

## ОСОБЛИВОСТІ ОЦІНКИ НЕРУХОМОСТІ: ЗАКОРДОННИЙ ДОСВІД

### FEATURES OF REAL ESTATE ASSESSMENT: FOREIGN EXPERIENCE

УДК 332.6(100-87:477)

DOI: <https://doi.org/10.32782/bses.85-7>**Лазарєва О.В.**

д.е.н., професор,  
професор кафедри управління  
земельними ресурсами,  
Чорноморський національний  
університет імені Петра Могили

**Мась А.Ю.**

почесний землевпорядник України,  
старший викладач кафедри управління  
земельними ресурсами,  
Чорноморський національний  
університет імені Петра Могили

**Фесенко К.М.**

оцінювач,  
товариство з обмеженою відповідальністю  
«Консалтингова група  
«Аналітик-капітал»

**Lazarieva Olena**

Petro Mohyla Black Sea  
National University

**Mas Andriy**

Petro Mohyla Black Sea  
National University

**Fesenko Karina**

«Analyst-capital LLC»

Метою статті є дослідження є вивчення особливостей оцінки нерухомості за кордоном. У статті проаналізовано досвід оцінки нерухомості в зарубіжних країнах, таких як Литва, Грузія, Нова Зеландія, Вірменія, Швеція, Словенія, Польща, Швейцарія, Франція, Австралія, Данія, Індонезія, Канада, Нідерланди. З'ясовано, що особливості оцінки нерухомості за кордоном є підставою для впровадження можливих слушних ініціатив в практиці України. Проаналізовано українське законодавство з питань оцінки нерухомості. Висвітлені його особливості у воєнний період. З'ясовано, що в Україні закріплено такі методичні підходи до оцінки як дохідний (прибутковий), витратний (майновий), порівняльний (ринковий). Подальші дослідження мають бути спрямовані на розкриття ролі економічного аналізу в системі управління земельними ресурсами після закінчення воєнного стану.

**Ключові слова:** оцінка нерухомості, зарубіжні країни, майно, ринок житлової нерухомості, військовий стан, оціночна діяльність.

The purpose of the article is to study the features of real estate valuation abroad. The article analyzes the experience of real estate valuation in foreign countries. It was found that the Center of Lithuanian Registers operates in Lithuania, which includes the register of immovable property and cadastre, the register of legal entities, the register of addresses and registers of residents. In Georgia, all registers are united in the National Public Register Agency. In Sweden, a general assessment is carried out every six years with the purpose of adjustments if necessary, a simplified general assessment is carried out three years after the general assessment, a special assessment is carried out annually to assess newly built properties. In Slovenia, an infrastructure has been created for more efficient management of land resources and mass valuation of real estate, and a register of sales prices is in place to ensure the collection of information about deals on the real estate market. In Poland, mass assessment is a set of procedures for determining the cadastral value of property for tax purposes. In Switzerland, the cadastral accounting of real estate is carried out at the international and cantonal levels. In France, residential buildings are taxed separately from industrial and commercial objects. The annual rental value is used to estimate the value of commercial buildings. In Australia, Denmark, Sweden and Indonesia, the method of determining the estimated value is based on the comparison of sales prices, in Switzerland, Canada and the Netherlands – on the capitalization of income from the permanent use of real estate. Ukrainian legislation on real estate valuation is analyzed. Its features during the war period are highlighted. It is indicated that access to the State Register of Property Rights to immovable property has been restored, and separate norms and rules have been established regarding registration actions. It has been found that in Ukraine such methodical approaches to assessment as income (profitable), expenditure (property), comparative (market) have been established. Further research should be aimed at revealing the role of economic analysis in the land management system after the end of martial law.

**Key words:** real estate appraisal, foreign countries, property, residential real estate market, military status, appraisal activity.

**Постановка проблеми.** В економіці усі фактори та результати діяльності повинні мати свою оцінку. Це, насамперед, зумовлено тим, щоб встановити ринкову вартість об'єкта нерухомості. Оцінка проводиться з метою обчислення доходу від продажу, застави, обміну, прийняття спадщини тощо певного об'єкта нерухомого майна.

