обліком, де визначено обов'язковість її реєстрації та внесення. У відповідності до міжнародних стандартів оцінки буде встановлено безперешкодний та вільний вхід в реєстр, що дозволить регулювати процес оцінення та результатів оцінки майна. Щодо висновків судових експертів та оцінювачів фінансових установ, згідно нормативно-правових актів буде визначено чіткі вимоги до складання відповідних звітів про оцінку майна.

13. Для підвищення довіри та престижності професій оцінювачів врегульовано чіткі взаємини з надання послуг з оцінки майна, введено сучасну систему навчання оцінювачів для підтвердження високопрофесійності оцінювачів та освітню підготовку, яку буде проводити лише ФДМУ або його сертифіковані центри.[19]

Отже, імплементація міжнародних стандартів оцінки в національну професійну оціночну практику і вимагає кардинальних змін, що насамперед дозволить повернути довіру до достовірності та прозорості провадження процесу оцінки з визначення обґрунтованої вартості. Усі звіти про оцінку, рецензії та висновки про вартість, а також сертифікати будуть занесені в єдиному реєстрі та знаходитимуться у відкритому доступі, що дозволить регулювати взаємний контроль та не уможливить здійснення оцінки майна під клієнта.

Процес оцінки передбачає спрощення її процедури, особливо це стосується оцінки землі, що уже не буде відокремлена від оцінки нерухомості, а от що стосується оцінки інвестиційних проектів, бізнесу чи нематеріальних активів, до

неї встановлені більш жорсткі вимоги, що передбачають наявність здобуття усіх кваліфікаційних знань.

Тому підсумувавши аналіз змісту Міжнародних стандартів оцінки в професійну оціночну діяльність в Україні, що передбачає їх імплементацію та внесення змін в нормативно-правову базу, зокрема у національні стандарти оцінки. Для цього Фонд державного майна України визначив основні міжнародні вимоги та умови, які необхідно запровадити в українське законодавство, щоб підвищити надійність і об'єктивність процесу методології оцінки, а також забезпечити довіру до професії оцінювача на міжнародному та внутрішньому ринку.

Основні кроки та значення імплементації міжнародних стандартів оцінки в національну практичну оціночну діяльність, зокрема:

**1. Адаптація та впровадження стандартів:** МСО є основою для розробки та оновлення національних стандартів оцінки майна в Україні, які визначають вимоги до змісту, оформлення та рецензування звітів про оцінку.

**2. Підвищення кваліфікації оцінювачів:** професійна оціночна діяльність потребує постійного навчання та підвищення кваліфікації суб'єктів оціночної діяльності, щоб вони могли ефективно застосовувати принципи МСО.

**3. Здійснення оцінки відповідно до МСО:** оцінювачі, які мають сертифікат суб'єкта оціночної діяльності, зобов'язані проводити оцінку майна згідно з встановленими національними стандартами, які базуються на МСО.

**4. Застосування МСО для різних видів майна:** принципи МСО поширюються на оцінку різноманітних об'єктів, включаючи нерухомість, майнові права та інші активи. [30]

Це дало змогу визначити, яке значення імплементації МСО в національну оціночну практику буде мати для України так для світового суспільства:

- найперше, це те що впровадження міжнародних стандартів забезпечує узгодженість та прозорість оціночної діяльності, яка насамперед підвищує довіру до результатів оцінки з боку учасників замовників, ринку та держави, а в майбутньому і з боку інших країн.
- оновлені міжнародні стандарти оцінки враховують сучасний розвиток економіки, а їх зміст визначає високі стандарти в процесі методології оцінки, що забезпечує високий професійний рівень надання послуг, який базується на об'єктивності і достовірності визначення вартості.
- прийняття участі нашої держави в міжнародних оціночних процесах за єдиними стандартами оцінки, які стануть важливим етапом в інтеграції України в світову спільноту та підвищення надійності і довіри до професійних учасників оціночної діяльності на міжнародному рівні.
- забезпечити ефективне регулювання оціночної діяльності державою через внесення важливих змін в українське законодавство, що враховує основні вимоги та умови МСО,

Тому в найближчому майбутньому із прийняттям законопроекту «Про оцінку майна, майнових прав та професійну оціночну діяльність в Україні» згідно вимог міжнародних організацій щодо впорядкування професійної оціночної діяльності. Тому першочергово необхідно встановити зрозумілі і чіткі вимоги до процедури оцінки, що призведе до якіснішої, прозорішої та достовірної системи оцінення як для громадян, інвесторів і судових експертів, що будуть прийнятні і для світової спільноти також.

## **Висновки до розділу 2.**

Отже, розуміючи що останнє оновлення системи оцінки в Україні відбулось ще в 2011 році, то уже давно настала нагальна потреба в розробці сучасних

національних стандартів оцінки, що б відповідали міжнародним вимогам. Тому спільно Фонд державного майна (ФДМ), Національний Банк України та міжнародні фінансові організації, Світовий банк розробили чіткі вимоги та умови для проведення оцінки майна, що усувають розбіжності з міжнародними стандартами та подали зміни до закону "Про оцінку майна, майнових прав та професійну оціночну діяльність в Україні". На кінець 2025 року вже запровадять чіткий план імплементації МСО для заміни перехідних на обов'язкові рішення з впровадження в професійну оціночну діяльність усіх вимог та умов для здійснення процесу оцінки.

Тому, сучасний аналіз системи оцінення нерухомості в Україні вже давно повинен спиратись на Міжнародні стандарти оцінки (МСО) та дотримуватись відповідних уніфікованих у всьому світі умов та вимог, що дало змогу виділити основні аспекти сучасного погляду на українську оціночну професійну діяльність:

- імплементація та гармонізація національного процесу оцінки у відповідності до Міжнародним стандартам оцінки (МСО);
- процес оцінення повинен відповідати чіткому завданню та меті оцінки, щоб результат проводився з врахуванням усіх трьох основних підходів, що відповідає головному принципу найбільш ефективного використання до визначення ринкової вартості об'єкта з урахуванням усіх ринкових умов;
- результат оцінки повинен бути складений у звіті про оцінку майна, який має бути обов'язково зареєстрований в єдиній базі, що контролюється та регулюється ФДМУ та має бути у відкритому та доступному допуску.

Сучасна оцінка майна насамперед повинна проводитись професіоналами, які отримали відповідну кваліфікацію та сертифікати, постійно здобувають нові знання і навички, а також здійснюють свою діяльність у відповідності до сучасних вимог та тенденцій світового розвитку.

## **РОЗДІЛ 3. МІЖНАРОДНІ СТАНДАРТИ ОЦІНКИ В НАЦІОНАЛЬНІЙ СИСТЕМІ ОЦІНЕННЯ: ВИКЛИКИ ТА ПЕРСПЕКТИВИ**

### **3.1. Ключові переваги та виклики від впровадження міжнародних стандартів оцінки в національну систему оцінення**

Застосування міжнародних стандартів оцінки при визначенні вартості майна, об'єктів нерухомості, їх прав чи бізнесу в Україні є важливим етапом в подальшій інтеграції нашої країни в міжнародний економічний світ, де діють чіткі та справедливі ринкові відносини [31]. Це як я вказував в попередньому розділі, що даний процес потребує реалізацію певних кроків, що сформує прозоре правове поле в професійній діяльності для усіх суб'єктів українських оцінювачів, які неухильно дотримуватимуться міжнародних стандартів.

