

Боднарчук Ірина Любомирівна, к.е.н., доцент кафедри геодезії та землеустрою Івано-Франківського національного технічного університету нафти і газу, Івано-Франківськ, Україна

Касіянчук Дмитро Васильович, к.е.н., доцент кафедри геодезії та землеустрою Івано-Франківського національного технічного університету нафти і газу, Івано-Франківськ, Україна

Bodnaruk Iryna, Candidate of Economic Sciences, Associate Professor of the Department of Management Geodesy and Land Ivano-Frankivsk National Technical University of Oil and Gas, Ivano-Frankivsk, Ukraine,
<https://orcid.org/0000-0003-1608-9786>

Kasiyanchuk Dmytro, Candidate of Geological Sciences, Associate Professor of the Department of Management Geodesy and Land Ivano-Frankivsk National Technical University of Oil and Gas, Ivano-Frankivsk, Ukraine,
<https://orcid.org/0000-0003-4761-5320>

МІЖНАРОДНІ СТАНДАРТИ ОЦІНКИ ТА ЇХ ВПЛИВ НА РОЗВИТОК СИСТЕМИ ОЦІНЮВАННЯ МАЙНА В УКРАЇНІ INTERNATIONAL VALUATION STANDARDS AND THEIR IMPACT ON THE DEVELOPMENT OF THE PROPERTY VALUATION SYSTEM IN UKRAINE

Боднарчук І. Л., Касіянчук Д. В. Міжнародні стандарти оцінки та їх вплив на розвиток системи оцінювання майна в Україні. *Український журнал прикладної економіки та техніки*. 2026. Том 11. № 1. С. 223 – 226.

Bodnaruk I, Kasiyanchuk D. International valuation standards and their impact on the development of the property valuation system in Ukraine. *Ukrainian Journal of Applied Economics and Technology*. 2026. Volume 11. № 1. pp. 223 – 226.

Метою дослідження є визначення ролі міжнародних стандартів оцінки у розвитку системи оцінювання майна в Україні та обґрунтування шляхів їх інтеграції у національну практику. У роботі використано методи порівняльного та системного аналізу, синтезу нормативно-правових документів і світових практик. Результати показали, що застосування міжнародних стандартів підвищує точність, достовірність і прозорість оцінки, хоча адаптація до українських реалій потребує вирішення законодавчих і практичних проблем. Наукова новизна полягає у комплексному дослідженні впливу світових стандартів на національну систему оцінювання. Практична значущість визначається рекомендаціями щодо вдосконалення методик оцінки та підвищення кваліфікації фахівців. Перспективи подальших досліджень пов'язані з удосконаленням нормативно-правової бази та використанням сучасних технологій у процесі оцінювання майна.

Ключові слова: міжнародні стандарти оцінки, IVS, оцінка майна, оціночна діяльність, система оцінювання, ринкова вартість, правове регулювання, Україна.

The article provides a comprehensive analysis of the overall impact of international valuation standards on the development and modernisation of the property valuation system in Ukraine, and identifies the best ways to adapt them to national practice. The work uses a set of methods: comparative analysis of international and domestic approaches to property valuation, systematic analysis of regulatory and legal acts, methods of generalisation and synthesis of scientific approaches. The study showed that the integration of international standards increases the accuracy, objectivity and transparency of valuation results, while at the same time revealing problems with adapting standards to Ukrainian legislation and the practical conditions of appraisers' activities. The scientific novelty lies in the comprehensive justification of the impact of global standards on the national valuation system, the analysis of problematic aspects and proposals for overcoming them, which allows for the creation of more effective and transparent mechanisms for valuation activities. Based on the analysis, promising areas for the development of the property valuation system in Ukraine have been identified, which include improving valuation methods, considering international experience and using modern technological and information solutions. In addition, it is noted that the introduction of international standards contributes to improving the effectiveness of economic regulation, stabilising the property market and ensuring the transparency of financial and economic processes. The practical significance of the study is evident in the potential to apply the conclusions to improve valuation methods, enhance specialists' qualifications, and ensure stability and confidence in the property market. Prospects for further research have been identified, related to the development of tools for adapting international standards to Ukrainian conditions, improving the regulatory framework, and using modern information and technological solutions in the property valuation process, which will contribute to increasing efficiency, the professional level of appraisers, and the transparency of economic and financial processes in the country.