В умовах повномасштабного вторгнення росії на території України знищено дуже багато об'єктів житлового фонду, інфраструктурних та адміністративних споруд, будівель місцевої влади тощо. Тому оцінка майна вийшла на децю нові засади. У цьому дослідженні спробуємо, на основі комплексного аналізу досвіду зарубіжних країн щодо здійснення оцінки нерухомості, об'єктивно сконцентрувати проаналізовані положення, зробивши відповідні висновки.

#### **Аналіз останніх досліджень і публікацій.**

Вивчення проблем оцінки нерухомості займалось досить велика кількість авторів, їх праці широко апробовані на науковій ниві. Зокрема, Гненний О.М. [1, с. 85] вивчає основні факторні чинники, які слід включати до моделей на ринку нерухомості, а також способи їх кількісного оцінювання. Красне-

вич О.А. та Павлов К.В. [2, с. 65] аналізують ринок житлової нерухомості, аналізують структуру ринку, яка охоплює депозитний ринок, ринок оренди та продажу, виділяють такі форми субринків як ринок користувачів, ринок фінансових активів, ринок девелоперської діяльності та ринок землі. Богінська Л.О. [3, с. 108] досліджує взаємовідносини, що формуються на ринку нерухомості, вивчає особливості проведення оцінних операцій. Росинський А.В. [4, с. 92] розкрив досвід децентралізованої масової оцінки нерухомості у Швеції та США. Козак С.В. [5, с. 2] вивчає методичні підходи та аспекти щодо вдосконалення статистичного оцінювання ринку житлової нерухомості України. Їх дослідження викликають значний науковий і практичний інтерес, є у певній мірі підґрунтям для подальших розвідок у даному напрямку. Проте, на нашу думку, потребують вивчення і обґрунтування питання, пов'язані із аналізом оцінки нерухомості за кордоном.

**Постановка завдання.** Отже, метою дослідження є вивчення особливостей оцінки нерухомості за кордоном.

Для досягнення поставленої мети вирішення наступних завдань:

– проаналізувати правові положення щодо здійснення оцінки нерухомості в умовах воєнного стану;

– дослідити процес здійснення оцінки нерухомості в зарубіжних країнах;

– узагальнити викладені положення, що в майбутньому слугуватиме підставою для можливого впровадження у практику суб'єктів на ринку нерухомості.

#### **Виклад основного матеріалу дослідження.**

Нині оцінка майна та нерухомості потрібна не лише для визначення вартості майна, а й для можливого відшкодування збитків, що наразі зумовлено військовою агресією з боку держави-терориста.

Крім того, дані щодо оцінки майна потрібні для врахування дії таких факторів як розташування, сучасний стан, тенденції на ринку нерухомості в цілому, наявна економічна та політична ситуація. Вразило й те, що нині масштаби руйнувань української нерухомості перевищують обсяги нового житла, введеного в експлуатацію за останні сім років [6].

Втім, дані щодо здійснення оцінки нерухомості в зарубіжних країнах, безперечно, заслуговують на увагу.

Якщо вдатися до аналізу оцінки нерухомості за кордоном, то бачимо, що ще у 1977 році була створена Європейська група оцінювачів основних фондів, яка нині має назву «Європейська група асоціації оцінювачів», завданням якої є розробка основних загальних стандартів оцінювання. Її основними цілями є надання допомоги професійним оцінювачам у процесі підготовки документації, встановлення певних загальних способів і підходів до проведення оцінки нерухомості, підтримання якості шляхом узгодження загального ступеня кваліфікації, роз'яснення та встановлення конкретної ролі експерта-оцінювача [7].

Нині у Литві діє Центр реєстрів Литви, в який входять реєстр нерухомого майна та кадастру, реєстр юридичних осіб, реєстр адрес та реєстрів жителів [8]. Цей Центр проводить оцінку нерухомості для цілей оподаткування, оприлюднює інформацію про нерухомість, аналізує ринок нерухомості в країні.

У Грузії всі реєстри об'єднані в одне – Національне агентство публічного реєстру [9]. Інформація з різних реєстрів є доступною безпосередньо в цьому агентстві, а система управління ним діє опосередковано від органів центральної та місцевої влади. Аналогічна система діє і в Новій Зеландії, Литві, Вірменії [10, с. 205].

