



УДК 347.214:351.9:340.5
<https://doi.org/10.32703/2663-6352/2026-1-19-111-119>
<https://orcid.org/0000-0002-4655-2869>

Озель В. І.,

кандидат юридичних наук, доцент,
 в.о. завідувача кафедри теорії та публічного права,
 Навчально-наукового інституту управління, технологій
 та правових наук,
 Національного транспортного університету,
 м. Київ, Україна.



<https://orcid.org/0009-0005-0955-8611>

Сидоренко Д. В.,

Начальник відділу оцінки прав на об'єкти інтелектуальної
 власності Державної організації «Український національний
 офіс інтелектуальної власності та інновацій»,
 аспірант Навчально-наукового інституту управління,
 технологій та правових наук,
 Національного транспортного університету,
 м. Київ, Україна.

СВІТОВІ ПРАКТИКИ НОРМАТИВНОГО РЕГУЛЮВАННЯ ОЦІНКИ МАЙНА ТА ПОВНОВАЖЕНЬ СУБ'ЄКТІВ ОЦІНОЧНОЇ ДІЯЛЬНОСТІ

Анотація. Статтю присвячено дослідженню світових практик нормативного регулювання оцінки майна та повноважень суб'єктів оціночної діяльності з метою визначення можливостей адаптації ефективних зарубіжних підходів до української правової системи. У сучасних умовах глобалізації ринкових відносин оцінка майна є ключовим інструментом забезпечення економічної стабільності, інвестиційної привабливості та прозорості фінансових операцій. Проаналізовано міжнародні стандарти оцінки (IVS), розроблені Міжнародною радою зі стандартів оцінки (IVSC), які формують уніфіковану методологічну базу та етичні вимоги до оцінювачів. Особливу увагу приділено стандартам Королівського інституту дипломованих оцінювачів (RICS), зокрема «Червоній книзі», що містить детальні методичні рекомендації, а також Європейським стандартам оцінки (EVS), розробленим TEGoVA, які гармонізуються з правовим середовищем ЄС.

У статті здійснено порівняльний аналіз моделей регулювання в різних країнах, зокрема Великобританії, Німеччини, Польщі, Чехії, Франції, Іспанії, Італії, Данії, Канади та США. Визначено, що в країнах із розвинутими ринками, таких як Великобританія та Німеччина, застосовуються чітко структуровані системи державного нагляду, тоді як у Франції та Італії переважають більш ліберальні моделі з елементами саморегулювання. У Польщі та Чехії ефективно поєднуються державний контроль і професійна саморегуляція, що може бути корисним для України. Підкреслено, що успішність впровадження міжнародних стандартів залежить від урахування національних особливостей, рівня економічного розвитку та юридичної культури. В Україні сфера оцінки майна залишається фрагментарною, з недостатньо чітко визначеними повноваженнями суб'єктів і слабкими механізмами контролю. Для вдосконалення системи пропонується гармонізація українського законодавства з міжнародними стандартами,

посилення ролі професійних об'єднань, забезпечення незалежності оцінювачів, а також використання інформаційних технологій для підвищення прозорості та точності оцінок. Акцентовано на необхідності створення централізованого координаційного органу, який би регулював кваліфікацію оцінювачів і розробляв уніфіковані освітні програми.

Ключові слова: майнове право, регулювання оціночної діяльності, державний нагляд і контроль, нормативне регулювання, міжнародні стандарти оцінки, суб'єкти оціночної діяльності, євроінтеграція, фінансова стабільність.

OZEL V., SYDORENKO D. GLOBAL PRACTICES OF LEGAL REGULATION OF PROPERTY VALUATION AND THE POWERS OF VALUATION ACTIVITY ENTITIES

Abstract. *The article explores global practices of regulatory frameworks governing property valuation and the powers of valuation actors, aiming to identify opportunities for adapting effective foreign approaches within the Ukrainian legal system. In the context of globalized market relations, property valuation serves as a key instrument for ensuring economic stability, investment attractiveness, and transparency in financial transactions. The study analyzes the International Valuation Standards (IVS) developed by the International Valuation Standards Council (IVSC), which provide a unified methodological foundation and ethical requirements for valuers. Particular attention is given to the standards of the Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS), especially the «Red Book», which offers detailed methodological guidance, as well as the European Valuation Standards (EVS) developed by TEGoVA, aligned with the EU legal framework.*

The article presents a comparative analysis of regulatory models across countries such as the United Kingdom, Germany, Poland, Czech Republic, France, Spain, Italy, Denmark, Canada, and the United States. It identifies that countries with developed markets, like the UK and Germany, implement clearly structured systems of state supervision, whereas France and Italy apply more liberal, self-regulatory models. Poland and the Czech Republic effectively combine state control and professional self-regulation, which could serve as a reference for Ukraine. The paper emphasizes that the success of implementing international standards depends on consideration of national characteristics, economic development levels, and legal culture. In Ukraine, the valuation sector remains fragmented, with insufficiently defined powers of actors and weak control mechanisms.

