

УДК338.2

DOI: [https://doi.org/10.31521/modecon.V30\(2021\)-31](https://doi.org/10.31521/modecon.V30(2021)-31)

**Тимоцик Л. П.**, кандидат економічних наук, учений секретар Науково-дослідного центру судової експертизи з питань інтелектуальної власності Міністерства юстиції України, судовий експерт, оцінювач, м. Київ, Україна

**ORCID:** 0000-0002-7695-2169

**e-mail:** mopof@ukr.net

### Пріоритетні напрями удосконалення методичних підходів до оцінки майна територіальних громад

**Анотація.** У статті представлено тлумачення поняття «оцінка майна». Розглянуто загальні особливості використання трьох методичних підходів до оцінки вартості майна, зокрема, нерухомості, та сутність їх використання. Окреслено способи оцінки майна територіальної громади та досвід використання – іноземний та вітчизняний. Розкрито поняття «масова оцінка майна» та стандарти, норми й закони, що його регулюють, – як в Україні, так і у світі. Виявлено недоліки регулювання питання масової оцінки майна в Україні. Висвітлено загальні аспекти застосування методів комп'ютерного та математичного моделювання в комп'ютеризованій масовій оцінці вартості майна. Виділено важливість питання інформаційного забезпечення оцінювальної діяльності на всіх рівнях доступу. Представлено ряд міжнародних стандартів оцінки вартості об'єктів товарного сільськогосподарського виробництва.

**Ключові слова:** оцінка майна; територіальна громада; управління активами; ефективність управління; державна власність.

**Tymoshchuk Liliia**, Ph.D. (Economics), Scientific secretary of the Research Center for Forensic Examination on Intellectual Property of the Ministry of Justice of Ukraine, Kyiv, Ukraine

### Priority Areas for Improving Methodological Approaches to Property Valuation of Territorial Communities

**Abstract. Introduction.** In the conditions of decentralization and further reforming of systems of city self-government the problem of filling of city budgets deserves considerable attention. In world practice, a significant share of funds received by municipal treasuries are funds from the lease of real estate. To achieve such results, as international experience shows, a detailed mechanism for assessing the property of local communities is needed. The results of such an inspection are used not only in lease agreements, but also in the process of building a municipal development strategy, and are clearly relevant in the context of reforming Ukrainian self-government.

**Purpose.** The purpose of this article is to study the methodological approaches to property valuation in Ukraine and in the world and to consider the features of the mass method of property valuation.

**Results.** The article notes some features of the concept of "property valuation" and its use. A comparative analysis of the three main approaches to assessing the value of property - cost, comparative and income - with differences in their use in Ukraine and abroad. There is a need for one's own methodological view on property valuation in Ukrainian realities. Emphasis is placed on mass evaluation as one of the most relevant and its definition and method of application are considered. Ukrainian and international standards, norms and laws regulating the mechanism of mass evaluation are covered in detail. The author refers to computerized mass valuation as an example of successful application of computer and mathematical modeling methods in property valuation methodology. The analysis of the state of use of information support in the assessment of property value in Ukraine is carried out and a number of problems in this area are noted. A number of recommendations from international experience in improving national land valuation practices are provided, and the urgency of improving the mechanism for estimating the value of agricultural land in the context of the opening of the land market in the near future is emphasized.

**Conclusions.** The situation in the field of valuation of property and, in particular, agricultural land, needs to change. In light of the expected opening of the land market, the land valuation mechanism is underdeveloped and needs to be improved, using international experience.

**Keywords:** property valuation; territorial community; asset management; management efficiency; state property.

**JEL Classification:** C13; D 23; H 82; K11; R10

**Постановка проблеми.** Головною складовою системи управління майном територіальної громади є управління вартістю об'єктів. У цій ситуації йдеться про управління вартістю, в першу чергу, нерухомістю, що знаходиться на території відповідної територіальної громади, міськими землями за допомогою зміни їх

споживчих властивостей, які виникають внаслідок законодавчих (або нормативних) чи економічних впливів. Виходячи з того, що головною ціллю управління буде оптимізація вартості нерухомості, система оцінки майна територіальних громад має вирішувати такі дві основні функції:

<sup>1</sup>Стаття надійшла до редакції: 24.12.2021

Received: 24 December 2021

1) фіскальна, тобто утворення бази для встановлення майново-земельних платежів (визначення податків та орендної плати) з метою наповнення місцевого бюджету;

2) економічна, тобто утворення системи економічних важелів (інструментів) і засобів регулювання розвитку майна територіальної громади (створювати стимул для будівництва, раціонального використання земель тощо).