Keywords: international valuation standards, IVS, property valuation, valuation activities, valuation system, market value, legal regulation, Ukraine.

Вступ

В умовах поглиблення глобалізаційних процесів та інтенсифікації міжнародної економічної інтеграції особливої ваги набуває формування ефективної та прозорої системи оцінювання майна. Оцінка вартості майна виступає ключовим інструментом функціонування фінансових ринків, забезпечення інвестиційної привабливості, розвитку ринкових відносин та прийняття обґрунтованих управлінських рішень. У цьому контексті міжнародні стандарти оцінки (International Valuation Standards, IVS) виконують роль універсального методологічного орієнтира, який дозволяє уніфікувати підходи до визначення вартості майна в різних економічних і правових системах.

У багатьох країнах міжнародні стандарти оцінки стали основою професійної діяльності оцінювачів та важливим регуляторним інструментом. Їх застосування підвищує прозорість ринків, зменшує інформаційну асиметрію між учасниками економічних відносин і формує передбачувані очікування щодо вартості майна. Для України, яка перебуває на етапі трансформації та інтеграції у світовий економічний простір, імплементація міжнародних стандартів оцінки набуває особливої актуальності, оскільки сприяє розвитку національної системи оцінювання майна та підвищення довіри до її результатів.

У науковій літературі міжнародні стандарти оцінки розглядаються як комплексне явище, що поєднує нормативно-правові засади регулювання оціночної діяльності та методологічні підходи до визначення ринкової вартості майна. Вітчизняні дослідники зазначають, що IVS не лише визначають загальні принципи оцінювання, а й формують професійні орієнтири для оцінювачів у ситуаціях ринкової нестабільності та невизначеності. Зокрема, Т. В. Шаповал акцентує увагу на рекомендаційному характері стандартів, що призводить до неоднорідності практик їх застосування, водночас підвищуючи якість звітів про оцінку майна [1]. О. В. Корецька та В. В. Жихарева підкреслюють роль IVS у формуванні прозорих і порівнюваних принципів оцінювання та наголошують на необхідності узгодження міжнародних і національних методик [2].



This is an Open Access article distributed under the terms of the Creative Commons CC-BY 4.0

© Боднарчук Ірина Любомирівна,
Касіянчук Дмитро Васильович, 2026

Позиція О. О. Мухіна та О. Ю. Юрченка доповнює цю дискусію акцентом на розвитку професійної етики та механізмів контролю якості звітів оцінки майна, що знижує ризики помилок і підвищує довіру замовників [3]. Зарубіжні науковці, зокрема Hordijk, Kostov, виділяють розбіжності між національними та міжнародними стандартами в країнах із перехідною економікою, що ускладнює узгодженість результатів оцінювання та негативно впливає на інвестиційну привабливість активів, наголошуючи на необхідності розвитку професійного розвитку оцінювачів [4].

Аналіз вітчизняних і зарубіжних досліджень свідчить про зростаючий інтерес до проблем стандартизації оціночної діяльності та інтеграції міжнародних підходів у національні системи оцінювання майна. Водночас відсутня єдина позиція щодо оптимальних механізмів адаптації IVS до українських реалій, а також недостатньо досліджено практичні наслідки застосування стандартів для різних категорій об'єктів оцінювання. У зв'язку з цим актуальність дослідження зумовлена необхідністю системного аналізу впливу міжнародних стандартів оцінки на формування та розвиток системи оцінювання майна в Україні, визначення їхніх переваг і обмежень, а також викликів, що виникають у процесі імплементації. Саме ці обставини зумовили вибір теми та визначили основну мету статті.

Формулювання цілей статті

Вплив всебічного дослідження міжнародних стандартів оцінки та їхнього впливу на розвиток системи оцінювання майна в Україні включає аналіз фундаментальних теоретичних засад міжнародних стандартів, виявлення особливостей їх адаптації та трансформації у національній практиці оцінювання, оцінку ключових переваг та обмежень застосування міжнародних вимог у вітчизняній оціночній діяльності, а також визначення перспективних напрямів удосконалення нормативно-правового та методичного забезпечення системи оцінки майна.