To improve the system, the paper recommends harmonizing Ukrainian legislation with international standards, strengthening the role of professional associations, ensuring valuers' independence, and utilizing digital technologies to enhance transparency and valuation accuracy. The necessity of establishing a centralized coordinating body to oversee qualification standards and develop unified educational programs for valuers is underlined.

Key words: *property law, regulation of valuation activities, state supervision and control, regulatory framework, international valuation standards, valuation entities, European integration, financial stability.*

Постановка проблеми в загальному вигляді. У сучасних умовах розвитку ринкових відносин ефективне нормативне регулювання оцінки майна є необхідною передумовою економічної стабільності та інвестиційної привабливості. В Україні ця сфера залишається недостатньо врегульованою: законодавство фрагментарне, повноваження суб'єктів оцінки не завжди чітко визначені, відсутній ефективний механізм контролю. Саме тому доцільним є вивчення світових практик для запозичення ефективних моделей регулювання.

Аналіз останніх досліджень і публікацій. Проблематиці міжнародних стандартів та практик у сфері оцінки майна присвячено наукові праці низки дослідників, зокрема: Т. В. Шаповал, О. В. Корецької, В. В. Жихаревої, Т. Сірош, С. М. Пашков, В. В. Якубовський, Я. І.

Маркус, Ю. В. Поздняков, С. Й. Максимов, О. Івченко та ін. Однак, незважаючи на наявність фундаментальних праць, більшість досліджень зосереджені переважно на загальних аспектах правової природи міжнародних стандартів або порівнянні окремих систем нормативного регулювання.

Мета статті. Дослідження світових практик нормативного регулювання оцінки майна та повноважень суб'єктів оціночної діяльності з урахуванням міжнародних стандартів, інституційних моделей державного регулювання у різних країнах та визначення можливостей адаптації ефективних зарубіжних підходів у національну правову систему.

Виклад основного матеріалу дослідження. Оцінка майна й майнових прав може виступати вагомим інструментом фінансового ринку, оскільки результати такої оцінки впливають на податкову політику, кредитно-інвестиційні відносини та вартісне обґрунтування угод з активами. Саме якість і прозорість оцінки майна є визначальними критеріями довіри з боку міжнародних партнерів, інвесторів і національних суб'єктів господарювання. В такому контексті особливої важливості набуває відповідність методологічної бази національної оціночної діяльності світовим стандартам і заповнення прогалин адміністративно-правового регулювання. Порівняльно-правовий досвід доводить, що співпраця національних і міжнародних суб'єктів регулювання здатна підвищити надійність та прозорість оціночної діяльності і, відповідно, сприяти формуванню позитивного інвестиційного клімату. У цьому напрямі дослідники, зокрема Т. В. Шаповал, звертають увагу на розмаїтість моделей у різних державах: від жорсткого державного контролю за діями оцінювачів до більш ліберальних саморегулювальних механізмів [9]. Відповідно, стає очевидним, що законодавчі конструкції, які працюють в одній країні, не завжди можуть бути автоматично перенесеними до правової системи іншої, оскільки ступінь їх дієвості залежить і від традицій, економічного рівня, розвитку юридичної культури та інституційної спроможності органів державної влади.