Доходи від нерухомості, що дають податки й оренда – скрізь у світі становлять головні надходження до місцевих бюджетів. За допомогою податків на користь територіальної громади вилучається частина ренти, яка зумовлена витратами місцевого бюджету на розвиток міста і не є результатом інвестицій власника нерухомості. Платежі за нерухомість підвищують спроможність ефективніше використовувати муніципальні ресурси і здебільшого землі. Автором взято до уваги те, що нерухомість, на противагу прибутку та інших доходів, що мають вираження у коштах, неможливо приховати, а тому й приховати від податків. І хоча іноземні країни з розвинутою ринковою економікою мають свої розроблені системи управління нерухомістю на рівні муніципалітету, проте існують основні складові, що притаманні майже всім країнам. А саме:

- при розгалуженості систем управління, влада територіальної громади надає перевагу оренді нерухомості на противагу її продажу;
- влада територіальної громади регулярно здійснює комплексну оцінку нерухомого майна, зокрема міських земель;
- орендні платежі та податки на нерухомість базуються на ринковій вартості об'єктів нерухомості за фактом на час укладання угоди.

**Аналіз останніх досліджень та публікацій.** В основу написання даної статті покладено наукові ідеї таких відомих українських та іноземних вчених як В. Воронін, О. Драпіковський, Дж. Еккерт, І. Іванова, Н. Калініна, А. Костик, Е. Кочетков, Л. Лейфер, В. Печенюк, Д. Сацький, Л. Ходов. Проте, варто підкреслити, що в науковій літературі відсутні системні дослідження теоретичних засад вдосконалення методичних підходів до оцінки майна територіальних громад.

**Формулювання цілей дослідження.** На нашу думку, пріоритетною складовою у створенні ефективної системи управління майном територіальної громади є формування системи економічної оцінки майна, що є постійно діючою та здатна реагувати на економічні зміни, які виникають у країні, регіоні, населеному пункті. Такий механізм постійно діючої системи економічної оцінки майна доцільно формувати на вже наявних структурах територіальної громади, що на сьогодні займаються управлінням майном. Для формування системи економічної оцінки майна територіальної громади першочергово слід розробити та вдосконалити методичні підходи до оцінки майна. Відтак метою

статті є визначення пріоритетних напрямів удосконалення методичних підходів до оцінки майна територіальних громад.

**Основні результати дослідження.** В широкому розумінні під оцінкою майна слід розуміти методично обґрунтовану думку оцінювача про вартість об'єкта оцінки та процес її визначення (розрахунку). При цьому залежно від конкретно поставленого завдання визначаються вид вартості та застосовуються методи оцінки.

Відповідно до міжнародних стандартів та національної практики щодо теорії оцінки майна, при індивідуальній оцінці майна територіальної громади необхідно використовувати три головні підходи, на основі яких здійснюються конкретні методи оцінки нерухомості, зокрема це – витратний, порівняльний і дохідний підходи. Вірний вибір підходу щодо оцінки майна територіальної громади є запорукою адекватної оцінки. Усі три підходи, за розвинутого ринку й інформаційної інфраструктури, суто теоретично мають видавати схожу оцінку вартості майна. Проте, на жаль, така ситуація є на сьогодні рідкісним явищем, що пов'язано з недосконалістю ринку нерухомості, за винятком його окремих сегментів.

З вищесказаного, на нашу думку, впливає, що використання трьох підходів призводить до трьох різних величин вартості одного й того самого об'єкта. Й, отримавши аналіз результатів за різних підходів, кінцева оцінка вартості нерухомості буде визначатися з того, який підхід найбільше відповідає оцінюваному об'єкту.