Виклад основного матеріалу дослідження

Система оцінювання майна в Україні формувалася на фоні трансформації економічної моделі, що супроводжувалася переходом від адміністративно-планових механізмів до ринкових принципів господарювання. Цей процес відзначався нерівномірністю та недостатньою структурованістю нормативної бази, яка орієнтувалася переважно на контрольні та регуляторні функції, а не на розвиток професійних компетентностей оцінювачів. У результаті цього національні стандарти оцінки значною мірою більше спирались на стандартизовані процедури та чітко визначені алгоритми розрахунку, що не завжди відповідало динаміці ринку та потребам користувачів оціночної інформації [5].

Невідповідність національних методик оцінки міжнародним стандартам спричиняє неоднозначність результатів оцінювання, що відображається на інвестиційній привабливості різних видів майна і рівні довіри до оціночної діяльності. Так, у практиці оцінювання нерухомості спостерігається розбіжність між методами визначення ринкової вартості відповідно до українських стандартів і принципами IVS, що обумовлює різницю в оцінках для одних і тих самих об'єктів.

Важливим аспектом є оцінювання нематеріальних активів, які сьогодні займають значну частку у структурі вартості сучасних компаній. До таких активів належать права на інтелектуальну власність, бренд, гудвіл, ділова репутація та клієнтські бази. Національні стандарти поки що недостатньо деталізують методи визначення вартості таких активів, тоді як міжнародні стандарти оцінки пропонують чіткі методологічні орієнтири та принципи розкриття припущень, що дозволяє зменшити ризики помилок і підвищити довіру інвесторів.

Узгодженість оціночних підходів із міжнародними стандартами оцінки в Україні забезпечує достовірність вартості майна, що є критично важливим для інвесторів, кредиторів і регуляторних органів. Наприклад, банки дедалі частіше використовують результати оцінки майна відповідно до IVS для визначення вартості застави та розрахунку кредитних ризиків, що сприяє зниженню системних помилок і підвищує стабільність фінансової системи.

Однією з ключових тенденцій сучасного розвитку оціночної практики є актуалізація та впровадження оновлених міжнародних стандартів IVS 2025. Ці стандарти враховують новітні виклики глобальної економіки, зокрема підвищену волатильність ринків, інноваційні фінансові інструменти, зростання значення нематеріальних активів та потребу у більш комплексній оцінці ризиків [6]. Для України впровадження IVS 2025 є особливо актуальним, оскільки вони пропонують оновлені методологічні підходи до визначення вартості активів, уніфіковані принципи оцінки нематеріальних активів, інтелектуальної власності та складних фінансових інструментів.

IVS 2025 підкреслюють важливість сценарного аналізу, оцінки ризиків та використання альтернативних припущень, що дозволяє українським оцінювачам адаптувати свої рішення до умов невизначеності та трансформаційного середовища. Це особливо важливо у контексті післявоєнного відновлення, відбудови інфраструктури та управління державними й комунальними активами.

Впровадження IVS 2025 у національну практику оцінювання майна сприяє:

- підвищенню якості та прозорості оціночних звітів, що зміцнює довіру інвесторів та фінансових установ;
- уніфікації методичних підходів, що забезпечує порівнянність результатів оцінки на міжнародному рівні;
- вдосконаленню оцінки нематеріальних активів, що особливо важливо для інноваційного розвитку економіки та залучення інвестицій у високотехнологічні сектори;
- розвитку професійних навичок оцінювачів, оскільки IVS 2025 передбачає більшу гнучкість у виборі методів та моделей оцінки, одночасно закріплюючи етичні стандарти та прозорість процедур [7].

Таким чином, інтеграція IVS 2025 у систему оцінювання майна в Україні не лише відповідає сучасним глобальним тенденціям, а й створює стратегічну платформу для модернізації національної оціночної практики, підвищення інвестиційної привабливості країни та зміцнення інституційної надійності ринку активів.