Серед численних міжнародних підходів сьогодні найбільш визнаними залишаються стандарти, розроблені Міжнародною радою зі стандартів оцінки (IVSC), відомі під загальною назвою Міжнародні стандарти оцінки (IVS) [16]. До їх розробки долучилися провідні професійні інститути та науковці з усього світу, що дозволило сформувати уніфіковану методологічну базу й етичні вимоги для оцінювачів [8]. IVS не існують у повній ізоляції від інших документів і продовжують взаємодіяти з розробками різних профільних організацій, відтак слід розглядати цю систему як комплексний і гнучкий інструмент регулювання. IVSC почала формувати стандарти ще з початку 1980-х років, і відтоді відбувається постійне їх оновлення з урахуванням динамічних ринкових потреб та розвитку економічної системи. Зокрема, у різні роки публікувалися нові редакції, в яких деталізувалися вимоги до прозорості, послідовності, професійної компетенції та етичної поведінки оцінювачів (Значні редакції відбулися у 2009, 2011, 2013, 2015, 2017, 2022 та 2025 роках. Остання версія, IVS 2025, була офіційно опублікована з метою попереднього ознайомлення 31 січня 2024 року і вступила в дію 31 січня 2025 року [5]). Упровадження цих стандартів у національні правові поля багатьох країн сприяє підвищенню довіри з боку інвесторів та кредитних установ, оскільки зменшує ризик потрапляння на ринки нерелевантних або викривлених оцінок. Усе це засвідчує, що використання IVS є однією з передумов ефективного функціонування світового ринку капіталів, і відповідно до цього значення таких документів з року в рік зростає.

Вагомим доповненням до Міжнародних стандартів оцінки можна вважати стандарти, які розробляє Королівський інститут дипломованих оцінювачів (RICS). Ця британська організація почала свою активну діяльність ще в середині XIX століття та наразі має потужний авторитет у сфері нерухомості, будівництва, інфраструктури та землекористування [4, с. 36]. Вона запровадила власні комплексні правила, відомі під назвою «Червона книга» (Red Book), які містять детальні методичні рекомендації щодо проведення оцінки і тлумачення результатів [23].

При цьому між документами RICS і IVS чимало спільних рис, оскільки обидва набори стандартів вимагають від спеціалістів прозорості, послідовності, неупередженості та дотримання високих етичних норм. Той факт, що стандарти RICS постійно оновлюються і адаптуються, демонструє підхід до динамічного вдосконалення оціночної практики. З-поміж особливостей RICS інколи виділяють те, що вони містять низку деталізованих керівництв і рекомендацій для певних сегментів ринку (наприклад, житлова нерухомість, комерційні будівлі, інфраструктурні проекти), а також вимагають суворої сертифікації спеціалістів. Членство у RICS сприймається в міжнародному середовищі як свідчення високого рівня професіоналізму, адже воно передбачає відповідний освітній щабель, досвід роботи і складання кваліфікаційних іспитів. У Великобританії такі стандарти RICS мають досить вагомий роль, оскільки нерідко є визначальними в аспектах національного регулювання.

У країнах Європейського Союзу часто береться до уваги досвід Угорщини, Польщі, Румунії, Німеччини, Франції та інших держав, що демонструють різні моделі державної, саморегулювальної або змішаної системи контролю за оціночною діяльністю. Деякі з цих країн надали право контролю асоціаціям оцінювачів, інші цілком поклалися на міністерські інституції чи спеціальні державні ради. При цьому дослідники зазначають, що універсального рецепту не існує, адже успішне функціонування оціночної галузі залежить від того, наскільки збалансовані законодавчі норми, професійні вимоги та реальні можливості ринку [7]. У державах, де вагомі традиції приватної ініціативи, спостерігається менша складність бюрократичного контролю, натомість у державах з сильною державною традицією, наприклад, у Німеччині, запроваджено багаторівневий нагляд. Разом із цим значна увага скеровується на те, наскільки регулярно здійснюється оновлення оцінок у разі нестабільності економічної ситуації чи спаду на ринку нерухомості. Саме чітка державна політика щодо періодичності проведення переоцінки активів та прозорих індексів ринкової вартості дозволяє стримувати фінансові ризики [7].

Прикладом усталеності в питаннях оцінки майна та розвиненості професійних інститутів може слугувати Великобританія, де разом з усебічною діяльністю RICS діє низка законодавчих актів. Це Закони про фінанси місцевого самоврядування та оцінку вартості (Local Government Finance and Valuation Act 1991) [19] (зокрема Закон про рейтинг і оцінку 1961 року (Rating and Valuation Act 1961) [21], а також наступні оновлення), які передбачають процедуру оцінки різних видів майна, методи обчислення вартості та порядок оскарження рішень про оцінку. У Великобританії оцінка житлових об'єктів має суттєве значення для оподаткування, тому держава захищає права як власників, так і кредиторів. Особливий акцент робиться на профільній освіті оцінювачів, що зазвичай є членами RICS. Ця інституція постійно переглядає правила та рекомендації, оприлюднюючи т. зв. «Червону книгу», яка містить детальні інструкції про методики оцінки, формат звітів, а також вимоги до фахової компетентності й етики. Відповідно, рівень довіри до результатів оцінки у Великобританії досить високий, й це додатково стимулює залучення коштів на ринок нерухомого майна.