Якщо розглядати можливість інтеграції в світову спільноту та глобалізацію економіки України, то встановлення справедливої вартості будь якого майна має визначальне значення, що потребує впровадження міжнародних стандартів оцінки. Це насамперед стосується створення прозорого та ефективного ринку нерухомості, де оцінка та визначення вартості стане прийнятною для усіх учасників ринку. Це неможливо досягти, якщо ми не будемо розвиватися в ногу з часом, адже сучасні вимоги, які закладені в єдиних міжнародних стандартах, уже прийняті світовою спільнотою. Міжнародні стандарти є об'єктивні, зрозумілі та єдині, що спростить і так заплутаний процес оцінки в українській практиці [32].

Насамперед необхідно змінити правове законодавство у відповідності до міжнародних стандартів, врегулювати певні розбіжності та привести до взаємодоповнення та взаємозабезпечення між НСО та МСО в процесі оцінки. Для цього повинно бути запроваджена база єдиних та чітких методологічних рекомендацій та стандартизованих підходів до процесу оцінення, що будуть базуватися на міжнародних стандартах. Методологія оцінки буде включати базу

оцінки, чітку мету, умови вибору методів оцінки, вимоги до дотримання достовірності інформаційної бази даних, а також рекомендації щодо складання звітів та їх рецензування. Це підвищить довіру в замовників оціночних послуг, ринкових взаємовідносин, а також забезпечить професіоналізм оцінювачів, спростить процедуру оцінки та їх відповідальність. Звичайно для підвищення статусу оцінювача та рівня надання якісного професійного супроводу процесу оцінки, необхідно насамперед забезпечити організоване освітнє середовище, що і стане фундаментом для підвищення кваліфікації фахівців та забезпечення їхньої компетентності, а також доведення інформації щодо важливих оновлення та змін.

Отож, застосування міжнародних стандартів сприятиме інтеграції України в міжнародні фінансові та економічні структури, підвищуючи привабливість країни для іноземних інвесторів, також встановить співпрацю з міжнародними організаціями та асоціаціями оцінювачів для обміну досвідом і підтримки професійного розвитку українських спеціалістів. Такі дії сприятимуть створенню справедливого, прозорого та ефективного ринку оціночної діяльності, відкриваючи нові можливості для економічного розвитку України [33].

Адаптація міжнародних стандартів оцінки вартості нерухомості в українську професійну оціночну діяльність до міжнародної спільноти оцінювачів є важливим кроком на шляху до розвитку та інтеграції в міжнародний економічний простір [34].

Звичайно імплементація міжнародних стандартів оцінки та прийняття нового законопроекту і призведе до покращення оціночної діяльності в Україні, проте і стикнеться з деякими труднощами, що найбільше заважатиме подальшому ефективному розвитку. Розглянемо у чому полягають основні недоліки та виклики, до яких відносяться такі розбіжності як занадто високі повноваження державних органів, невизначені повноваження навчального центру ФДМУ та не

чіткі обов'язки та конфлікти інтересів між усіма учасниками та новоствореними саморегульованими організаціями.

Перехід на міжнародні стандарти забезпечує єдині норми та вимоги до прийнятної обґрунтованої оцінки, що буде занесена у звіт про оцінку та її рецензування. Проте як, свідоцтво оцінювачів подорожчає, рецензування жорсткіше та оціночна діяльність буде контролюватись багатьма учасниками, це призведе до зростання послуг, що в період війни та в післявоєнний період може мати негативні наслідки.

Звіти, рецензії та уся відомість про оцінювачів будуть занесена в єдину базу з відповідним реєстром, де замовник чи інші оцінювачі можуть перевірити на достовірність та прозорість вказаної вартості під час оцінення. Це ж звичайно є певною перевагою, адже унеможлиблює підроблення звітів чи спеціально підлаштовану вартість з певною вигодою, проте вирішення конфліктів інтересів та розбіжностей між різними учасниками не передбачено.

Процес навчання уже давно потрібно уніфікувати та розробити єдину навчальну програму для вказаного напрямку оцінки, що встановить набуття відповідних навиків та кваліфікації з вимогами до здачі іспитів. Всі ці повноваження покладаються на ФДМУ, проте коли одноосібно орган здійснює контроль за сертифікацією оціночної діяльності, це може призвести до зменшення конкурентного середовища та вибіркового регулювання, а також не вказано чітких процедур апеляцій, оскаржень звітів чи сертифікатів [35].

Так як в законопроекті повинно бути скорочено напрями оцінки, вимоги до здобуття сертифікату дуже складні та жорсткі, що призводить до зростання вартості за навчання та одержання кваліфікаційного свідоцтва і лягають на плечі оцінювача. Тому в подальшому це призведе до зростання послуг, і неможливість проводити оцінку різних видів майна в одного оцінювача при комплексній або

нестандартній оцінці. Отже оцінювач більше не зможе бути універсальним оцінювачем.

Отож підсумувавши, можна виділити певні виклики, пов'язані із впровадженням міжнародних стандартів оцінки в українську систему, що включатимуть високу вартість навчання оцінювачів та здобуття знань і навичків у відповідності до міжнародних вимог, втрата певних національних особливостей оцінки, адаптацію нормативної бази, непорозуміння та неточності в законодавчому регулюванні, що може спотворити процес оцінення та рецензування. Тому їх розглянемо більш детально:

- Висока вартість адаптації національного законодавства до міжнародних норм, що потребуватиме значних коштів на перехід до нових стандартів та розробку нових документів, а також навчання та перекваліфікація оцінювачів.
- Потреба у безперервності навчання та підвищення кваліфікації оцінювачів та їхньої сертифікації із забезпеченням відповідності процесу оцінки до світових вимог. Адже Міжнародні стандарти оцінки часто оновлюються у відповідності до змін та сучасних викликів, а також містять концептуальні розробки щодо методики процедури оцінки, яка потребуватиме від оцінювачів достатнього рівня знань та досвіду в практиці.
- Втрата унікальних національних особливостей, що можлива при втраті уніфікації підходів, специфіки алгоритму оцінки майна, що були розроблені під наші національні потреби.
- Ускладнення для малого бізнесу, адже приватні оцінювачі а також малі оціночні компанії при запровадженні міжнародних стандартів в процес оцінки може зіткнутися із серйозними викликами, не достатність коштів для адаптації оціночної практики, не здатність конкурувати з великими оціночними компаніями.