Так, у контексті післявоєнної відбудови України застосування міжнародних стандартів оцінки набуває особливої значущості. Руїнування інфраструктури, зміна логістичних маршрутів, обмежений доступ до фінансових ресурсів та міграція населення істотно впливають на ринкові параметри майна. Впровадження IVS дозволяє здійснювати оцінку майна більш обґрунтовано, враховуючи ризики, функціональну придатність та перспективи відновлення.

Водночас інтеграція міжнародних стандартів вимагає адаптації до національних умов, де основними викликами є:

- узгодження принципів професійних компетентностей оцінювачів із встановленим контролем державного регулювання;
- розвиток професійного середовища та підвищення кваліфікації фахівців через освітні програми, семінари та сертифікацію;
- забезпечення етичних стандартів та контролю якості звітів з оцінки за допомогою професійних асоціацій.

Ефективне впровадження міжнародних стандартів оцінки у національну систему може слугувати механізмом інституційної модернізації економіки, підвищення інвестиційної привабливості та розвитку прозорого ринку активів. Воно створює методологічну основу для управління державною і комунальною власністю, стимулює інноваційний розвиток та забезпечує стандартизацію процесів оцінювання у різних секторах економіки.

Також застосування міжнародних стандартів оцінки в Україні має стратегічне значення для розвитку національної системи оцінювання майна та формування прозорого ринку активів. Одним із ключових напрямів розвитку є гармонізація національної нормативно-правової бази із міжнародними стандартами IVS. Це передбачає не лише адаптацію існуючих законодавчих та регуляторних норм, а й удосконалення методичних рекомендацій, процедур контролю та механізмів сертифікації оцінювачів. Важливо забезпечити баланс між свободою професійної позиції оцінювачів та вимогами державного нагляду, що сприятиме підвищенню якості та достовірності звітів з оцінки.

Другим важливим напрямом є створення незалежних професійних асоціацій, спільнот оцінювачів та визначення їх ролі. Такі організації можуть виконувати функції методичного і етичного нагляду, розробляти професійні стандарти та рекомендації щодо застосування міжнародних підходів, організовувати навчальні програми та семінари для практиків. Досвід країн ЄС свідчить, що активна участь професійних об'єднань є ключовою умовою ефективного імплементації IVS, оскільки вони забезпечують трансляцію міжнародних принципів у національні умови та підтримують високий рівень професійної компетенції.

Третій напрям розвитку – вдосконалення системи освіти та сертифікації оцінювачів. Підготовка фахівців повинна базуватися на поєднанні теоретичних знань, практичного досвіду та дотримання етичних стандартів. Необхідно впроваджувати програму безперервного професійного розвитку, яка охоплює сучасні методи оцінки нерухомості, корпоративних та нематеріальних активів, а також управління ризиками. Особлива увага має приділятися підготовці фахівців у сфері оцінки майна в умовах кризових та післявоєнних трансформацій економіки, оскільки відсутність компетенції у таких ситуаціях підвищує ризики помилок і знижує довіру інвесторів.

Четвертий аспект – розвиток механізмів контролю та оцінки якості звітів з оцінки. В Україні доцільно впроваджувати такий державний нагляд, який зосереджується не на формальному дотриманні процедур, а на перевірці достовірності та обґрунтованості результатів оцінювання. Це передбачає створення системного аудиту звітів, стандартизацію методик перевірки та чітких критеріїв відповідно до міжнародних стандартів.

П'ятий напрям – інтеграція оцінки нематеріальних активів та інтелектуальної власності у національну практику. Міжнародні стандарти оцінки пропонують методологію для визначення вартості таких активів із врахуванням ризиків, сценарного підходу та альтернативних припущень. Для України це відкриває перспективи розвитку інноваційного сектору, залучення інвестицій у високотехнологічні галузі та створення передумов для формування сучасного капіталу компанії [8].

Шостий напрям стосується впровадження міжнародних стандартів у процеси післявоєнної відбудови. Оцінка збитків, визначення вартості відновлення інфраструктури та нерухомості, а також обґрунтування інвестиційних проєктів потребують єдиного методологічного підходу, який визнається міжнародною спільнотою. Використання IVS у таких процесах дозволяє підвищити прозорість, обґрунтованість та порівнянність оцінок, що створює довіру між державними органами, міжнародними донорами та приватними інвесторами.