Іншим прикладом системи з потужною державною участю є Німеччина. Тут оціночна діяльність осмислюється значною мірою крізь призму містобудівного кодексу і відповідних постанов, які набули форми законодавчих документів, обов'язкових до виконання. Для отримання статусу оцінювача потрібно подати підтвердження компетентності, а контроль за рівнем підготовки спеціалістів здійснює Федеральне міністерство транспорту, будівництва та розвитку міст (Bundesministerium für Digitales und Verkehr, BMDV) [13]. У німецьких умовах багато значення надають певній централізованості, тому опубліковані постанови, такі як Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) [15], детально регламентують механізми калькуляції витрат, зіставлення з ринковими порівняльними даними та аналіз можливих прибутків від об'єкта. Тут також функціонують публічні експертні комітети, що формують статистичні вибірки й аналізують ціни реальних угод. Контроль та регулярні оновлення даних,

які здійснюються державними органами, забезпечують прозорість під час купівлі-продажу нерухомості, кредитування й оподаткування. З огляду на ці особливості німецького ринку, значна частка оцінювальних практик є уніфікованою, а самі оцінювачі, маючи експертний атестат, дотримуються норм, які розроблені не лише на внутрішньодержавному рівні, а й із урахуванням загальноєвропейських, зокрема стандартів TEGoVA або IVS.

Помітну роль на європейському просторі відіграють згадані Європейські стандарти оцінки (EVS), що розроблені Європейською групою асоціацій оцінювачів (TEGoVA). Вони міцно прив'язані до правового середовища Європейського Союзу та враховують потреби європейської економіки. В. В. Якубовський зазначав, що EVS концентруються переважно на вартості нерухомості, орієнтуючись на пріоритети захисту кредиторів і стабільності фінансових установ [10]. У міру того, як розширюється сфера інвестицій і відбувається глобалізація інвестиційних потоків, зростає і масштаб застосування EVS [10]. Великою перевагою цього стандарту є його тісна співпраця з керівництвом Європейської Комісії, що надає можливість вносити положення про гармонізовану оцінку в офіційні документи чи директиви. Таким чином, якщо IVS має глобальні амбіції, то EVS тяжіють до регіональної спеціалізації в межах ЄС, що також важливо для України як держави, яка прагне до європейської інтеграції.

Професійна спільнота оцінювачів у Польщі об'єднана під егідою Польської Федерації Асоціацій Оцінювачів (PFVA), що розробляє власні стандарти та методологічні керівництва [20]. З урахуванням того, що Польща є членом ЄС, у цій державі простежується гармонізація вимог до оцінки з європейською нормотворчістю, однак при цьому діють і спеціалізовані внутрішні документи. Як приклад можемо навести стандарти, присвячені визначенню збитків у разі будівництва інфраструктурних об'єктів (V.8 «Zasady określenia wartości szkód spowodowanych budową infrastruktury podziemnej i nadziemnej») («Правила визначення збитку, заподіяного будівництвом підземної та надземної інфраструктури») [24]. У польській системі кваліфікаційний процес, зазвичай, складається із сертифікації оцінювачів та підтримання їх професійного рівня шляхом семінарів і тренінгів. Разом із тим порівняно гостро постає питання обмеженості доступу до ринкової інформації, адже для точної оцінки важливо відстежувати локальні цінові тенденції, які можуть швидко змінюватися.

Деякі західні країни Європи (зокрема Франція) є прикладом більш ліберального підходу: там немає суворого державного контролю, і оцінка є обов'язковою лише у певних випадках, наприклад при страхуванні або здійсненні великих операцій з нерухомістю, коли розмір угоди перевищує визначений поріг. Така відкритість з одного боку стимулює конкуренцію, а з іншого – містить певні ризики неузгодженості чи розбіжностей у методологічному підході. Професійні експерти у Франції керуються «Charte de l'expertise en évaluation Immobiliere» – документом, який окреслює базові принципи оцінювання, але не має жорсткого державного втручання в процес [17]. Водночас інститути банківського та кредитного страхування вимагають, щоб оцінка проводилася на достатньо високому рівні, адже від цього залежить ризикова стратегія фінансових установ. Тому фактично у Франції формується модель, де основні принципи саморегулювання поєднуються з точковими вимогами законодавства.