У Швеції [11] оцінка здійснюється за таким алгоритмом: загальна оцінка проводиться кожних шість років з метою коригувань в разі необхідності, спрощена загальна оцінка проводиться через три роки після загальної оцінки, спеціальна оцінка

здійснюється щорічно для оцінки щойно побудованих об'єктів.

У Словенії [12] створено інфраструктуру для більш ефективного управління земельними ресурсами та масової оцінки нерухомості, для забезпечення збору інформації про угоди на ринку нерухомості діє реєстр цін продажу, а для забезпечення обліку об'єктів нерухомості та їх оцінки – реєстр нерухомості. Відповідальність же за виконання масової оцінки покладена на палату геодезії та картографії.

У Польщі [13] відносини щодо оцінки нерухомості регламентуються Законом «Про управління нерухомістю», а масова оцінка є сукупністю процедури з визначення кадастрової вартості майна для цілей оподаткування. В цій країні діє система реєстрації об'єктів нерухомості та налагоджений облік операцій з ними, що відображається в реєстрі прав власності та кадастру нерухомості [14].

У Швейцарії кадастровий облік об'єктів нерухомості здійснюється на міжнаціональному рівні та рівні кантонів [15, с. 21]. Агентства кантонів реєструють право власності, а органи влади на загальнодержавному рівні контролюють їх діяльність. Для сільськогосподарської нерухомості у Швейцарії застосовується підхід з точки зору прибутковості на одиницю площі об'єкта. Це й же підхід має місце і в Австралії.

У Франції будівлі житлового фонду оподатковуються відокремлено від промислових та комерційних об'єктів. Для оцінки вартості комерційних будівель використовується річна рентна вартість [16].

Методика визначення оціночної вартості ґрунтується або ж на порівнянні цін продажів (Австралія, Данія, Швеція, Індонезія), або ж на капіталізації доходу від постійного використання нерухомого майна (Швейцарія, Канада, Нідерланди).

Проаналізовані дані щодо особливостей оцінки нерухомості за кордоном є підставою для впровадження можливих слушних ініціатив в практиці нашої держави.

Враховуючи досвід закордонних країн, все ж таки необхідно ставити до уваги і суттєві відмінності між ситуацією в Україні та в країнах зарубіжжя, особливо враховуючи військовий стан, що має місце нині.

В Україні оціночна діяльність регламентована Законом України «Про оцінку майна, майнових прав та професійну оціночну діяльність в Україні» [17], діють такі нормативно-правові акти з оцінки майна як Національний стандарт № 1 «Загальні засади оцінки майна і майнових прав» [18], Національний стандарт № 2 «Оцінка нерухомого майна» [19], Національний стандарт № 3 «Оцінка цілісних майнових комплексів» [20].

Також в нашій країні діє розроблена Всеукраїнською асоціацією фахівців з оцінки Концепція розвитку оціночної діяльності на 2016–2025 роки [21],

в якій узагальнено положення щодо оцінки, визначено її вектори розвитку на майбутнє.

Аналіз законодавства дозволяє зробити висновок, що на території України закріплено такі методичні підходи до оцінки як дохідний (прибутковий), витратний (майновий), порівняльний (ринковий). Їм усім притаманні специфічні методи та інструменти, які мають свої переваги та недоліки [22, с. 17]. Також ці підходи застосовує у практиці Американська громада оцінщиків (ASA).

Постанова Кабінету Міністрів України № 480 [23], прийнята 19 квітня 2024 року, відновила доступ до Державного реєстру речових прав на нерухоме майно, крім того, встановлені окремі норми та правила щодо вчинення реєстраційних дій. Зокрема, відновлено реєстрацію прав власності, права користування (оренди) на об'єкти нерухомості, реєстрацію обмежень та обтяжень. Хоча варто зазначити, що все це діє лише до тих об'єктів, які розташовані в регіонах, що є активних від бойових дій та не перебувають в окупації. Але даною Постановою встановлено деякі обмеження щодо вчинення реєстраційних дій: зокрема заборонена державна реєстрація права власності (довірчої власності) щодо відчуження нерухомого майна, про встановлення довірчої власності на нерухоме майно, що укладені від імені відчужувача на підставі довіреності. Це особливо стосується, передусім, вимушено переселених осіб, військовослужбовців, що служать у ЗСУ, а також осіб, що перебувають за кордоном.