Не менш важливим є формування сучасної системи управління активами, орієнтованої на принципи сталого розвитку та ефективності. Послідовне впровадження міжнародних стандартів оцінки сприяє підвищенню якості системою управління, зниженню інформаційної асиметрії на ринку та формуванню єдиного методологічного простору для всіх учасників [9].

У стратегічній перспективі доцільно розглядати міжнародні стандарти оцінки як інструмент інституційної модернізації економіки України. Вони не лише забезпечують методологічну основу для професійного аналізу з оцінки вартості майна, а й формують прозорі та зрозумілі правила взаємодії оцінювачів та замовників, сприяють стабільності фінансових процесів та підвищенню інвестиційної привабливості країни.

Таким чином, реалізація зазначених напрямів – гармонізація нормативної бази, розвиток професійного середовища, впровадження ефективного контролю якості оцінки та інтеграція міжнародних принципів у національну практику – створює передумови для формування сучасної, прозорої та ефективної системи оцінювання майна в Україні. Це водночас сприятиме сталому економічному розвитку, підвищенню інвестиційної привабливості та інтеграції української економіки у глобальний простір.

Висновки та перспективи подальших розвідок

У процесі дослідження встановлено, що міжнародні стандарти оцінки є важливим методологічним підґрунтям формування сучасної системи оцінювання майна, яка відповідає принципам ринкової прозорості, економічної обґрунтованості та професійної відповідальності. Їх застосування забезпечує єдність підходів до визначення вартості активів і сприяє підвищенню довіри до результатів оціночної діяльності з боку учасників ринку.

Обґрунтовано, що міжнародні стандарти оцінки виконують не лише технічну, а й інституційну функцію, зменшуючи рівень інформаційної асиметрії між суб'єктами економічних відносин та формуючи передбачуване середовище для прийняття інвестиційних і управлінських рішень. Уніфікація методологічних підходів до оцінювання майна створює передумови для зів'язності результатів оцінки в різних секторах економіки та юрисдикціях.

У ході дослідження виявлено, що ключовою особливістю міжнародних стандартів оцінки є їх орієнтація на принципи та професійність оцінювача, що забезпечує гнучкість процесу оцінювання та його адаптацію до змін ринкового середовища. Водночас це зумовлює підвищені вимоги до рівня професійної підготовки фахівців, аналітичних компетенцій і дотримання етичних норм в професійній діяльності.

Доведено, що впровадження міжнародних стандартів оцінки в Україні має стратегічне значення в контексті реформування системи управління майном, розвитку фінансових ринків та інтеграції у міжнародний економічний простір. Гармонізація національної системи оцінювання з міжнародними підходами сприяє підвищенню інвестиційної привабливості активів, ефективності управлінських рішень і прозорості економічних процесів.

Особливу увагу приділено ролі міжнародних стандартів оцінки в умовах підвищеної економічної невизначеності та в процесі післявоєнної відбудови. Встановлено, що їх застосування дозволяє більш обґрунтовано враховувати ризики та зміни, пов'язані з оцінкою збитків, визначенням вартості відновлення інфраструктури та нерухомості, що забезпечуватиме підвищення якості результатів оцінювання в нестабільному середовищі.

Практичне значення результатів дослідження полягає у можливості їх використання в діяльності органів державної влади та місцевого самоврядування, суб'єктів оціночної діяльності та професійних об'єднань оцінювачів з метою вдосконалення практики оцінювання майна та формування ефективної системи управління активами.

Перспективи подальших досліджень пов'язані з поглибленням методичних підходів до оцінювання активів у специфічних умовах економічної трансформації, розробкою інструментів адаптації міжнародних стандартів оцінки до національних особливостей, а також дослідженням взаємозв'язку між якістю оціночної діяльності та інституційним розвитком економіки.