- Ризик некоректного застосування через банально не коректний переклад та розуміння специфіки міжнародних стандартів, що можуть бути неправильно інтерпретувати або застосовувати в професійній оціночній діяльності, що може призвести до необ'єктивних результатів оцінки.
- Потенційне ускладнення для транскордонних угод, що за певних умов створити складнощі, допоки всі учасники не адаптуються до нових правил та вимог. [36]

Отож, залучення міжнародних стандартів оцінки в національну систему оцінення в Україні хоч і створює певні виклики, також і передбачає переваги щодо становлення ефективного професійного середовище оцінювачів в Україні. До них можна віднести підвищення довіри до процесу визначення вартості майна та рецензованих звітів оцінок на міжнародному рівні, залучення іноземних інвестицій та інтеграцію в світову фінансову систему, розглянемо їх більш детально:

- Визнання достовірності здійснення процесу встановлення вартості та підвищення довіру до оцінок як на національному, так і на міжнародному рівнях, адже МСО містить узгоджений і послідовний алгоритм дій та заходів до визначення об'єктивної, неупередженої та справедливої оцінки;
- Міжнародні стандарти оцінки розроблялись міжнародною спільнотою спільно по усьому світі, що дало змогу встановити універсальну термінологію та зрозумілі правила для усіх учасників процесу оцінення, таких як професійні оцінювачі, кредитори, фінансові установи та інвестори;
- Підвищення якості надання оціночних послуг на ринку, адже використання єдиної методології процесу встановлення вартості та процедури оцінювання за уніфікованою світовою практикою буде тільки сприяти цьому.
- Встановлення вартості та оцінення майна за визнаними у всьому світі міжнародними стандартами дозволить залучити міжнародну підтримку у

відбудові нашої країни та вкладання світових інвестицій, оскільки будуть зрозуміліші і прийнятніші для них, що забезпечить розвиток інвестиційної привабливості в майбутньому.

Загалом, перехід на міжнародні стандарти оцінки є широко комплексним процесом, що вимагає значних кроків, які передуватимуть як певним викликам, які потрібно гармонізувати до національної практики, так і знаковими перевагами в майбутньому, що матиме стратегічне значення для становлення професійної оціночної діяльності, розвитку ринку нерухомості та залучення інвестицій в Україну.

### **3.2. Основні перспективи та наслідки щодо подальшого розвитку професійної оціночної діяльності в майбутньому**

Мікрофінансова організація (МФО) проаналізувавши міжнародні записки, підготувала спільно із Світовим банком, Казначейством США та Міжнародним валютним фондом і визначила для України перспективні напрями застосування Міжнародних стандартів оцінки. Так як МСО є основою та ефективним інструментом для залучення світових інвестицій, який являє собою затвердженим механізмом з зрозумілим та послідовним алгоритмом процедур під час оцінення усіх активів. Стандарти оцінки є прийнятними на усіх міжнародних ринках, що забезпечує спільну та прозору єдину базу оціночної діяльності і це дозволяє забезпечити справедливу оцінку транскордонних трансакцій і довіру до них.

Отож, важливо відмітити, що впровадження МСО в національну оціночну практику мають насамперед політичну вмотивованість, адже Україна буде потребувати іноземні інвестиції для післявоєнної відбудови країни та її майбутнього економічного зростання, і це стане одним із важливих етапів під час виділення матеріальної допомоги і довіри до їх використання. Також це стосується

і Європейських стандартів оцінки, адже багато європейських країн зобов'язались допомогти нашій країні, що будуть спиратись насамперед на законодавчі рекомендації ЄС при оцінці виділених коштів, а це потребує імплементації оціночних процедур в практичну діяльність.

Необхідно зазначити, що за роки незалежності Національні стандарти оцінки в Україні не достатньо уваги приділяли змінам в міжнародній практиці, тобто її запровадили, але вони не еволюціонували та не враховували виклики в часі, тому виникли значні прогалини, які вилились в наступні негативні наслідки:

1. Національні стандарти оцінки не оновлювалися уже близько 15 років, що значить про давно застарілу оціночну базу, а це потребує до негайного приведення до міжнародних стандартів оцінки, що вже стало вимогою Світового банку. Тому у 2025 році на законодавчому рівні розробили законопроект, де було враховано загальноновизнані у світі зміни та рекомендації від Національного банку України (НБУ), МФО, Фонд державного майна України (ФДМУ) та низки інших зацікавлених структур.

2. В Україні завжди були на низькому рівні законодавчо закріплені регламентарні та регуляторні наративи, тому оціночна діяльність та дії суб'єктів в нашій державі є фрагментарним, адже різні напрями їх діяльності у нас контролюють три різні регуляторні органи:

- ФДМУ займається видачею кваліфікаційних свідоцтв оцінювачам нерухомості, інтелектуального майна, інвестицій та бізнесу;
- Міністерство юстиції України (Мін'юст) видає та контролює кваліфікаційні свідоцтва оцінювачам як судовим експертам, при цьому не потребує від них освітньої бази чи оціночної практики на відміну від Фонд державного майна України;

- Державна служба України з питань геодезії, картографії та кадастру (Держгеокадастр) ліцензує кваліфікаційні свідоцтва оцінювачам для оцінки земельних ділянок.
- Також здійснювати оцінку можуть і банківські працівники щодо кредитних, інвестиційних коштів чи для страхування майна, то також і НБУ претендує на контроль та видавництво кваліфікаційних свідоцтв власним оцінювачам банківських активів, що створює певні розбіжності адже вони враховують власні інтереси.[37].

Це негативно впливає на контроль видачі та підтвердження кваліфікаційних свідоцтв оцінювачів, адже суперечить міжнародній і європейській практиці щодо здійснення регулятивної діяльності єдиною організацією на кшталт поєднання представників від держави або саморегулювних асоціацій.

4. Розбіжності в методологічних основах оцінки, її процедурах, базах даних та підходах, повинні бути затверджені в єдиний алгоритм оціночних дій, особливо що стосується землі та будівель, які знаходяться на ній. Так як це суперечить міжнародній практиці, то оцінку ринкової вартості будівель та землі повинен проводити один суб'єкт комплексно, який має єдине свідоцтво оцінювача і складатиме звіт про майно.

Враховуючи негативні наслідки, які виникли через застарілу базу національних стандартів оцінки, було розроблено Законопроект № 7386 щодо оновлення та внесення змін в Закон України «Про оцінку майна, майнових прав та професійну оціночну діяльність в Україні». Проте він не пройшов перше читання в парламенті у 2024 року через розбіжності щодо відповідальності та встановлені обов'язки учасників процесу оцінки. Врахувавши зауваження в 2025 році у березні було підготовлено пропозиції від міжнародних фінансових інституцій для подачі нового законопроекту з подальшим впровадженням міжнародних стандартів

оцінки в національну практичну оціночну діяльність, що передує насамперед вирішення нагальних питань, які можуть визначити певні перспективи:

### **1. Новий стандарт оцінки, що поєднує національні та міжнародні стандарти.**

Запровадження сучасних європейських, американських міжнародних стандартів оцінки в практичну оціночну діяльність, де неефективні національні стандарти оцінки повинні бути переглянуті та доповнені згідно сучасних вимог. Звичайно важливо розробити такий стандарт оцінки, який би поєднував і національний та різні міжнародні стандарти, проте не суперечив нашому національному законодавству, але становив єдину базу оцінення. Також важливо звернути увагу на оновлені Європейські стандарти оцінки – EVS 2025, що складається із рекомендацій, які були запропоновані ФДМУ, МФО та Українським товариством оцінювачів, що стосується оцінки сільськогосподарських земель та відповідної інфраструктури, також оцінки у воєнний час. Обидва доповнення EVS потребують негайного затвердження, адже в даний час дуже важливо оцінити збитки під час війни або найцінніші землі для нашого народу.