Витратний підхід вимагає, наприклад, вивчення можливостей інвестора стосовно придбання нерухомості, що належить територіальній громаді, з огляду на те, що інвестор не заплатитиме за об'єкт суму більшу, ніж та сума коштів, в яку обійдеться відповідна ділянка під забудову і зведення аналогічної щодо призначення та якості будівлі за певний період. Отримані результати оцінки на основі витратного підходу будуть об'єктивними, якщо з абсолютною точністю оцінити об'єкт, враховуючи умови відносної рівноваги попиту та пропозиції на ринку нерухомості.

Порівняльний підхід в оцінці майна територіальної громади полягає в тому, що на ринку суб'єкти здійснюють операції купівлі-продажу, базуючись на інформації щодо аналогічних угод. Звідси можна зробити висновок, що цей метод ґрунтується на заміщенні, коли основу цього принципу становить припущення: покупець за виставлену на продаж нерухомість заплатитиме не більшу суму, ніж за яку можна придбати подібний за якістю та придатністю об'єкт.

Дохідний підхід до оцінки майна комунальної власності ґрунтується на певному прогнозуванні, коли покупець або інвестор купує нерухомість в очікуванні отримати надалі доходи чи вигоду від такої угоди. Із зазначеного впливає, що вартість об'єкта може

визначатись як його здатність принести прибуток у майбутньому.

Загальний аналіз методичних підходів до оцінки майна територіальної громади, надав змогу зробити висновок, що всі вищенаведені три підходи застосовуються для надання оцінки певного об'єкта нерухомості та є способами для індивідуальної оцінки. Оцінка майна територіальної громади вимагає оцінки значної кількості об'єктів нерухомості, що розміщуються на її території. Використання методу пооб'єктної оцінки об'єктів нерухомості, що застосовується в країнах Заходу, для вітчизняної економіки неможливе через обмежені терміни проведення оціночних робіт, брак необхідної кількості кваліфікованих оцінювачів і вкрай обмежену інформацію про угоди. Безпосередньо визначити ринкову вартість більшості видів комунальної власності майже не можливо.

З метою вирішення цих завдань необхідні особливі способи оцінки. Серед таких, на нашу думку, слід виокремити дві групи:

1) використання масової оцінки, яка становить собою систематичну оцінку груп об'єктів нерухомості станом на певну дату, з використанням стандартних процедур і статистичного аналізу [4];

2) імплементація міжнародних стандартів оцінки.

Масова оцінка пов'язана з оцінкою значної кількості об'єктів, й у зв'язку з тим, що такі об'єкти дуже різні, інструментом є застосування стандартних способів до груп і класів об'єктів, а це потребує певної роботи щодо класифікації об'єктів. Предметом масової оцінки є розробка методів і прийомів статистичного аналізу, опис правил їх правильного застосування.

«Масова» означає використання спеціальних прийомів і способів оцінки, а не масовий, тобто типовий характер об'єктів.

Особливо значимо, що визначення «масова» належить до методики оцінки, а не об'єктів. Воно вказує на використання спеціальних прийомів та методів оцінки, а не на масовий, типовий характер об'єктів, що оцінюються. Наслідком помилкового розуміння поєднання слів «масова оцінка» стало протиставлення масової та індивідуальної оцінки. З економічного погляду, оцінка одиничних об'єктів нерухомості та масова оцінка є взаємодоповнювальними методами, що в минулому не завжди визнавалося [2, с. 29].

Масова оцінка – необхідний та ефективний інструмент дослідження й управління процесами міського землекористування. Спрямована на визначення вартості усієї множини земельних ділянок, вона дозволяє встановити закономірності динаміки та територіальної диференціації цінності міських земель, слугує підставою для прийняття містобудівних та інвестиційних рішень, традиційно використовується для цілей оподаткування. Ось чому масова оцінка сама повинна мати ефективні інструменти оцінювання, які

забезпечували б досягнення одноманітності та узгодженості результатів [3, с. 19].