Література

1. Шаповал Т.В. Правова природа міжнародних стандартів Міжнародної ради зі стандартів оцінки майна. *Науковий вісник Ужгородського національного університету*. 2021. Том 63. DOI: <https://doi.org/10.24144/2307-3322.2021.63.30>.
2. Корецька О.В., Жихарева В.В. Огляд міжнародних та вітчизняних стандартів оцінки вартості бізнесу в системі правового регулювання оціночної діяльності. *Економіка та суспільство*. 2023. № 48. DOI: <https://doi.org/10.32782/2524-0072/2023-48-18>.
3. Мухін О.О., Юрченко О.Ю. Методичне забезпечення оцінки вартості нерухомого майна. *Таврійський науковий вісник. Серія: Економіка*. 2024. № 21. С. 38-45. DOI: <https://doi.org/10.32782/2708-0366/2024.21.4>.
4. Hordijk A. Real Estate Appraisal and International Valuation Standards. *Aestimium*. 2022. DOI: <https://doi.org/10.13128/Aestimium-13150>.
5. Майорова Т.В., Мякишевська О.М. Оцінка майна у системі кредитних відносин. *Формування ринкової економіки*. 2011. Випуск 26 (2). С. 181-190. URL: <https://ir.kneu.edu.ua/items/5383dc03-008b-4067-97bd-1661e0d40f38>.
6. International Valuation Standards Council (IVSC). Official website. URL: <https://ivsc.org>.
7. New edition of the International Valuation Standards (IVS) published. 2024. URL: <https://ivsc.org/new-edition-of-the-international-valuation-standards-ivs-published/>.
8. Бутнік-Сіверський О. Теоретичні та методичні проблеми розвитку оцінки майнових прав інтелектуальної власності. *Теорія і практика інтелектуальної власності*. 2020. № 2. DOI: <https://doi.org/10.33731/22020.208278>.
9. Parker D. International Valuation Standards: A Guide to the Valuation of Real Property Assets. 2016. URL: <https://www.wiley-vch.de/en/areas-interest/finance-economics-law/international-valuation-standards-978-1-118-32936-8>.

References

1. Shapoval, T.V. (2021). «Legal nature of international standards of the International Council for Property Valuation Standards». *Naukovyj visnyk Uzhhorods'koho natsional'noho universytetu*. Vol. 63. DOI: <https://doi.org/10.24144/2307-3322.2021.63.30>.
2. Korets'ka, O.V., Zhykharieva, V.V. (2023). «Review of international and domestic standards for business valuation in the system of legal regulation of valuation activities». *Ekonomika ta suspil'stvo*. № 48. DOI: <https://doi.org/10.32782/2524-0072/2023-48-18>.
3. Mukhin, O.O., Yurchenko, O.Yu. (2024). «Methodological support for real estate valuation». *Tavrijs'kyj naukovyj visnyk. Seriya: Ekonomika*. № 21. pp. 38-45. DOI: <https://doi.org/10.32782/2708-0366/2024.21.4>.
4. Hordijk, A. (2022). Real Estate Appraisal and International Valuation Standards. *Aestimium*. DOI: <https://doi.org/10.13128/Aestimium-13150>.
5. Majorova, T.V., Miakyshevs'ka, O.M. (2011). «Property valuation in the system of credit relations». *Formuvannia rynkovoї ekonomiky*. Issue 26 (2). pp. 181-190. URL: <https://ir.kneu.edu.ua/items/5383dc03-008b-4067-97bd-1661e0d40f38>.
6. International Valuation Standards Council (IVSC). Official website. Available at: <https://ivsc.org>.
7. (2024). New edition of the International Valuation Standards (IVS) published. Available at: <https://ivsc.org/new-edition-of-the-international-valuation-standards-ivs-published/>.
8. Butnik-Sivers'kyj, O. (2020). «Theoretical and methodological problems of the development of the assessment of property rights of intellectual property». *Teoriia i praktyka intelektual'noi vlasnosti*. № 2. DOI: <https://doi.org/10.33731/22020.208278>.
9. Parker, D. (2016). International Valuation Standards: A Guide to the Valuation of Real Property Assets. Available at: <https://www.wiley-vch.de/en/areas-interest/finance-economics-law/international-valuation-standards-978-1-118-32936-8>.

Стаття надійшла до редакції / Received 28.01.2026
Опубліковано / Published 25.02.2026

Прийнята до друку / Accepted 10.02.2026