### **2. Єдиний, консолідований, наглядовий, контролюючий орган оцінювачів.**

Обов'язково запровадити таку організацію, яка безпосередньо займалась б ліцензуванням, контролем та регулюванням вимог до навчання, кваліфікаційних вимог та навичків оцінювачів щодо правильності проведення процесу оцінки. Це вимагатиме від Кабінету міністрів України запровадити зміни до законодавства, де чітко встановить повноваження учасників даного органу, до якого будуть входити різні представники, які до цього часу встановлювали власні вимоги до оцінювачів та процесу оцінки. Наприклад, усі зацікавлені представники НБУ, Держгеокадастр, ФДМУ,

Міністерство юстиції, які зараз наділені повноваженнями, які інколи суперечать один одному і встановленим стандартам. Тому має бути єдність та відкритість до системи оцінення, починаючи з навчання, яке чітко включає відповідну навчальну програму, яка буде розроблена і затверджена ФДМУ, а навчання проводитиметься тільки тими кваліфікованими особами, які підконтрольні ФДМУ. За успішне завершення та набуття критеріїв і навиків, можна буде отримати кваліфікаційне свідоцтво оцінювача, а системне підвищення кваліфікації у відповідності до сучасних вимог дозволить продовжувати займатися оціночною діяльністю і виконувати відповідні завдання та визначені оціночні процедури.

### **3. Оціночна практика.**

EVS 2025 має безпосередній вплив на європейську оціночну практику, а також її законодавче закріплення. Отож, всі країни ЄС дотримуються даних стандарти, що визначають умови та вимоги до оцінювачів. ФДМУ також визначає національний стандарт, за якого оцінювач відповідає чинним вимогам ФДМУ.

### **4. Вартість землі та нерухомості як єдиного об'єкта.**

Хоча уже запроваджена оцінка землі та земельних поліпшень, які відносяться до цієї землі як єдиного об'єкта, необхідно ще багато нюансів впровадити у практику їх оцінення з позиції найкращого і найефективнішого використання комплексно, що відповідає міжнародним стандартам оцінки.

### **5. Саморегулівна організація.**

Визнання повноважень діяльності саморегулівних організацій оцінювачів, які діють у всьому цивілізованому світі, тому в новому законопроекті передбачена обов'язкова умова для здійснення оціночної практики. Ліцензований оцінювач має бути учасником та членом саморегулівної організації оцінювачів, а усі права, відповідальність, обов'язки, нагляд та

контроль мають бути чітко регламентовані, погоджені та дотримані, адже кожен учасник має можливість перевіряти на достовірність та відповідність процедури проведення оцінки майна. Тому будь яка оцінка із встановлення вартості майна має бути вказана в звіті і занесена в доступну та відкриту єдину базу, що регулярно аналізується, переглядається та затверджується кожним учасником. Це дозволить уникнути неправомірної чи упередженої оцінки, яка буде додатковим контролем щодо здійснення достовірної та правдивої оцінки.

#### **6. Кодекс етики оцінювачів.**

Важливо посилювати етичні норми оцінювачів, адже це дозволить забезпечити довіру до здійснення професійної оціночної діяльності і підвищить авторитет оцінювача та посилить їх відповідальність. ФДМУ розробив відповідний Кодекс етики професійних оцінювачів, їх поведінку та взаємовідносини, що міститиме відповідні пункти в новому законопроекті.

#### **7. Перехідний період для запровадження нового закону.**

Щоб оцінювачі та усі учасники оціночної діяльності відповідали сучасним вимогам, потрібно певний період часу, тому після прийняття закону буде ще пів року перехідного періоду, щоб перейти на нову систему кваліфікації та сертифікації. Адже ефективність нового законопроекту буде досягнута тоді, коли усі зацікавлені особи ознайомляться та приймуть усі вимоги, а оцінювачі здобудуть кваліфікаційні нові навички через навчення відповідного курсу із міжнародних стандартів оцінки і успішним його захистом та здачею іспиту. Всі теперішні сертифікати суб'єктів оціночної діяльності є дійсними на період воєнного стану, а нові сертифікати будуть видаватися після прийняття нового закону.[38]

Застосування міжнародних стандартів в національну систему оцінок відкриває можливості для надання оціночних послуг у нових сферах, які раніше не

використовувались або були достатньо складними для визначення точної вартості об'єктів оцінки.

### **3.3. Рекомендації щодо застосування МСО при оцінці збитків майна для міжнародної допомоги України у воєнний та повоєнний період**

Звичайно, що вже якісь певні кроки були здійснені щодо впровадження міжнародного досвіду в професійну оціночну діяльність, наприклад в 2024 році були внесені зміни в розділ 62 Закону України «Про оцінку майна, майнових прав та професійну оціночну діяльність в Україні». Дані положення включають передовий світовий досвід щодо оціночної професії в Україні та його контролю, що включають такі рекомендації:

- Визначено чіткі умови до навчальної програми з професійної підготовки та вимоги і кваліфікацію оцінювача, а також встановлено трирічний термін для складання кваліфікаційного іспиту та постійного навчання з проходженням курсів та семінарів з ознайомленням сучасних вимог та вдосконалення навичок що відповідає вимогам стандартній міжнародній практиці.

- Приведені до міжнародних стандартів оцінки кваліфікації оцінювачів, що відповідатимуть трьом напрямам оцінки: нерухоме майно, рухоме майно та оцінка бізнес, права інтелектуальної власності та фінансові активи, що змінює оцінку об'єктів у матеріальній формі та оцінка цілісних майнових комплексів. Тому в базову навчальну програму будуть введені зміни, де замість 9 спеціальностей буде інформаційне та практичне наповнення щодо трьох основних напрямів оцінки.

- Скасовують безстроковий термін для нових здобутих кваліфікаційних свідоцтв оцінювача, де для його поновлення буде необхідне постійне навчання та складанні іспитів, що є стандартом міжнародної оціночної практики. Вартість за

одержання та застосування сертифікату суб'єкта оціночної діяльності збільшується, і приблизно становитиме 200 Євро на три роки, що відповідає європейській платі, а вартість кваліфікаційного свідоцтва — 6 Євро, яку повинні сплачувати кожні 2 роки, що забезпечить роботу безперервного професійного навчання оцінювачів. Також український оцінювач буде мати змогу отримати сертифікати Європейських чи інших міжнародних оцінювачів, де вартість їхня висока, проте й довіра до них теж вища.