Масова оцінка майна, ефективно використовується для цілей оподаткування. Так, масова оцінка об'єктів нерухомості для цілей оподаткування впроваджена «Standard on Mass Appraisal of Real Property» (Approved April 2013) [21], Міжнародними правилами оцінки «Масова оцінка для оподаткування майна (МПО 13)» 2005 року [7], а також Методичними рекомендаціями щодо технічних аспектів масової оцінки для оподаткування майна, розробленими Міжнародним комітетом зі стандартів оцінки [19].

Відповідно до зазначених нормативних актів та за визначенням асоціації податкових експертів [8, с. 219], масова оцінка є не індивідуальною оцінкою кожного окремого об'єкта, а є систематичною оцінкою груп об'єктів нерухомості станом на певну дату з використанням стандартних процедур і статистичного аналізу, з урахуванням факторів, що впливають на вартість об'єктів нерухомості, насамперед ринкової вартості об'єкту. Аналіз світового досвіду застосування масової оцінки об'єктів нерухомості для цілей оподаткування свідчить про її розповсюдження у країнах з розвинутою економікою (США, Великобританія, Франція, Данія, Швеція, Німеччина, Італія, Фінляндія та ін.) і невикористання у країнах з перехідною та нерозвинутою економікою (Білорусь, Вірменія, Грузія, Казахстан, Киргизстан, Литва, Румунія, Словаччина тощо) [17, с. 103].

Відповідно до частини 5 статті 5 Закону України «Про оцінку земель» від 11 грудня 2003 року № 1378 [13], для визначення розміру земельного податку, державного мита при міні, спадкуванні та даруванні земельних ділянок використовується нормативна грошова оцінка, поняття якої визначається у підпункті 14.1.125 пункту 14.1 статті 14 Податкового кодексу України [10] як «...капіталізований рентний дохід із земельної ділянки, визначений відповідно до законодавства центральним органом виконавчої влади з питань земельних ресурсів», а саме – «Порядку нормативної грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення та населених пунктів», затвердженого наказом Державного комітету України по земельних ресурсах, Міністерства аграрної політики України, Міністерства будівництва, архітектури та житлового-комунального господарства України та Української академії аграрних наук від 27 січня 2006 року № 18/15/21/11 [15], який на сьогодні втратив чинність. Недосконалість зазначеного нормативного акту, розроблення його на підставі Методики нормативної грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення та населених пунктів, затвердженої Постановою Кабінету Міністрів України від 23 березня 1995 року № 213 [13] (на даний час – чинна), яка фактично ґрунтувалася на останній економічній оцінці сільськогосподарських угідь 1988 року та бонітуванні земель 1963 року [16, с. 45; 9, с. 111], неврахування у вищевказаному Порядку значних

факторів ринкового ціноутворення, фізичної та моральної застарілості об'єктів, а головне – неефективність та невідповідність результатів нормативної грошової оцінки земельних ділянок їх реальній вартості [12] – все це свідчить про те, що нормативна грошова оцінка не враховує ринкову вартість земельних ділянок, а отже, не відповідає критеріям масової оцінки землі.

Досвід застосування методів масової оцінки наведено в міжнародних стандартах оцінки (MP 13 MCO), американських стандартах оцінки (USPAD), європейських стандартах оцінки (TEGOVA) і стандартах міжнародної асоціації податкових оцінювачів International Association of Assessing Officers (IAAO).

За вимогами стандартів IAAO, а саме «Standard on Mass Appraisal of Real Property» (Approved April 2013) [20] та «Standard on Automated Valuation Models (AVMs) (IAAO Technical Standards)» [18], масова оцінка являє собою оцінювання групи об'єктів на певну дату з використанням баз даних моніторингу ринку нерухомості, стандартів подання даних, статистичних процедур опрацювання даних. Моделі масової оцінки повинні адекватно відображати ринок конкретного сегмента нерухомості в конкретному регіоні. Стандарти також визначають вимоги, які застосовуються до автоматизованих моделей оцінки (AVMs).