Законом України «Про оцінку майна, майнових прав та професійну оціночну діяльність в Україні» зі змінами від 12 травня 2022 року № 2247-IX, зокрема частиною другою статті 8 Закону передбачено, що «у разі неможливості залучити до оцінки майна суб'єктів оціночної діяльності – суб'єктів господарювання така оцінка проводиться суб'єктами оціночної діяльності – органами державної влади або органами місцевого самоврядування за погодженням із власником майна. У разі відмови або відсутності власника майна зазначені органи мають право проводити таку оцінку самостійно» [24].

Зазначені позиції українського законодавства щодо оцінка майна та реєстрації прав на нього у воєнний період вимагають розробки цілісних правових інструментів, створення дієвих механізмів захисту від неправомірних збитків, відшкодування збитків та виплату за порушене внаслідок бойових дій право власності, злагодженої роботи державних інституцій.

**Висновки з проведеного дослідження.** Проведений аналіз оцінки нерухомості в зарубіжних країнах дозволив зробити певні висновки.

Так, у Литві діє Центр реєстрів Литви, в який входять реєстр нерухомого майна та кадастру, реєстр юридичних осіб, реєстр адрес та реєстри

жителів. У Грузії всі реєстри об'єднані в Національне агентство публічного реєстру. У Швеції загальна оцінка проводиться кожних шість років з метою коригувань в разі необхідності, спрощена загальна оцінка проводиться через три роки після загальної оцінки, спеціальна оцінка здійснюється щорічно для оцінки щойно побудованих об'єктів. У Словенії створено інфраструктуру для більш ефективного управління земельними ресурсами та масової оцінки нерухомості, для забезпечення збору інформації про угоди на ринку нерухомості діє реєстр цін продажу. У Польщі масова оцінка є сукупністю процедури з визначення кадастрової вартості майна для цілей оподаткування. У Швейцарії кадастровий облік об'єктів нерухомості здійснюється на міжнародному рівні та рівні кантонів У Франції будівлі житлового фонду оподатковуються відокремлено від промислових та комерційних об'єктів. Для оцінки вартості комерційних будівель використовується річна рентна вартість. В Австралії, Данії, Швеції та Індонезії методика визначення оціночної вартості ґрунтується на порівнянні цін продажів, у Швейцарії, Канаді та Нідерландах – на капіталізації доходу від постійного використання нерухомого майна.

Проаналізовано українське законодавство з питань оцінки нерухомості. Висвітлені його особливості у воєнний період. Встановлено, що правові обмеження щодо здійснення операцій з нерухомістю сприятимуть поступовому відновленню та функціонуванню ринку нерухомості під час воєнного стану.

Перспективи подальших досліджень мають бути зосереджені на розкритті ролі економічного аналізу в системі управління земельними ресурсами після закінчення воєнного стану.

#### БІБЛІОГРАФІЧНИЙ СПИСОК:

1. Гненний О.М. Оцінка нерухомості на базі регресійних моделей. *Вісник Хмельницького національного університету*. 2012. № 1. С. 84–89. URL: [http://journals.khnu.km.ua/vestnik/pdf/ekon/2012\\_1/084-089.pdf](http://journals.khnu.km.ua/vestnik/pdf/ekon/2012_1/084-089.pdf) (дата звернення: 15.01.2024).
2. Красневич О.А., Павлов К.В., Ющак А.Н. Теоретичні аспекти дослідження ринку житлової нерухомості України під час воєнної економіки. *Економіка та суспільство*. 2023. № 48. DOI: <https://doi.org/10.32782/2524-0072/2023-48-34> (дата звернення: 15.01.2024).
3. Богінська Л.О. Удосконалення процесу оцінки нерухомості як необхідна умова розвитку ринку нерухомості. *Вісник Сумського національного аграрного університету*. Серія: *Будівництво*. 2015. Вип. 10. С. 107–110. URL: [http://nbuv.gov.ua/UJRN/Vsna\\_bud\\_2015\\_10\\_17](http://nbuv.gov.ua/UJRN/Vsna_bud_2015_10_17) (дата звернення: 15.01.2024).
4. Росинський А.В., Цап І.М., Корміліцин Я.І. Перспективи масової оцінки нерухомості в Україні. Землеустрій і топографічна діяльність в умовах війни та післявоєнного відновлення. *Збірка наукових*

праць Всеукраїнської науково-практичної студентської конференції (м. Київ, 8–10 березня 2023 р.). За загальною науковою редакцією проф. Ковальчука І.П. Київ: Вид. центр НУБІП, 2023. С. 91–94. URL: <https://dglb.nubip.edu.ua/server/api/core/bitstreams/286f64f5-c67b-4fe5-b514-6e00edf3a077/content> (дата звернення: 15.01.2024).