– Відкривається реєстр оцінювачів та доступ до нього, ведення та контроль за ним покладений на ФДМУ, де щоб бути внесеним як суб'єкт оціночної діяльності повинен чітко відповідати детальним вимогам. Це у свою чергу посилює і відповідальність за недобросовісну професійну діяльність оцінювачів, що легко застосувати дисциплінарні заходи за порушення законодавства та Кодексу етики оцінювача. Це є міжнародна практика, де будь які дії оцінювача здійснюються повинні відповідати вимогам і за їх порушення затверджена Кваліфікаційно-дисциплінарна комісія може скасувати кваліфікаційне свідоцтва, а також є можливість оскарження рішення. Також запроваджено 3 річний термін для повторного одержання кваліфікаційного свідоцтва оцінювача після першого скасування та заборону назавжди, якщо знову було анульовано кваліфікаційне свідоцтва. Це дозволить назавжди заборонити роботу недобросовісних оцінювачів, що є звичайною міжнародною практикою, це посилить відповідальність пере оцінювачами. Впровадження Міжнародних Стандартів Оцінки в Україні Спільна технічна записка МФО.Фонд державного майна України. [39]

– Щоб зняти напругу та контроль над ліцензованими оцінювачами було враховано міжнародну практику, де запровадили повноваження крім ключових учасників оціночної спільноти, державних органів, міністерств, ФДМУ ще ввести 6 саморегулівних організацій, які будуть мати додаткові повноваження

контролювати усіх учасників професійної оціночної діяльності. Ці саморегулівні організації будуть поділені на певні групи до яких будуть відноситись усі кваліфіковані оцінювачі, що будуть наглядати та перевіряти один одного.

– Для консолідації нагляду, підтвердження кваліфікації та навчання оцінювачів залучатимуть тих осіб, хто безпосередньо розробляв стандарти оцінки та вимоги. Навчальна програма має бути затверджена ФДМУ та постійно оновлюватися у відповідності до сучасних реалій та істотних змін.

Отож, для застосування Міжнародних стандартів оцінки (МСО) в Україні під час війни та в післявоєнний період, особливо для визначення збитків майна задля відбудови чи міжнародної допомоги, необхідно забезпечити відповідність професійної оціночної діяльності до українського законодавства, що повинно враховувати основні вимоги МСО, а також забезпечити ясні, доступні та уніфіковані засади під час оцінки цих збитків.

Важливі рекомендації повинні насамперед включати адаптацію та уніфікація стандартів оцінки до умов відшкодування і повоєнного відновлення, забезпечення незалежності та прозорості методології процесу оцінювачів, застосування новітніх практик та підходів оцінки у відповідності до сучасних вимог, створення реєстру даних об'єктів майна та відшкодування. А також забезпечення співпраці з міжнародними меценатами чи представниками країн, які мають наміри допомогти у післявоєнній відбудові нашої країни, де будуть використовуватись саме для цього єдині стандартизовані підходи оцінки збитків та відновлення. Вони включатимуть такі настанови:

1. Уніфікація національних стандартів та адаптація до міжнародних стандартів оцінки: внести зміни до національних стандартів оцінки майна, які є обов'язковими при здійсненні процесу оцінки майна, збитків та заходів по відбудові, щоб вони були признані усіма світовим партнерами, які надаватимуть допомогу та відповідали специфіці повоєнного періоду та міжнародним вимогам.

2. Встановлення повного прозорого достовірного процесу оцінки, що забезпечує допуск незалежних професійних оцінювачів, які зможуть усунути неупередженість чи зацікавленість в неправомірній оцінці, а також вплив зовнішніх чинників, що зможуть підвищити довіру до результатів встановленої вартості. Це дозволить проконтролювати процес оцінки збитків і витрачених коштів на відбудову як міжнародними спонсорами, державними установами так і з боку громадського нагляду.

3. В процесі оцінки використовувати сучасні світові методики та алгоритми дій, що застосовують автоматичні технології при вирахуванні збитків як повністю зруйнованого майна, так і частково зруйнованого, де визначають доцільність відбудови чи будівництво нових об'єктів. Для цього використовують новітні технології для документування та оцінки збитків, наприклад, супутникові знімки, дрони, цифрові карти тощо.

4. Запровадження єдиної бази даних збитків, куди вноситимуть офіційні та підтвержені дані та реєструватимуть зруйновані об'єкти для відновлення, доступ до яких буде відкритий для усіх учасників та міжнародних партнерів також. Дана база буде містити всю інформацію, яка передаватиметься усім світовим меценатам та усім зацікавленим партнерам, які виявили бажання допомогти.

5. Залучення до відбудови нашої держави іноземних експертів, що мають досвід у відбудові, володіють сучасними рішеннями в плануванні територій, враховують новітні технології з будівництва та співпрацюють з усіма міжнародними організаціями. Для оцінення процесу усунення збитків та відбудови цілих міст, потребуватимуть навчених і досвідчених українських спеціалістів, що співпрацюватимуть із світовими партнерами для узгодження методології процедури оцінки збитків та врахування стандартів при оцінці процесу відбудови.

Залучати іноземних експертів для проведення оцінки та навчання українських фахівців з МСО.

6. Забезпечити доступ оцінювачів та інших фахівців до навчання сучасних методик оцінення збитків у післявоєнний період чи визначення доцільності відновлення зруйнованих об'єктів. Підвищення кваліфікації для здобуття ширших знань та збільшення навичків при відбудові цілих зруйнованих міст для створення нової сучасної інфраструктури та функціонального середовища для життя у післявоєнний період.

### **Висновки до розділу 3.**

Отже, оновлені у 2025 році міжнародні стандарти оцінки, які уже давно на часі необхідно імплементувати в національну професійну оціночну діяльність, що дозволить влитися в міжнародне середовище оцінювачів, де все стане зрозуміло і прозоро. Тому першочергове завдання це створення єдиної професійної організації, де її учасники будуть наділені однаковими повноваженнями щодо навчання, сертифікації, контролю, регулювання якості та захисту фахових професійних оцінювачів. Ця практика існує в багатьох країнах світу, де кожен учасник має доступ до всієї вхідної та вихідної інформації, бази звітів та результатів оцінки, сертифікатів та кваліфікаційних свідоцтв, обвинувачувальних рішень і висновків.

Також запровадження в оціночну практику однакові та зрозумілі умови щодо використання стандартів оцінки, які стануть єдиними правилами для усіх оцінювачів, до них також можна віднести банківських працівників, судових експертів, що не дасть змоги маніпулювати та використовувати в чийсь потребах.

Ще однією умовою до становлення цивілізованого професійного зростання оцінювачів важливо встановити чіткі умови дотримання правил та дисциплінарна

відповідальність за їх порушення. Для зменшення впливу на неупереджене ставлення до різних оцінювачів повинен існувати не тільки дисциплінарний комітет з накладання штрафів, а й апеляційний комітет, який може оскаржувати рішення.

Забезпечити безперебійне навчання та доступ до усіх змін в світовій оціночній практиці, що повинно бути запроваджене в програму навчання та підтвердження кваліфікації. Тому всі ці умови щодо впровадження МСО в Україні стане важливим кроком, що дасть змогу розвивати і модернізувати національне ефективне професійне середовище оціночних фахівців і гармонійно інтегруватись в світовий економічний простір.

## **ВИСНОВКИ ТА РЕКОМЕНДАЦІЇ:**

Застосування національних стандартів оцінки в Україні є обов'язковим для всіх суб'єктів оціночної діяльності, що здійснюють процедуру оцінки майна та майнових прав. Ці стандарти розроблялись на основі міжнародних стандартів оцінки, проте необхідно зауважити, що вони повинні систематично оновлюватись кожні 2-3 роки, а не ще 15 років тому. Зважаючи на це, важливо було проаналізувати сучасне світове оціночне середовище, що використовує у своїй практиці новітні та ефективні рішення щодо встановлення справедливої, об'єктивної вартості.