Комп'ютеризована масова оцінка (Computer-assisted mass appraisal – САМА) [20] як галузь науково-практичної діяльності виникла в 70-х роках минулого століття. Її розвиток був багато в чому стимульований паралельним розвитком комп'ютерних технологій, які дозволяли використовувати методи математико-статистичного аналізу баз даних.

Успішне застосування методів комп'ютерного та математичного моделювання в масовій оцінці дає змогу розвинути й методологію індивідуальної оцінки нерухомості та використовувати САМА як потужний інструмент для коректного проведення індивідуальної оцінки. Обидва підходи до оцінки засновані на одних і тих самих економічних принципах, але відрізняються цілями, завданнями та технікою виконання оцінки. Визначаючи ринкову вартість, оцінювач використовує моделі ринку оцінюваного об'єкта на формальному рівні. До того ж в індивідуальному оцінюванні об'єкта враховуються як основні, так і спеціальні фактори ціноутворення, а в процесі масової оцінки враховуються тільки основні фактори, які здійснюють основний внесок у формування вартості, і притаманні всім подібним об'єктам, зокрема об'єкту оцінки. Під час масового оцінювання модель ринкового ціноутворення калібрується на відповідність реальному ринку в сегменті оцінюваної нерухомості, при індивідуальній оцінці результати, отримані за декількома методичними підходами, підлягають процедурі узгодження. Проблема інформаційного забезпечення під час проведення оціночних процедур,

які б підходи не застосовувалися оцінювачем, є однією з найактуальніших і найболючіших [5].

Достовірність і надійність оцінки результату не може бути забезпечена без адекватної ринкової інформації, яка була б доступна практикуючим оцінювачам. На цьому беззаперечному факті наголошено як у вітчизняних, так і в міжнародних стандартах оцінки. Ситуація з інформаційним забезпеченням в українській оцінці дуже близька до тупикової, і, якщо тепер вживати заходів із розв'язання цієї проблеми, то боротьба за якість оцінки буде приречена на невдачу [1, с. 68].

Причина відсутності певних значущих успіхів у багаторівневій аналітиці ринку, вершиною якої є створення прогностичних моделей тенденцій розвитку ринку хоча б на найближчу перспективу, перебуває не тільки в площині відсутності аналітичних центрів, укомплектованих штатом висококваліфікованих професіоналів в різних галузях (математики-програмісти, аналітики ринку, економісти, фахівці з економіки нерухомості та містобудування тощо), а й у відсутності офіційних статистичних даних, процес накопичення і формування яких ніким не налагоджений, ніким не централізований, ніде не публікується. Потрібно, однак, відзначити, що у всьому світі, визнаючи економічну і соціальну важливість цієї проблеми, питання інформаційного забезпечення оціночної діяльності вирішуються на державному або регіональному рівнях з вільним доступом до інформаційних ресурсів [22, с. 267-271].

Аналізуючи та вивчаючи ринок нерухомості, необхідно використовувати просторово розподілену інформацію, яка інтегрує широкий набір даних, що зберігаються в електронних таблицях та інших видах документів і форматах даних. Тому актуальним завданням є розробка та дослідження математичних моделей і методів аналізу ринку нерухомості, а також подальшим їх розвитком та адаптацією з технологіями геоінформаційних систем (ГІС-електронних карт) [6, с. 8-9].

З метою удосконалення національної практики оцінки земель, також є актуальним вивчення та імплементація досвіду іноземних країн, в першу чергу апробованих практикою міжнародних стандартів. Серед останніх можемо виокремити Міжнародні стандарти оцінки Американського товариства сільськогосподарських керівників і сільських оцінювачів та Європейської асоціації оцінювачів TEGoVA. TEGoVA є європейською некомерційною організацією, у складі якої об'єднані 45 асоціацій оцінювачів із 26 країн, що представляють близько 120 тисяч оцінювачів в Європі. Згадані стандарти співзвучні щодо ціноутворюючих параметрів, аналізу регіону і ринків, тенденцій розвитку сільського господарства й суміжних галузей, структури звіту. Проте у названих стандартах є й принципові відмінності. Тому від того, які стандарти оцінювання використовувати для розрахунку, залежатиме розмір вартості земель, що

призначені для ведення товарного сільськогосподарського виробництва. Особливо актуальним це питання постає після прийняття Закону України «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо умов обігу земель сільськогосподарського призначення» [11] – з настанням вільного продажу сільськогосподарських угідь.