В Іспанії ключовим регулятором у питаннях оцінки виступає національний Банк (Banco de España), який у своїх нормативних інструкціях встановлює конкретні вимоги до оцінювальних компаній та методів визначення вартості нерухомості для різних ринкових цілей [12]. Під час надання іпотек або страхових послуг оцінка проводиться з урахуванням міжнародних стандартів та приписів Банку Іспанії (Ley de Regulación del Mercado Hipotecario) [18]. Діє спеціальний Королівський декрет (Real Decreto 775/1997), який регулює статус і порядок діяльності оцінювальних компаній, передбачає критерії їх сертифікації, процедури збору даних і перевірку результатів [22]. Така система допомагає узгоджувати інтереси позичальників, банків і держави, що прагне мати прозорий та передбачуваний іпотечний ринок.

Для Італії характерний більш гнучкий, дещо децентралізований підхід, коли багато норм регламентується угодами між Італійською асоціацією банкірів (Associazione Bancaria Italiana, ABI) [11] та професійними об'єднаннями оцінювачів, а не спеціальним законом. Звісно, існує певний загальний «Консолідований закон про банківську діяльність» (Testo Unico Bancario) [25], який визначає рамкові принципи, однак більш детальні методологічні чи процедурні вимоги часто випливають із меморандумів між суб'єктами ринку. Таке середовище дає широкі можливості адаптувати правила під конкретні потреби банківських установ та клієнтів, проте може призводити до фрагментованості практик у різних регіонах. Водночас, оскільки Італія є членом ЄС, там так само інтегровані загальноєвропейські стандарти, які встановлюють певні мінімальні стандарти якості.

У Чехії, як зазначає Т. Сірош, застосовується подвійна модель, де існують судові експерти-оцінювачі, котрих призначає Міністерство юстиції чи відповідний суд, і паралельно функціонують оцінювачі, сертифіковані Чеською палатою оцінки майна (СКОМ) [7]. СКОМ є засновником Інституту оцінки майна (ІОМ) і Палати сертифікації оцінювачів (ПСО). Оцінювачі, акредитовані ІОМ, проводять оцінку майна для банківських і державних установ. Судові експерти залучаються для офіційних експертиз, і це має вищу формальну силу в судових спорах, тоді як робота сертифікованих палатою спеціалістів спрямована більше на ринкові операції – визначення вартості нерухомості для банків, страхових компаній та інших установ. Така модель демонструє, як у рамках однієї держави можливе розмежування ролі оцінювачів у правовому процесі та їх повноважень на відкритому ринку. Нормативним підґрунтям такої системи виступають відповідні закони про судових експертів і про оцінювання майна [27; 28]. У такий спосіб Чехія водночас забезпечує державний контроль за встановленою методикою і, разом з тим, зберігає певний простір для професійної діяльності приватних експертів.

Скандинавські країни (наприклад, Данія) мають своєрідну специфіку регулювання, оскільки значний наголос робиться на якісне адміністрування у сфері оподаткування нерухомості. У Данії створено Службу оцінки майна (Vurderingsstyrelsen) [1], яка централізовано оцінює величезну кількість об'єктів нерухомості, визначаючи для них податкову базу. За останні роки їхня система зазнала модернізації, включно з оновленням методології для нерухомості, яка перебуває за межами країни, щоб застосовувати уніфіковані підходи і покращувати прозорість [26]. Саме схеми оподаткування часто є стимулом для періодичного перегляду вартості, оскільки зміни на ринку або коливання цін на житло відбуваються досить динамічно. Відповідно, у Скандинавії регулювання відбувається під впливом як національних, так і європейських директив, характеризуючись доволі високим ступенем стандартизації.