В Україні міжнародні стандарти оцінки (МСО) хоча не є обов'язковими, проте вони є важливою основою для становлення системи стандартизації оціночної діяльності. Усі існуючі національні стандарти, затверджує Кабінет Міністрів України, проте їх змістом та підготовкою редакції займаються професійні оцінювачі, державні і громадські представники. Проте вже зараз є розроблені нові МСО, які повинні діяти і в Україні в 2025 року і це вилилось у розробленні нового законопроекту про оцінку, оцінювачів та зацікавлених осіб, який містить такі пропозиції:

визначено основні види вартості, що визначаються шляхом здійснення оцінки майна;

встановлено два види оцінки майна залежно від суб'єкта оцінки та виду вартості: незалежну та стандартизовану;

встановлено два види професійної оціночної діяльності: виконання оцінки майна та рецензування звітів про оцінку майна;

правовий статус суб'єкта оціночної діяльності замінено правовим статусом суб'єкта оцінки, який охоплює оцінювачів та працівників органів публічної влади, які здійснюють стандартизовану оцінку майна, та набувається такими особами за

фактом присвоєння кваліфікації оцінювача або працевлаштування особи на посаду, що передбачає виконання стандартизованої оцінки майна;

врегульовано особливості правового статусу оцінювачів, які працюють у складі органів публічної влади, та оцінювачів, які працюють у складі фінансових установ;

діяльність судових експертів із визначення вартості майна у відповідній частині прирівняно до професійної оціночної діяльності без необхідності набуття судовими експертами кваліфікації оцінювача;

передбачено здійснення оцінки майна для визначення розміру шкоди, завданої воєнним конфліктом;

визначено підстави здійснення незалежної оцінки майна та стандартизованої оцінки майна, а також обов'язкові випадки для здійснення незалежної оцінки майна;

врегульовано питання договору про надання послуг з оцінки майна;

врегульовано питання звіту про оцінку майна відповідно до міжнародних стандартів оцінки, при цьому надано можливість встановлення у підзаконних нормативно-правових актах нижчих вимог до звітів про оцінку майна, складених оцінювачами фінансових установ, з метою запобігання випадкам переривання чи ускладнення операційної діяльності таких установ;

передбачено створення Державного реєстру звітів про оцінку майна та рецензій на звіти про оцінку майна та встановлено обов'язкову реєстрацію у ньому звітів про оцінку майна та рецензій, за винятком висновків судового експерта, а у випадках, визначених законодавством України, також зберігання у ньому таких звітів та рецензій;

передбачено створення Єдиного реєстру оцінювачів України з включенням до нього інформації про оцінювачів;

визначено гнучкі умови підтвердження підвищення кваліфікації оцінювачем кожні три роки;

регламентовано питання нагляду та контролю за професійною оціночною діяльністю, що здійснюються Фондом державного майна України та саморегулювальною організацією оцінювачів відповідно, зокрема проведення планових та позапланових перевірок;

запропоновано трирівневу систему регулювання професійної оціночної діяльності;

забезпечено можливість досудового оскарження рішень Кваліфікаційно-дисциплінарної комісії оцінювачів до апеляційного комітету;

встановлено створення єдиної саморегулювальної організації оцінювачів;

усунено експертну грошову оцінку земельних ділянок, водночас оцінювачам з експертної грошової оцінки земельних ділянок забезпечено можливість набути кваліфікацію оцінювача за напрямом оцінки нерухомості та прав на неї в автоматичному режимі тощо;

крім того, банки зможуть оцінювати майно самостійно для внутрішніх потреб.

Отож, проєктом передбачено сучасну систему кваліфікації й навчання оцінювачів. Кваліфікаційне свідоцтво буде безстроковим, а підтвердження кваліфікації - раз на три роки, і лише через навчання або іспит. Це зменшить бюрократію й зніме зайве навантаження з оцінювачів і держави. [40]

Це дасть змогу гармонізувати нашу законодавчо-нормативну базу з оцінки із міжнародною, що дозволить забезпечити: оновлення національної системи стандартизації оціночної діяльності, підвищення прозорості та довіри до результатів оцінки в Україні, використання в практиці єдиних оціночних процедур, що сприятиме залученню міжнародних інвестицій. Також найважливіше те, що МСО стимулюватимуть розвиток оціночної сфери в Україні,

забезпечуючи її відповідність до сучасних світових практик та дотримання єдиних принципів процесу оцінення для транскордонних угод та залучення інвестицій у відбудову нашої держави.

Так як в оціночній сфері діють міжнародні та національні стандарти оцінки, вони мають певні відмінності, де НСО є обов'язковими, а МСО - ні, проте вони є основою для змісту основних стандартів. Тому їх важливість важко не переоцінити, адже усі світові уніфіковані правила та дії, які вказані в міжнародних стандартах оцінки мають визначальне значення для становлення професійної оціночної діяльності України.

Відмінності в методології і підходах до оцінки активів на різних ринках ускладнюють порівняння результатів на глобальному ринку. Міжнародні інвестори, кредитори та інші зацікавлені особи хочуть бути впевненими в достовірності результатів, які отримані оцінювачами на національному рівні, щоб зменшити ризики прийняття рішень, що приймаються на базі оцінки. Для цього необхідні стандартизовані підходи, які можуть забезпечити прозорість і співставимість оцінок влюбій юрисдикції світу. Саме застосування однакових стандартів оцінки дозволяє обґрунтувати правильність вибору виду вартості для конкретної мети, а також прийнятних підходів та методів для оцінки конкретних активів та зобов'язань.

Які б не були відмінності в МСО, вони створюють єдину мову для оціночної діяльності в усьому світі та встановлює нерозривний взаємозв'язок щодо інтеграції міжнародних вимог і сучасних практик з оцінки в національну систему стандартизації процесу оцінки. Стандарти є запорукою правильності проведення оцінки, що, в свою чергу, зміцнює довіру до професії оцінювача.

Також дотримання міжнародних стандартів забезпечує послідовний і достовірний підхід до оцінки об'єктів та майна, що підвищує довіру до українських оцінювачів з боку міжнародних партнерів. Суб'єкти оціночної

діяльності будуть мати змогу безперебійно вивчати та інтегрувати МСО в свою практичну діяльність та вдосконалювати свої навички та підвищувати компетентності, що зробить наших оцінювачів конкурентоспроможних в світовій спільноті оцінювачів.

Таким чином, запровадження та дотримання міжнародних стандартів є важливим кроком для гармонізації української системи оцінки з світовою, що сприяє її розвитку та інтеграції в міжнародну фінансову систему.

Провівши аналіз національних та міжнародних стандартів оцінки можна виділити певні аспекти їх застосування, що стосуються насамперед вдосконалення законодавчого поля, забезпечення безперебійного навчання, дотримання єдиних умов та вимог до здійснення оціночної діяльності, встановлення відповідальності та контроль, а також інтеграцію в світове товариство. Впровадження МСО принесе Україні важливі переваги, які можна виділити:

**Забезпечення прозорості та підвищення якості процесу оцінення:** МСО створюють єдину методологію процесу оцінення для оцінювачів у всьому світі, що підвищує якість його проведення та забезпечує довіру в достовірності та об'єктивності результатів оцінки для усіх зацікавлених учасників.