Висновки. Отже, на сьогодні прийнято вважати, що оскільки вітчизняний ринок нерухомості ще не розвинений, то при оцінці житла доцільно використовувати лише масові методи оцінки, а для промислової та торгової нерухомості – найкраще використовувати дохідний і витратний підходи, оскільки є недостатньою кількість аналогів продажу. Це твердження загалом невірне.

Нерозвиненість ринку накладає обмеження на точність оцінки. Індивідуальна оцінка є не ліпшою за масову, а похибка в дохідному та витратному підходах – не нижче похибки у порівняльному підході. Всі підходи є взаємопов'язаними. Дійсно, якщо ринок

певного виду товарів не розвинений, то як визначити величину функціонального або економічного зносу; яку ставку капіталізації прийняти в доходному підході? Відповідаючи на ці питання на нерозвиненому ринку, ми повинні зробити певні припущення, а якщо вони помилкові, то помножити їх на похибку результату оцінки. Якщо ринок буде розвинутим та інформація щодо операцій буде у відкритому доступі, незалежно від того, який підхід буде прийнятий, з'явиться більше можливостей для точної оцінки.

Масова оцінка має свої обмеження: іноді ефективніше виконувати індивідуальні оцінки (наприклад, об'єкти спеціального призначення), ніж намагатися визначити стандартні правила щодо оцінки певних видів будівель, споруд, незавершеного будівництва тощо. Використання методики масової оцінки майна та імплементація міжнародних стандартів оцінки допоможе вітчизняним оцінювачам об'єктивно оцінювати відповідний об'єкт та обґрунтовано захищати свою позицію під час прийняття рішення замовником.