Поза межами Європи можна спостерігати суттєві відмінності в методологіях і підходах, проте міжнародні стандарти IVS дедалі більше проникають і в ті країни. Так, у Канаді оцінка для митних потреб регулюється «Customs Act» [14], зокрема процедура визначення митної вартості описана у розділах 44 – 56. Хоча це охоплює вужчу сферу, аніж глобальний ринок нерухомості, канадські дослідники відзначають, що загальна логіка прозорості і чесності в оцінках сприяє формуванню зрозумілих умов для іноземних інвесторів та національних компаній, які ведуть міжнародну торгівлю діяльністю [7]. Утім, у самій Канаді функціонує й комплексна система оцінки нерухомості, підпорядкована провінційним регуляторам і місцевим муніципальним радам, які здійснюють облік об'єктів та визначають їх вартість для оподаткування.

У США професія оцінювача і процедура оцінки нерухомості регулюється зокрема Єдиними стандартами професійної оціночної практики (USPAP), які управляються Фондом оцінки (The Appraisal Foundation) [2]. Ці стандарти сформувалися після кризи на ринку нерухомості, що продемонструвала потребу в чітких правилах консультаційного характеру. USPAP мають обов'язковий статус для тих оцінювачів, що оперують у сферах, підвладних федеральному регулюванню, наприклад у випадку оцінок для іпотечних кредитів, які забезпечуються федеральними органами. Важливо, що діяльність оцінювачів відстежується як на загальнонаціональному рівні, так і на рівні кожного штату, причому в ключових сферах можливе

додаткове ліцензування або сертифікація. Свою лепту в цей процес вносять професійні об'єднання, серед яких Американське товариство оцінювачів (American Society of Appraisers, ASA) та Національна асоціація незалежних оцінювачів (National Association of Independent Fee Appraisers, NAIFA) [3]. Відносно недавно вони оголосили про злиття, аби спільно просувати і розвивати найкращі практики в професійній діяльності. Окремо в кожному окрузі діють центральні оціночні комітети (The Central Appraisal District, CAD), які адмініструють процес оподаткування нерухомості, аналізуючи локальні дані про продажі, інфраструктуру та інші фактори. Така мультиплікативна система в США дозволяє враховувати специфіку кожного штату або навіть кожного округу, що закономірно ускладнює загальний ландшафт, проте водночас гарантує набагато точнішу оцінку, коли це потрібно для податкових чи інвестиційних цілей.

Узгодження українського законодавства та адміністративної практики з такими різноманітними світовими моделями потребує комплексного підходу, який включав би поступове впровадження міжнародних стандартів, урахування позитивного європейського досвіду і водночас ефективне збереження національних особливостей. З огляду на те, що в Україні оціночна діяльність регулюється низкою законодавчих і підзаконних актів, зокрема спеціальним Законом України «Про оцінку майна, майнових прав та професійну оціночну діяльність в Україні» [6], корисним є тісніше співробітництво з міжнародними організаціями (IVSC, TEGoVA, RICS), а також активніше залучення професійних спілок до процесу вироблення методичних рекомендацій. Роль адміністративно-правових норм полягає ще й у тому, щоб визначити межі повноважень органів управління, вимог до кваліфікації оцінювачів і процесу підвищення їхньої компетентності, механізмів дисциплінарної відповідальності, можливостей оскарження рішень про оцінку в адміністративно-судовій площині.

Слід наголосити, що успішність упровадження світових практик суттєво залежить від того, якою мірою забезпечена свобода професійної діяльності оцінювача. Одним із наріжних каменів усіх сучасних стандартів є вимога забезпечення оцінювача від конфлікту інтересів і свободи від тиску з боку замовника або інших зацікавлених сторін. В законодавстві України вже зроблено кроки для закріплення таких принципів, але надалі важливо розробити дієві механізми запобігання корупції та належної звітності в системі оціночних організацій. Наприклад, тарифікація оціночних робіт, робота з клієнтами, розкриття джерел інформації та методів розрахунку – усе це має бути прозорим і піддаватися чіткому адміністративному чи судовому порядку контролю.

Окрім того, у глобальних стандартах закладена концептуальна вимога до безперервного професійного навчання, регулярної внутрішньої перевірки якості та зовнішньої верифікації. Аналізуючи такі складники для українського контексту, неважко побачити, що структура та змістове наповнення освітніх програм і кваліфікаційних іспитів усе ще в стані переходу від фрагментованого до високофахового стандарту. Хоча вже чимало суб'єктів господарювання проводить тренінги, курси та семінари, спрямовані саме на тему міжнародних стандартів оцінки, залишається питання про уніфікацію освітніх програм і державне визнання таких кваліфікацій. Спираючись на досвід країн ЄС і США, Україна могла б утворити центральний координаційний орган чи раду, яка б погоджувала та розробляла вимоги до професійного навчання оцінювачів і запроваджувала більш суворі вимоги до органів сертифікації.