5. Козак С.В. Статистичне оцінювання ринку житлової нерухомості в Україні. Автореф. дис. ... канд. екон. наук: 08.00.10. Київ, 2014. 20 с. URL: <http://194.44.12.92:8080/jspui/bitstream/123456789/779/1/%D0%9A%D0%BE%D0%B7%D0%B0%D0%BA.PDF> (дата звернення: 15.01.2024).

6. Федірко А., Хома Р., Резніченко Д. Будівництво скоротилося, попит обвалився, але ціни не падають. Дослідження ринку нерухомості під час війни від Ernst&Young. URL: <https://forbes.ua/money/budivnitstva-ne-zapuskayutsya-popitu-nemae-ale-tsini-ne-padayut-doslidzhennya-rinku-nerukhomosti-pid-chas-viyni-vid-ernst-amp-young-13032023-12337> (дата звернення: 15.01.2024).

7. Оцінка нерухомості в зарубіжних країнах: професійні рішення. URL: <https://pareto.com.ua/ua/blog/yak-ocinyuyut-nerukhomist-v-riznix-krayinah/> (дата звернення: 15.01.2024).

8. Центр реєстрів. Литва. Офіційний вебсайт. URL: <http://www.registrucentras.lt/en/> (дата звернення: 08.01.2024).

9. Інституційна реформа. Національне агентство державного реєстру. Грузія. Офіційний вебсайт. URL: <http://napr.gov.ge/p/146> (дата звернення: 15.01.2024).

10. Турчин В. Закордонний досвід створення єдиного реєстру нерухомості. *Адміністративне право і процес*. № 6. 2018. С. 204–209. URL: <http://ppr-journal.kiev.ua/archive/2018/6/38.pdf> (дата звернення: 15.01.2024).

11. Седерблом Г. Масова оцінка та оцінка у Швеції. Картографування, кадастр і земля. 2016. URL: [http://web01.katastar.gov.mk/userfiles/file/IMPULSE/Mass\\_Valuation\\_Sweden\\_20160224.pdf.10](http://web01.katastar.gov.mk/userfiles/file/IMPULSE/Mass_Valuation_Sweden_20160224.pdf.10) (дата звернення: 15.01.2024).

12. Пшундер І., Томінц П. Сприйняття масового оцінювання нерухомості в Словенії. *Актуальні проблеми економіки*. 2012. № 11. С. 425–435. URL: [http://nbuv.gov.ua/UJRN/ape\\_2012\\_11\\_52](http://nbuv.gov.ua/UJRN/ape_2012_11_52) (дата звернення: 15.01.2024).

13. Walacik, M., Cellmer, R. and Zrobek, S. Масова оцінка – міжнародний фон, польські рішення та пропозиція застосування нових методів. URL: <https://hrcak.srce.hr/112439> (дата звернення: 15.01.2024).

14. Драпиковський О.І., Іванова І.Б. Моделі масової оцінки міських земель. *Вісник Придніпровської державної академії будівництва та архітектури*. 2013. № 7. С. 19–28. URL: [http://nbuv.gov.ua/UJRN/vrabia\\_2013\\_7\\_7](http://nbuv.gov.ua/UJRN/vrabia_2013_7_7) (дата звернення: 15.01.2024).

15. Кошель А.О. Система оцінки нерухомого майна в зарубіжних країнах та використання їх досвіду в Україні. *Формування ринкових відносин в Україні*. № 12 (75). 2015. С. 20–23. URL: <https://cyberleninka.ru/article/n/sistemi-otsinki-neruhomogo-mayna-v-zarubizhnykh-krayinah-ta-vikoristannya-yih-dosvidu-v-ukrayini/viewer> (дата звернення: 16.01.2024).

16. Регулювання діяльності оцінювачів: досвід Європи. URL: [https://expla.bank.gov.ua/expla/news\\_0032.html](https://expla.bank.gov.ua/expla/news_0032.html) (дата звернення: 16.01.2024).