#### Література:

1. Воронін В. О. Проблеми інформаційного забезпечення оціночних процедур. *Нерухомі об'єкти культурної спадщини* : тези доп. Міжнар. конф., 22–23 листоп. 2012 р. Львів, 2012. С. 67–69.
2. Воронін В. О. Роль і місце аналітики ринку в оціночних процедурах. *Вісник Придніпровської державної академії будівництва та архітектури*. 2012. № 12. С. 27–34.
3. Драпиковський О. І., Іванова І. Б. Моделі масової оцінки міських земель. *Вісник Придніпровської державної академії будівництва та архітектури*. 2013. № 7. С. 19–28.
4. Калинина Н., Кочетков Ю., Овсянников В. Проблемы массовой оценки недвижимости. URL: [http://crea.ru/newcrea/Articles/mass\\_est/mass\\_est/mass\\_est.htm](http://crea.ru/newcrea/Articles/mass_est/mass_est/mass_est.htm) (дата звернення: 23.11.2021).
5. Лейфер Л. А., Кашникова З. А. Информационное обеспечение оценки. Стратегия выхода из тупика. URL: [http://www.labrate.ru/leifer/lev\\_leifer\\_article-25\\_supply\\_with\\_information.htm](http://www.labrate.ru/leifer/lev_leifer_article-25_supply_with_information.htm) (дата звернення: 23.11.2021).
6. Митрофанова Е. И., Гермонова Е. А., Куличенко Е. Разработка информационного обеспечения для выполнения оценки недвижимости. *Наукові праці ДонНТУ. Серія «Гірничо-геологічна»*. 2009. 12 (173). URL: [http://89.185.3.253/bitstream/123456789/7039/1/MYTROFANOVA\\_Germonova.pdf](http://89.185.3.253/bitstream/123456789/7039/1/MYTROFANOVA_Germonova.pdf) (дата звернення: 23.11.2021).
7. Міжнародні стандарти оцінки / пер. з англ. С. О. Пузенко. Київ : АртЕк, 2008. 432 с.
8. Организация оценки и налогообложения недвижимости : в 2 т. / ред. Дж. Еккерт. Москва : Стар Интер, 1997. Т. 1. 382 с.
9. Печенюк В. Актуальні проблеми грошової оцінки землі. *Науковий вісник Чернівецького університету*. 2011. № 4. С. 110–115.
10. Податковий кодекс України : Кодекс України від 02.12.2010 р. № 2755-VI : станом на 21 листоп. 2021 р. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2755-17#Text> (дата звернення: 23.11.2021).
11. Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо умов обігу земель сільськогосподарського призначення : Закон України від 31.03.2020 р. № 552-IX. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/552-20#Text> (дата звернення: 23.11.2021).
12. Про експертну грошову оцінку земельних ділянок : Постанова Кабінету Міністрів України від 11.10.2002 р. № 1531 : станом на 10 груд. 2011 р. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1531-2002-п#Text> (дата звернення: 23.11.2021).
13. Про затвердження Методики нормативної грошової оцінки земельних ділянок : Постанова Кабінету Міністрів України від 03.11.2021 р. № 1147. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1147-2021-п#Text> (дата звернення: 23.11.2021).
14. Про оцінку земель : Закон України від 11.12.2003 р. № 1378-IV : станом на 24 лип. 2021 р. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1378-15#Text> (дата звернення: 23.11.2021).
15. Про Порядок нормативної грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення та населених пунктів : наказ Держ. ком. України по зем. ресурсах від 27.01.2006 р. № 18/15/21/11 : станом на 17 лют. 2017 р. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/z0388-06#Text> (дата звернення: 23.11.2021).
16. Сацький Д. Масова оцінка землі – справедлива та ефективна база для розрахунку земельного податку. *Землепорядний вісник*. 2010. № 3. С. 44–47.
17. Ходов Л. Г. Налоги на недвижимость : зарубежный опыт, российские проблемы. *Жилищное право*. 2009. № 2. С. 103–104.
18. Dornfest A. S., Warr D. Standard on Automated Valuation Models (AVMs) (IAAO Technical Standards). Kansas City, Missouri, USA : IAAO Technical Standards, 2018. 60 с.
19. International Valuation Standards & property tax valuations. URL: <https://www.rics.org/fr/upholding-professional-standards/sector-standards/valuation/red-book/international-valuation-standards/international-valuation-standards--property-tax-valuations/> (дата звернення: 23.11.2021).
20. Let me introduce: mass appraisal. URL: <https://www.rics.org/en-in/news-insight/future-of-surveying/data-technology/mass-appraisal/> (дата звернення: 23.11.2021).
21. Standard on mass appraisal of real property. Official edition. Kansas City, MO, USA : IAAO, 2017.

22. Tymoshchuk L. General theoretical approaches to improving the organizational and economic mechanism of assessing the efficiency of state property management. *Modern economics*. 2020. Vol. 20, no. 1. P. 267–271. URL: [https://doi.org/10.31521/modecon.v20\(2020\)-41](https://doi.org/10.31521/modecon.v20(2020)-41) (дата звернення: 23.11.2021).