Законодавче і практичне засвоєння міжнародних стандартів оцінки безпосередньо пов'язане зі структурою і масштабами національного ринку. У тих державах, де ринок нерухомості й фінансові операції достатньо розвинені, часто виникає потреба в деталізованих нормах, які регулюють усі можливі аспекти оцінок для іпотеки, страхування, комерційних трансакцій, податкової бази та інвестиційних проєктів. Натомість якщо країна має менш розвинутий ринок, питання деталізації може бути менш масштабним, адже переважають стандартні процедури оцінки переважно житлової нерухомості чи обмеженого сектору комерційної власності. Проте у будь-якому разі застосування універсальних міжнародних засад (прозорість, незалежність, професійна компетентність, чесність та послідовність) стає фундаментом, на який можна покладатися, вибудовуючи національні нормативні документи. Саме тому аналіз і запозичення кращих світових практик у комплексі з ретельним урахуванням

українських реалій є запорукою повноцінного реформування сфери оцінки майна і майнових прав у дусі сучасних вимог адміністративного права.

Висновки та перспективи подальших досліджень. Порівняльний аналіз систем оцінки майна демонструє, що держави світу намагаються, з одного боку, гармонізуватися з міжнародними правилами, аби полегшити транскордонні інвестиції і гарантувати відповідність світовим вимогам, а з іншого – зберегти здатність створювати специфічні національні правила, що враховують місцеві реалії. Тому в Україні при розробці законодавчих актів чи оновленні наявних законів доцільно брати приклади з держав, які мають схожі умови або перебувають на близькому етапі економічного та правового розвитку. Доречно аналізувати досвід Польщі, Чехії чи Угорщини, котрі, отримавши членство в ЄС, пройшли етап прискореної адаптації до вимог європейських директив і на цій основі суттєво переглянули механізми оцінки. Водночас доцільним є вивчення напрацювань класичних лідерів, як-от Великобританія і Німеччина, чи запозичення певних організаційних рішень зі Сполучених Штатів, де реалізовано досить докладну багаторівневу систему.

Для України найперспективнішими шляхами розвитку системи оцінки майна та майнових прав у межах адміністративного права є, зокрема, розбудова чіткого й прозорого механізму контролю і нагляду за професійною діяльністю оцінювачів, який би спирався на категорії та принципи міжнародного права і не допускав корупційних зловживань. Окрім цього, важливо приділити увагу формуванню потужних професійних самоврядних об'єднань, що могли б не лише запроваджувати для своїх членів внутрішні стандарти, а й реально впливати на якість і порядок виконання оцінки. Слід також ширше залучати інформаційні технології та електронні бази даних – аналогічно до того, як ці процеси відбуваються в Німеччині чи США, – щоб у режимі онлайн збирати, систематизувати й порівнювати великі обсяги інформації про укладені угоди, знос будівель, актуальні ринкові тренди. Це дало б можливість при проведенні оцінки отримувати більш точну картину та оперативно виявляти неточності чи фальсифікації.

ЛІТЕРАТУРА

1. Данська служба оцінки майна (Vurderingsstyrelsen) : веб-сайт. URL: <https://vurdst.dk/om-styrelsen/organisation>.
2. Івченко О. Оцінка нерухомості в зарубіжних країнах: професійні рішення. URL: <https://pareto.com.ua/ua/blog/yak-ocinyuyut-nerухomist-v-riznix-krayinax/>.
3. Інтеграція оціночної спільноти: США задають новий тренд. Всеукраїнська асоціація фахівців оцінки. URL: <http://afo.com.ua/uk/news/2?start=306>.
4. Маркус Я. І., Поздняков Ю. В., Максимов С. Й. Порівняльний аналіз нормативних баз виконання вартісної оцінки вартості збитків в українських, міжнародних та інших закордонних стандартах. Всеукраїнська асоціація фахівців оцінки. 24 червня 2022. URL: <http://www.afo.com.ua/doc/Comparative-analysis-of-regulatory-bases-for-damages-value>.
5. Нова редакція Міжнародних стандартів оцінки (МСО-2025). URL: <https://afo.com.ua/ru/news/2-general-assessment/1538-new-edition-of-the-international-valuation-standards-ivs-2025>.
6. Про оцінку майна, майнових прав та професійну оціночну діяльність в Україні : Закон України від 12.07.2001 р. № 2658-III. URL: <http://zakon4.rada.gov.ua/laws/show/2658-14>.
7. Сірош Т. Регулювання діяльності оцінювачів: досвід Європи. Дзеркало тижня. 15 березня 2019. URL: https://zn.ua/ukr/finances/regulyvannya-diyalnosti-ocinyuvachiv-dosvid-yevropi-305736_.html.
8. Стандартизація оцінки в світі. Частина 2: Міжнародні стандарти оцінки. URL: <http://afo.com.ua/uk/news/2-general-assessment/1073-part-2-international-valuation-standards>.
9. Шаповал Т. В. Правова природа міжнародних стандартів міжнародного комітету зі стандартів оцінки майна. Науковий вісник Ужгородського національного університету. 2021. Серія: Право. Випуск 63. С. 171–177. DOI: <https://doi.org/10.24144/2307-3322.2021.63.30>