17. Закон України «Про оцінку майна, майнових прав та професійну оціночну діяльність». (Відомості Верховної Ради України (ВВР), 2001, № 47, ст. 251). Зі змінами від 23.08.2023 р. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2658-14> (дата звернення: 16.01.2024).

18. Національний стандарт №1 «Загальні засади оцінки майна та майнових прав». Затверджено Постановою Кабінету Міністрів України від 10 вересня 2003 р. N 1440. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1440-2003-%D0%BF> (дата звернення: 16.01.2024).

19. Національний стандарт №2 «Оцінка нерухомого майна». Затверджено Постановою Кабінету Міністрів України від 28 жовтня 2004 р. N 1442. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1442-2004-%D0%BF> (дата звернення: 16.01.2024).

20. Національний стандарт №3 «Оцінка цілісних майнових комплексів» Затверджено Постановою Кабінету Міністрів України від 29 листопада 2006 р. N 1655. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1655-2006-%D0%BF> (дата звернення: 16.01.2024).

21. Концепція розвитку оціночної діяльності в Україні на 2016–2025 роки. URL: <http://afo.com.ua/uk/news/1-about-the-association/1034-the-concept-of-valuation-activities-in-ukraine-2016-2025> (дата звернення: 16.01.2024).

22. Кириченко Г.В. Основні підходи до оцінювання вартості та можливість їх застосування на підприємствах транспорту. *Менеджмент та підприємництво в Україні*. 2019. Вип. 19. Національний транспортний університет. С. 14–23. URL: <https://science.lpnu.ua/sites/default/files/journalpaper/2019/dec/20447/kyrychenko.pdf> (дата звернення: 16.01.2024).

23. Про внесення змін до деяких постанов Кабінету Міністрів України щодо діяльності нотаріусів та функціонування єдиних та державних реєстраторів, держателем яких є Міністерство юстиції, в умовах воєнного стану. Постанова Кабінету Міністрів України № 480 від 19 квітня 2022 р. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/480-2022-%D0%BF#Text> (дата звернення: 16.01.2024).

24. Про оцінку майна, майнових прав та професійну оціночну діяльність в Україні. Закон України № 2249-IX від 12 травня 2022 року. URL: [https://ips.ligazakon.net/document/view/t012658?an=2&ed=2022\\_05\\_12](https://ips.ligazakon.net/document/view/t012658?an=2&ed=2022_05_12) (дата звернення: 16.01.2024).

## REFERENCES:

1. Gnenny O.M. (2012) Ocinka neruhomosty na bazi regresyinyh modeley [Real estate valuation based on regression models]. *Visnyk Hmelnickogo natsionalnogo universitetu*, no 1, pp. 84–89. Available at: [http://journals.khnu.km.ua/vestnik/pdf/ekon/2012\\_1/084-089.pdf](http://journals.khnu.km.ua/vestnik/pdf/ekon/2012_1/084-089.pdf) (accessed January 15, 2024).

2. Krasnevich O.A., Pavlov K.V., Yucak, A.N. (2023) Teoretychny aspekty doslidzhennya rynku qitlovoy neruhomosty Ukrainy pid chas voennoy ekonomiky

[Theoretical aspects of the study of the residential real estate market of Ukraine during the war economy]. *Ekonomika ta suspilstvo*, no. 48. DOI: <https://doi.org/10.32782/2524-0072/2023-48-34> (accessed January 15, 2024).

3. Boginska L.O. (2015) Udoshkonalennya procesu ocinky neruhomosty yak neobhidna umova rosvitku rinku neruhomosty [Improvement of the real estate evaluation process as a necessary condition for the development of the real estate market]. *Visnyk Sumського національного аграрного университету. Seria: Budivnictvo*, no. 10, pp. 107–110. Available at: [http://nbuv.gov.ua/UJRN/Vsna\\_bud\\_2015\\_10\\_17](http://nbuv.gov.ua/UJRN/Vsna_bud_2015_10_17) (accessed January 15, 2024).