#### References:

1. Voronin, V. O. (2012). Problems of information support of evaluation procedures. *Tezy dopovidej Mizhnarodnoi konferentsii* [Abstracts of the International Conference]. Lviv, 67–69 [in Ukrainian].
2. Voronin, V. O. (2012). The role and place of market analysts in evaluation procedures. *Visnyk Prydniprov's'koi derzhavnoi akademii budivnytstva ta arkhitektury*, 12, 27–34 [in Ukrainian].
3. Drapikovs'kyj, O. I. & Ivanova, I. B. (2013). Models of mass assessment of urban lands. *Visnyk Prydniprov's'koi derzhavnoi akademii budivnytstva ta arkhitektury*, 7, 19–28 [in Ukrainian].
4. Kalinina, N., Kochetkov, Ju. & Ovsjannikov, V. (2020). Problems of mass real estate appraisal. Retrieved from [http://crea.ru/newcrea/Articles/mass\\_est/mass\\_est/mass\\_est.htm](http://crea.ru/newcrea/Articles/mass_est/mass_est/mass_est.htm) [in Russ.].
5. Lejfer, L. A. & Kashnikova, Z. A. (2020). Information support of the assessment. An exit strategy. Retrieved from [http://www.labrate.ru/lejfer/lev\\_lejfer\\_article-25\\_supply\\_with\\_information.htm](http://www.labrate.ru/lejfer/lev_lejfer_article-25_supply_with_information.htm) [in Russ.].
6. Mitrofanova, E. I., Germonova, E. A. & Kulichenko, E. (2009). Development of information support for real estate valuation. *Naukovi pratsi DonNTU. Seriya «Hirnycho-heolohichna»*, 12 (173). Retrieved from [http://89.185.3.253/bitstream/123456789/7039/1/MYTROFANOVA\\_Germonova.pdf](http://89.185.3.253/bitstream/123456789/7039/1/MYTROFANOVA_Germonova.pdf) [in Russ.].
7. International evaluation standards (2008). Kyiv: ArtEk [in Ukrainian].
8. Organizacija ocenki i nalogooblozhenija nedvizhimosti (1997). Moscow: Star Inter [in Russ.].
9. Pecheniuk, V. (2011). Current issues of monetary valuation of land. *Naukovyj visnyk Chernivets'koho universytetu*, 4, 110–115 [in Ukrainian].
10. Verkhovna Rada of Ukraine. (2010). Tax Code of Ukraine (Act No 2755-VI, December 2). Retrieved from <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2755-17#Text> [in Ukrainian].
11. Verkhovna Rada of Ukraine. (2020). On amendments to some legislative acts of Ukraine regarding the conditions of circulation of agricultural lands (Act No 552-IX, March 31). Retrieved from <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/552-20#Text> [in Ukrainian].
12. Cabinet of Ministers of Ukraine. (2002). On expert monetary valuation of land plots (Decree No. 1531, October 11). Retrieved from <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1531-2002-n#Text> [in Ukrainian].
13. Cabinet of Ministers of Ukraine. (2021). On approval of the Methodology of normative monetary valuation of land plots (Decree No. 1147, November 3). 03.11.2021 p. № 1147. Retrieved from <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1147-2021-n#Text> [in Ukrainian].
14. Verkhovna Rada of Ukraine. (2003). On land valuation (Act No 1378-IV, December 11). Retrieved from <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1378-15#Text> [in Ukrainian].
15. State Committee of Ukraine for Land Resources. (2006). On the Procedure for normative monetary valuation of agricultural lands and settlements (Order No. 18/15/21/11, January 27). Retrieved from <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/z0388-06#Text> [in Ukrainian].
16. Sats'kyj, D. (2010). Mass valuation of land is a fair and effective basis for calculating land tax. *Zemlevporiadnyj visnyk*, 3, 44–47 [in Ukrainian].
17. Hodov, L. G. (2009). Real estate taxes: foreign experience, Russian problems. *Zhilishhnoe pravo*, 2, 103–104 [in Russ.].
18. Dornfest, A. S. & Warr, D. (2018). *Standard on Automated Valuation Models (AVMs) (IAAO Technical Standards)*. Kansas City, Missouri, USA : IAAO Technical Standards.
19. International Valuation Standards & property tax valuations. Retrieved from <https://www.rics.org/fr/upholding-professional-standards/sector-standards/valuation/red-book/international-valuation-standards/international-valuation-standards--property-tax-valuations/> [in English].
20. Let me introduce: mass appraisal. Retrieved from <https://www.rics.org/en-in/news-insight/future-of-surveying/data-technology/mass-appraisal/> [in English].
21. Standard on mass appraisal of real property. (2017). Kansas City, MO, USA : IAAO.
22. Tymoshchuk, L. (2020). General theoretical approaches to improving the organizational and economic mechanism of assessing the efficiency of state property management. *Modern economics*, 1 (2020), 267–271. Retrieved from [https://doi.org/10.31521/modecon.v20\(2020\)-41](https://doi.org/10.31521/modecon.v20(2020)-41) [in English].