10. Якубовський В. В. Європейські стандарти оцінки EVS-2016 та Міжнародні стандарти оціночної діяльності IVS-2017: спільність і відмінності. URL: http://www.afo.com.ua/doc/IVS_2017_vs_EVS_2016_UA.pdf.
11. Associazione Bancaria Italiana : веб-сайт. URL: <https://www.telemutuo.it/abi/>.
12. Banco de España : веб-сайт. URL: <https://www.bde.es/wbe/es/>.
13. Bundesministerium für Digitales und Verkehr : веб-сайт. URL: <https://bmdv.bund.de/DE/Home/home.html>.
14. Customs Act. URL: <https://laws-lois.justice.gc.ca/eng/acts/c-52.6/>.
15. ImmoWertV. URL: https://www.gesetze-im-internet.de/immowertv_2022/.
16. International Valuation Standards (IVS). URL: <https://www.rics.org/profession-standards/rics-standards-and-guidance/sector-standards/valuation-standards/red-book/international-valuation-standards>.
17. La Charte de l'Expertise en Évaluation Immobilière : веб-сайт. URL: <https://charteexpertiseimmo.org/accueil.html>.
18. Ley de Regulación del Mercado Hipotecario. URL: <https://www.boe.es/buscar/act.php?id=BOE-A-1981-8598>.
19. Local Government Finance and Valuation Act 1991. URL: <https://www.legislation.gov.uk/ukpga/1991/51/enacted>.
20. Polska Federacja Stowarzyszen Rzeczoznawców Majatkowych (PFSRM) : веб-сайт. URL: <https://tegova.org/members/pfva>.
21. Rating and Valuation Act 1961. URL: <https://www.legislation.gov.uk/ukpga/Eliz2/9-10/45/enacted>.
22. Real Decreto 775/1997. URL: <https://www.boe.es/buscar/doc.php?id=BOE-A-1997-12854>.
23. Red Book Global Standards. URL: <https://www.rics.org/profession-standards/rics-standards-and-guidance/sector-standards/valuation-standards/red-book/red-book-global>.
24. Standard V.8. Zasady określania wartości szkód spowodowanych budową infrastruktury podziemnej i nadziemnej. URL: <http://wycena-nieruchomosci.info.pl/wp-content/uploads/2020/10/PFSRM-TNI-V.8-zasady-okreslania-wartosciskod-spowodowanych-budowa-infrastruktury-podziemnej-i-nadziemnej-z-komentarzem-status-archiwalny.pdf>.
25. Testo Unico Bancario. URL: <https://www.bancaditalia.it/compiti/vigilanza/intermediari/Testo-Unico-Bancario.pdf>.
26. Updated Guidelines For The Valuation Of Foreign Properties Of The 2023 Property Value Tax. URL: <https://crossbord.dk/updated-guidelines-for-the-valuation-of-foreign-properties-of-the-2023-property-value-tax/>.
27. Zákon č. 151/1997 Sb. Zákon o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku). URL: <https://www.zakonyprolidi.cz/cs/1997-151>.
28. Zákon č. 36/1967 Sb. Zákon o znalcích a tlumočnících. URL: <https://www.zakonyprolidi.cz/cs/1967-36>.

Дата першого надходження рукопису до видання: 06.03.2026

Дата прийнятого до друку рукопису після рецензування: 24.03.2026

Дата публікації: 17.04.2026