**Покращення інвестиційного клімату:** Залучення міжнародних інвестицій в процесі післявоєнного відновлення України буде мати вирішальне значення, тому уже зараз необхідно створити відкрите та зрозуміле оціночне середовище, що зможе забезпечити єдиний та послідовний підхід до оцінки збитків, зруйнованого майна, фінансових активів на різних ринках.

**Інтеграція з світову сферу оцінки:** МСО є загальноприйнятим стандартом оцінки, який слугує основою та орієнтиром для усіх оцінювачів, тому усе світове фінансове середовище спирається на їх результати оцінки. Це дає настанови, що українській системі оцінювання вже необхідно також інтегруватись в міжнародний ринок.

Це важливі переваги, які дозволять здійснити прорив в оціночній сфері, зробити конкурентоспроможних українських фахівців з оцінки, забезпечити єдність та довіру до результатів оцінки, проте є і певні обмеження та виклики, які необхідно негайно усунути, до них відносяться: гармонізація законодавчої бази та нормативно-правового регулювання оціночної діяльності, забезпечення доступу до інформаційного поля задля підвищення рівня знань та навичок оцінювачів у відповідності до нових сучасних вимог встановлених в міжнародних стандартах оцінки.

Тому, впровадження оновлених МСО-25 в Україні дозволять стандартизувати оціночну професійну діяльність, впровадити передові світові практики оцінки, забезпечити гармонізацію МСО з НСО в сфері оцінки на законодавчому рівні, посилити інтеграцію міжнародних практик та світових технологій задля здійснення правомірного та достовірного процесу оцінення, розвивати та вдосконалювати навчальні програми для підготовки знань та підвищення навичків для оцінювачів.

Застосування міжнародних стандартів оцінки (МСО) в Україні є важливим кроком, адже існуючі українські стандарти застарілі, потребують оновленню та вдосконаленню відповідно до МСО, уніфікації системи навчання оцінювачів, що дозволить інтегрувати нашу Україну в світове економічне середовище. систему. А зважаючи, що відновлення в післявоєнний період буде потребувати значних ресурсів, їх необхідно правильно оцінити, а для того щоб підвищити якість та довіру до українських оцінок як з боку замовників, держави, міжнародних партнерів та інвесторів.

## СПИСОК ВИКОРИСТАНИХ ДЖЕРЕЛ ЛІТЕРАТУРИ:

- 1) Мамонов К. А. Методологія оцінки нерухомості : навч. посібник : у 5 ч. / К. А. Мамонов, І. С. Глушенкова, Т. В. Анопрієнко ; Харків. нац. ун-т міськ. госп-ва ім. О. М. Бекетова. – Харків : ХНУМГ ім. О. М. Бекетова, 2014.
- 2) Цивільний кодекс України (глава 76, Комерційна концесія статті 1115-1129) [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <https://buhgalter911.com/uk/normativnaya-baza/grazdanskiy-kodeks/glava-76.html>
- 3) ЗАКОН УКРАЇНИ Про оцінку майна, майнових прав та професійну оціночну діяльність в Україні (Відомості Верховної Ради України (ВВР), 2001, № 47, ст.251) [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2658-14#Text>
- 4) ПОДАТКОВИЙ КОДЕКС УКРАЇНИ (Відомості Верховної Ради України (ВВР), 2011, № 13-14, № 15-16, № 17, ст.112) [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2755-17#Text>
- 5) ЗЕМЕЛЬНИЙ КОДЕКС УКРАЇНИ Відомості Верховної Ради України (ВВР), 2002, № 3-4, ст.27) [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2768-14#Text>
- 6) ГОСПОДАРСЬКИЙ КОДЕКС УКРАЇНИ (Відомості Верховної Ради України (ВВР), 2003, № 18, № 19-20, № 21-22, ст.144) [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/436-15#Text>
- 7) Про затвердження Національного стандарту № 1 «Загальні засади оцінки майна і майнових прав» : постанова Кабінету Міністрів України від 10 вересня 2003 року №1440 // Офіційний вісник України. – 2003. – № 37. – С. 64.
- 8) Про затвердження Національного стандарту № 2 «Оцінка нерухомого майна» : постанова Кабінету міністрів України від 28 жовтня 2004 року №1442 // Офіційний вісник України. – 2004. – № 44. – С. 31.
- 9) Про затвердження Національного стандарту № 3 «Оцінка цілісних

майнових комплексів» [Електронний ресурс] : постанова Кабінету міністрів України від 29 листопада 2004 року №1655. – Режим доступу: <http://zakon1.rada.gov.ua/laws/show/1655-2006-%D0%BF>, вільний.

10) Про затвердження Національного стандарту №4 «Оцінка майнових прав інтелектуальної власності» [Електронний ресурс] : постанова Кабінету міністрів України від 3 жовтня 2007 року №1185. – Режим доступу: <http://zakon2.rada.gov.ua/laws/show/1185-2007-%D0%BF>, вільний.

11) Роз'яснення щодо застосування Національного стандарту № 2 «Оцінка нерухомого майна» [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://uazakon.com/document/fpart51/idx51630.htm>, вільний. – Назва з екрана.

12) Про затвердження Методики оцінки майна [Електронний ресурс] : постанова Кабінету міністрів України від 10 грудня 2003 р. № 1891. – Режим доступу: <http://zakon1.rada.gov.ua/laws/show/1891-2003-%D0%BF>, вільний.

13) Міжнародні стандарти оцінки [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://www.vipo.biz.ua/ru/mezhdunarodnye-standarty-oczenki.html>, вільний. – Назва з екрана.

14) МСО-2025: Визначення вартостей в МСО та НСО [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <https://afo.com.ua/uk/news/2-general-assessment/1540-ivs-2025-determining-values-in-ivs-and-nvs>

15) 11-й конгрес всесвітньої асоціації оціночних організацій (wavo): глобальні виклики в оцінці [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <https://afo.com.ua/uk/news/2-general-assessment/1524-11th-wavo-congress-global-challenges-in-valuation>

16) Визнані міжнародні сертифікації оцінювачів [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <https://afo.com.ua/uk/news/2-general-assessment/1451-recognized-international-certifications-of-appraisers>

17) Нік Телбот: Роль Міжнародних стандартів оцінки в глобалізації

оціночної професії [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <https://afo.com.ua/uk/news/2-general-assessment/1223-nik-telbot-rol-mizhnarodnykh-standartiv-otsinky-v-hlobalizatsiyi-otsinochnoyi-profesiyi>

18) Стандартизація оцінки в світі. Частина 2: Міжнародні стандарти оцінки [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <https://afo.com.ua/uk/news/2-general-assessment/1073-part-2-international-valuation-standards>

19) Законопроект про оцінку майна зареєстрований в Парламенті: його основні положення [Електронний ресурс]. – Режим доступу: [https://jurliga.ligazakon.net/news/237347\\_zakonoprokt-pro-otsnku-mayna-zarestrovaniy-v-parlament-yogo-osnovn-polozhennya](https://jurliga.ligazakon.net/news/237347_zakonoprokt-pro-otsnku-mayna-zarestrovaniy-v-parlament-yogo-osnovn-polozhennya)