4. Rosinsky A.V., Cap I.M., Kormilicyn Ya.I. (2023) Perspektyvy masovoy ocinky neruhomosty v Ukrainy [Prospects for the mass assessment of real estate in Ukraine]. *Zemleustry ta topografichna diyalnist v umovah viyny ta pyslyavoennogo vidnovlennya. Zbirka naukovih prac Vseukrainskoy naukovo-praktichnoy studentskoy konferencii*. Kyiv. 8-10 of March 2023. K.: Vid. Centre NUBIP, pp. 91-94. Available at: <https://dglip.nubip.edu.ua/server/api/core/bitstreams/286f64f5-c67b-4fe5-b514-6e00edf3a077/content> (accessed January 15, 2024).

5. Kosak S.V. (2014) Statystychno ocinuvannya rinku yitlovy neruhomosty v Ukrainy [Statistical evaluation of the residential real estate market in Ukraine] (PhD Thesis), Kyiv, National Academy of Statistics, Accounting and Auditing 20 p. Available at: <http://194.44.12.92:8080/jspui/bitstream/123456789/779/1/%D0%9A%D0%BE%D0%B7%D0%B0%D0%BA.PDF> (accessed January 15, 2024).

6. Fedirko A., Homa P., Resnychenko D. Budivnytvo skorotylosya, popit obvalivsya, ale ciny ne padaut. Doslidzennya rynku neryhomosty pid chas viyny vid Ernst&Young [Construction has decreased, demand has collapsed, but prices are not falling. A study of the real estate market during the war by Ernst&Young]. Available at: <https://forbes.ua/money/budivnitstva-ne-zapuskayutsya-popitu-nemae-ale-tsini-ne-padayut-doslidzhennya-rinku-nerukhomosti-pid-chas-viyni-vid-ernst-amp-young-13032023-12337> (accessed January 15, 2024).

7. Ocinka neruhomosty v zarubignykh kraynah: profesiyni rishennya [Valuation of real estate in foreign countries: professional decisions]. Available at: <https://pareto.com.ua/ua/blog/yak-ocinyuyut-neruxomist-v-riznix-kraynax/> (accessed January 15, 2024).

8. Centr reestriv. Litva [Center of registers. Lithuania]. Available at: <http://www.registrucentras.lt/en/> (accessed January 15, 2024).

9. Instyuciynna reforma. Nacionalne agentstvo derzhavnogo reestry. Gruzija [Institutional reform. National Agency of the State Register. Georgia]. Available at: <http://napr.gov.ge/p/146> (accessed January 15, 2024).

10. Turchin V. (2018) Zakordonny dosvid stvorennya edinogo rinky neruhomosty [Foreign experience of creating a single real estate register]. *Administrativne parvo I process*, no 6, pp. 204–209. Available at: <http://pgp-journal.kiev.ua/archive/2018/6/38.pdf> (accessed January 15, 2024).

11. Sederblom G. (2016). Masova ocinka ta ocinka u Shveciy [Mass assessment and evaluation in Swe-

den]. *Kartografuvannya, kadastr I zemlya*. Available at: [http://web01.katastar.gov.mk/userfiles/file/IMPULSE/Mass\\_Valuation\\_Sweden\\_20160224.pdf.10](http://web01.katastar.gov.mk/userfiles/file/IMPULSE/Mass_Valuation_Sweden_20160224.pdf.10) (accessed January 15, 2024).

12. Pshunder I., Tominc P. (2012) Spriynyattya masovogo ocinuvannya naruhomosty v Sloveniy [Perception of mass real estate valuation in Slovenia]. *Aktualny problemy ekonomiky*, no 11, pp. 425–435. Available at: [http://nbuv.gov.ua/UJRN/ape\\_2012\\_11\\_52](http://nbuv.gov.ua/UJRN/ape_2012_11_52) (accessed January 15, 2024).

13. Walacik M., Cellmer R. and Zrobek S. Masova ocinka – mignarodny fon, polsky rishennya ta propozyziya zastosuvannya novih metodiv [Mass evaluation – international background, Polish solutions and a proposal for the use of new methods]. Available at: <https://hrcak.srce.hr/112439> (accessed January 15, 2024).

14. Drapikovskiy O.I. (2013) Modely masovoy ocinky miskih zemel [Models of mass assessment of urban land]. *Visnik PRidniprovsckoydergavnoy akademiy budivnytstva ta arhitektury*, no. 7. pp. 19–28. Available at: [http://nbuv.gov.ua/UJRN/Vpabia\\_2013\\_7\\_7](http://nbuv.gov.ua/UJRN/Vpabia_2013_7_7) (accessed January 15, 2024).