20) Оновлення закону про оцінку майна: чому потрібні зміни [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <https://afo.com.ua/uk/news/2-general-assessment/1448-onovlennya-zakonu-pro-otsnku-mayna-chomu-potribni-zminy>

21) МСО-2025: ВИЗНАЧЕННЯ ВАРТОСТЕЙ В МСО ТА НСО [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <https://afo.com.ua/uk/news/2-general-assessment/1540-ivs-2025-determining-values-in-ivs-and-nvs>

22) В Україні імплементують міжнародні стандарти оцінки майна - проєкт [Електронний ресурс]. – Режим доступу: [https://biz.ligazakon.net/news/237392\\_v-ukran-mplementuyut-mzhnarodn-standarti-otsnki-mayna---prokt](https://biz.ligazakon.net/news/237392_v-ukran-mplementuyut-mzhnarodn-standarti-otsnki-mayna---prokt)

23) НОВА РЕДАКЦІЯ МІЖНАРОДНИХ СТАНДАРТІВ ОЦІНКИ IVS–2025! Член Колегії з Членства та Визнання Стандартів Міжнародної Ради з Стандартів Оцінки, д.т.н., проф. Валерій ЯКУБОВСЬКИЙ, <https://www.afo.com.ua/uk/news/2-general-assessment/1538-new-edition-of-the-international-valuation-standards-ivs-2025>

24) Designing a multi-product multi-period supply chain network with reverse logistics and multiple objectives under uncertainty / M. Keshavarz Ghorabae, M. Amiri, L. Olfat, S. M. A. Khatami Firouzabadi // Technological and Economic Development of Economy. – 2017. – Vol. 23, No. 3. – P. 520 548. – DOI:

10.3846/20294913.2017.1312630.

25) Digitalization of the national agro-industrial complex: new challenges, realities and prospects / O. Zghurska, O. Korchynska, K. Rubel, S. Kubiv, A. Tarasiuk, O. Holovchenko // Financial and Credit Activity: Problems of Theory and Practice. – 2022. – Vol. 6, No. 47. – P. 388–399. – DOI: 10.55643/fcaptr.6.47.2022.3929.

26) Ямелинець Т. Інформаційне ґрунтознавство : монографія / Т. Ямелинець ; Львів. нац. ун-т ім. Івана Франка. – Львів : ЛНУ ім. Івана Франка, 2022. – 352 с. – Режим доступу: <https://geography.lnu.edu.ua/wp-content/uploads/2022/05/YAmelynets-Informatsiyne-gruntozn-2022-book1.pdf>, вільний (дата звернення: 15.11.2025).

27) Проект Закону про оцінку майна [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <https://itd.rada.gov.ua/billInfo/Bills/Card/56685> Відкритий лоступ

28) Сергій Пузенко: В Україні треба просто перейти на Міжнародні стандарти та не вигадувати велосипед [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <https://afo.com.ua/uk/news/2-general-assessment/1053-ukraine-should-simply-accept-international-standards-and-not-to-invent-a-bicycle>

29) В Україні імплементують міжнародні стандарти оцінки майна – проєкт [Електронний ресурс]. – Режим доступу: [https://biz.ligazakon.net/news/237392\\_v-ukran-mplementuyut-mzhnarodn-standarti-otsnki-mayna---prokt](https://biz.ligazakon.net/news/237392_v-ukran-mplementuyut-mzhnarodn-standarti-otsnki-mayna---prokt)

30) Оцінку майна перебудовують під закордонні стандарти та для іноземних інвесторів [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <https://www.komersant.info/otsinku-mayna-perebudovuiut-pid-zakordonni-standarty-ta-dlia-inozemnykh-investoriv/>

31) International Valuation Standards Council, 20 St Dunstan’s Hill, LONDON, EC3R 8HL, UK United Kingdo, effective 31 January 2022. URL: [https://viewpoint.pwc.com/dt/gx/en/ivsc/international\\_valuat/assets/IVS-effective-31-Jan-2022.pdf](https://viewpoint.pwc.com/dt/gx/en/ivsc/international_valuat/assets/IVS-effective-31-Jan-2022.pdf) (дата звернення 26.10.2025 р.).

32) European Valuation Standards 2020, 9-th edition. The European Group of

Valuers' Association. URL:  
[https://tegova.org/static/72fa037473e198cbd428e465158bcfdb/a6048c931cdc93\\_TEGO\\_VA\\_EVS\\_2020\\_digital.pdf](https://tegova.org/static/72fa037473e198cbd428e465158bcfdb/a6048c931cdc93_TEGO_VA_EVS_2020_digital.pdf) (дата звернення 26.10.2025)

33) Українське товариство оцінювачів (Офіційний сайт) [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://www.uto.com.ua>, вільний. – Назва з екрана.

34) Міжнародні стандарти оцінки 2011 (МСО 2011) [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <https://www.twirpx.com/file/1855878/>, вільний. – Назва з екрана.

35) Оцінку майна перебудовують під закордонні стандарти та для іноземних інвесторів [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <https://www.komersant.info/otsinku-mayna-perebudovuiut-pid-zakordonni-standarty-ta-dlia-inozemnykh-investoriv/>

36) Ерік Тео: Актуальність визнання і застосування Міжнародних стандартів оцінки в умовах глобалізації [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <https://afo.com.ua/uk/news/2-general-assessment/1234-erik-teo-aktualnist-vyznannya-i-zastosuvannya-mizhnarodnykh-standartiv-otsinky-v-umovakh-hlobalizatsiyi>

37) Офіційний сайт Державної служби України з питань геодезії, картографії та кадастру [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://land.gov.ua/usi-povupny.html>, вільний. – Назва з екрана

38) Фонд державного майна України (Офіційний сайт) [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://www.spfu.gov.ua/spfu.gov.ua/default.aspx>, вільний. – Назва з екрана.

39) Впровадження Міжнародних Стандартів Оцінки в Україні Спільна технічна записка МФО [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <https://www.spfu.gov.ua/ua/documents/press-list/spf-estimate-announcements/18405.html>

40) В Україні імплементують міжнародні стандарти оцінки майна — проєкт [Електронний ресурс]. – Режим доступу: [https://biz.ligazakon.net/news/237392\\_v-](https://biz.ligazakon.net/news/237392_v-)

ukran-mplementuyut-mzhnarodn-standarti-otsnki-mayna---prokt липень2025, (дата  
звернення 10 жовтня 2025 року)

## **БІБЛІОГРАФІЧНА ДОВІДКА**

Тема магістерської роботи:

**«ВПРОВАДЖЕННЯ МІЖНАРОДНИХ СТАНДАРТІВ  
ОЦІНКИ У ПРОЦЕС ОЦІНЕННЯ МАЙНА В  
УКРАЇНІ: АНАЛІЗ ТА ПЕРСПЕКТИВИ»**

Обсяг пояснювальної записки: 78 аркуша.

20.01.2026 рік

(дата)

(підпис студента)