15. Koshel A.O. (2015) Systema ocinky neruhomogo mayna v zarubignykh ktainah ta vikorystannya ih dosvidy v lukrayny [The real estate valuation system in foreign countries and the use of their experience in Ukraine]. *Formuvannya rynkovih vidnosyn v Ukrainy*, no. 12 (75), pp. 2023. Available at: <https://cyberleninka.ru/article/n/sistemi-otsinki-neruhomogo-mayna-v-zarubizhnykh-kraynakh-ta-vikorystannya-yih-dosvidu-v-ukrayini/viewer> (accessed January 16, 2024).

16. Reguluvannya diyalnosty ocinuvachid: dosvid Evropy [Regulation of evaluators: European experience]. Available at: [https://expla.bank.gov.ua/expla/news\\_0032.html](https://expla.bank.gov.ua/expla/news_0032.html) (accessed January 16, 2024).

17. Zakon Ukrainy «Pro ocinku mayna, maynovih prav ta profesiynu ocinichnu diyalnist» (2001) [The Law of Ukraine «On Valuation of Property, Property Rights and Professional Appraisal Activity»]. *Vidomosty Verhovnoy Rady Ukrainy*. No 47, st. 251). Zi zminamy vid 23.08.2023 r. Available at: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2658-14> (accessed January 16, 2024).

18. National Standard number 1 «General Principles of Appraisal of Property and Property Rights». Approved by the Decree of the Cabinet of Ministers of Ukraine dated September 10, 2003. N 1440. Available at: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1440-2003-%D0%BF> (accessed January 16, 2024).

19. National Standard number 2 «Estimation of real estate». Approved by the Resolution of the Cabinet of Ministers of Ukraine of October 28, 2004. N 1442. Available at: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1442-2004-%D0%BF> (accessed January 16, 2024).

20. National standard number 3 «Evaluation of integral property complexes». Approved by the Resolution of the Cabinet of Ministers of Ukraine of November 29, 2006. N 1655. Available at: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1655-2006-%D0%BF> (accessed January 16, 2024).

21. Koncepciya rozvitku ocinochnoy diyalnosty v Ukrainy na 2016–2025 [Concept of the development of assessment activities in Ukraine for 2016–2025].

Available at: <http://afo.com.ua/uk/news/1-about-the-association/1034-the-concept-of-valuation-activities-in-ukraine-2016-2025> (accessed January 16, 2024).

22. Kyrychenko, H. V. (2019), Osnovni pidkhody do otsiniuvannia vartosti ta mozhlyvist yikh zastosuvannia na pidpriemstvakh transport [Basic approaches to cost estimation and possibility of their application at transport enterprises]. *Menedzhment ta pidpriemnytstvo v Ukraini*, vol. 14. Available at: <https://science.lpnu.ua/sites/default/files/journalpaper/2019/dec/20447/kyrychenko.pdf> (accessed January 16, 2024).

23. Postanova Kabinetu Mynystriv Ukrainy «Pro vnesennya zmin do deykih postanov Kabinetu Mynystriv Ukrainy godo diyalnosti notatyusiv ta funkcionuvannya edinih ta dergavnih reestratoriv, dergatelem

yakih e Ministerstvo Usticii, v umovah voennogo stanu» (2022) [Resolution of the Cabinet of Ministers of Ukraine No. 480 of April 19, 2022 On amendments to some resolutions of the Cabinet of Ministers of Ukraine regarding the activities of notaries and the functioning of unified and state registrars, the holder of which is the Ministry of Justice, under martial law]. Available at: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/480-2022-%D0%BF#Text> (accessed January 16, 2024).

24. Zakon Ukrainy «Pro ocinku mayna, maynovih prav ta profesiynu ocinochnu diyalnist v Ukrainy». (2022) [The Law of Ukraine «About the valuation of property, property rights, and professional valuation activity in Ukraine»]. Available at: [https://ips.ligazakon.net/document/view/t012658?an=2&ed=2022\\_05\\_12](https://ips.ligazakon.net/document/view/t012658?an=2&ed=2022_05_12) (accessed January 16, 2024).