

Гаража О.П.,

к.е.н.,

доцент кафедри управління земельними ресурсами та кадастру,  
Харківський національний аграрний університет  
імені В.В. Докучаєва

## СТАНДАРТИЗАЦІЯ ОЦІНКИ МАЙНА У СВІТІ

**Анотація.** У статті аналізуються стандарти оцінки майна на світовому, європейському та національному рівні. Аналіз показує можливість застосування світових напрацювань з оцінки сільськогосподарської нерухомості у законодавстві України. Розглянуто світове визначення сільськогосподарського майна, його складових частин. Запропоновано узгодження використання терміну «аграрного майна» рівноцінним світовому поняттю «сільськогосподарського майна».

**Ключові слова:** стандарт, оцінка, сільськогосподарське майно, нерухомість.

**Постановка проблеми.** Інститут оцінки земель існує давно за кордоном, в той час як він розвивається в Україні. Приватна власність на землю та майно, правове забезпечення ринку нерухомості, зміни у ринкових відносинах економіки країн стали передумовами формування інституту оцінки земель. Але в кожній країні є свої особливості проведення оцінки, тому виникла необхідність створення стандартів оцінки на світовому рівні. Аналіз розвитку стандартизації оцінки на різних рівнях дозволить визначити набутки корисні для розвитку земельно-оціночної діяльності в Україні.

**Аналіз останніх наукових досліджень та публікацій.** Розвитком оціночної діяльності у світі присвячені праці закордонних вчених І.Л. Артеменкова, Є.І. Тарасевича, Erik Persson, John Charman, Peter Champness та ін., та вітчизняні вчені Д.С. Добряк, О.І. Гуторов, А.Г. Мартин, А.М. Третьяк, Ю.Ф. Дехтяренко, Ю.М. Манцевич, О.І. Драпиковський, В.М. Заяць, І.Б. Іванова, В.П. Назирова, В.М. Бака та інші. Але розвиток стандартизації оцінки відбувається в постійній динаміці, ці зміни потрібно урахувувати в законодавстві України.

**Виділення не вирішених раніше частин загальної проблеми.** Узгодженню підлягають поняття сільськогосподарського майна згідно міжнародних та європейських стандартів оцінки з національними тлумаченнями.

**Мета статі.** Головною метою цієї роботи є аналіз світових тенденцій стандартизації оцінки майна і пристосування їх до українського законодавства.

**Вклад основного матеріалу.** Основні принципи та методи оцінки майна (земель) ґрунтуються на теорії оцінки вартості, яка виникла в кінці 19 ст. Стандарти оцінки розробляються за трьома рівнями: світовий, європейський, національний. У світовій економіці в кінці 20ст. відбувся розвиток міжнародних зв'язків під впливом глобалізаційних процесів. Це стало поштовхом для розробки загальних принципів та правил вартісної оцінки майна, які звели до *Міжнародних стандартів оцінки* (МСО). В них впровадили єдиний підхід до оціночного процесу. У 1981 р. був створений Міжнародний Комітет по Стандартам Оцінки Нерухомості (МКСОН), завданнями якого стали розробка і публікація Стандартів та рекомендацій щодо оцінки майна в цілому світі. До його складу увійшли понад 40 країн, на сьогодні чисельність збільшилась до 70 країн. Він розробляв МСО протягом 1980-2007 рр. Його правонаступником затвердили Міжнародну Раду по стандартам оцінки (МРСО). Перша редакція МСО вийшла у 1985 р., а третій випуск МСО-1994 складався із 4 базових стандартів. На сьогодні вийшла десята редакція МСО-2013, і в розробці проект МСО-2017. Міжнародні стандарти оцінки називають Білою Книгою (рис. 1).

На європейському рівні функціонують Європейські стандарти оцінки (ЄСО), які називають Синьою Книгою. Їх розробляє Європейська асоціація оцінювачів TEGOVA, яка є некомерційною асоціацією. Вона базується на законодавстві Бельгії і об'єднує європейські професійні організації, які здійснюють оцінку нерухомого майна. У 1977 р. була створена Європейська Група Оцінювачів Основних фондів (TEGOVOFA), а після з'єднання з оціночною організацією EUROVAL, вона отримала назву TEGOVA. У 1978 р. були видані перші директиви (78/660/ЕЕС). На сьогодні опубліковане сьоме видання ЄСО2012.

На національному рівні існує багато організацій у різних країнах, але найвагомішими з них є: 1) Королівське суспіль-

МСО-2013  
Біла КнигаЄСО-2011  
Синя КнигаАСО-2008 (Ст RICS)  
Червона Книга

Рис. 1. Види стандартів світового, європейського та національного рівня

ство фахівців з нерухомості RICS (Royal Institution of Chartered Surveyors), яке утворилось у 1868 р. у Великобританії і на даний час об'єднує 143 000 фахівців у 146 країнах. У світі видання RICS називають Червоною Книгою (табл. 1).

2) Американське товариство сільськогосподарських керуючих і сільських оцінювачів (American Society of Farm Managers and Rural Appraisers) було засноване у 1929 р. Його основу склали менеджери зі штату Іллінойс, Айова і Міссурі, які вважали, що професіоналізм управління фермою – це майбутнє сільського господарства. У 1936 р. організація була розширена за рахунок включення оцінювачів, які спеціалізуються на визначенні вартості ферм і іншого сільського майна. У той час, назву було змінено на Американське товариство сільськогосподарських менеджерів і сільських оцінювачів (ASFMR).  
3) Російське товариство оцінювачів було засновано у 5 березня 1993 р. На сьогоднішній день в рядах РТО налічу-

ється більше 7000 фахівців в області оцінки. У 1994 р. воно стало членом МКСОН. Воно має 83 республіканських, крайових і обласних регіональних відділень по всій території Росії. РТО є членом провідних міжнародних професійних організацій оцінювачів.

4) Українське товариство оцінювачів створено у 1994 р. Воно є всеукраїнською громадською організацією з обласними та територіальними відділеннями у двадцяти трьох областях України та у м. Севастополі. Комісія УТО з методології та стандартів оцінки розробляє національні стандарти оцінки. У 1996 р. започаткована Експертна Рада УТО, а з 2002 р. УТО стало саморегулятивною організацією відповідно до рішення Фонду Держмайна України. Його представники є членами Наглядової Ради з питань оціночної діяльності та Екзаменаційної комісії. У 2001 р. введені кваліфікаційні звання: Експерт-оцінювач УТО, Провідний експерт-оцінювач УТО, Заслужений

Таблиця 1

Світова стандартизація оцінки земель

Оціночна організація	Рік	Назва стандартів	Книга
<b>Світовий рівень</b>			
Міжнародний комітет по стандартам оцінки майна (МКСОН) IVSC	1981 р.	Міжнародні стандарти оцінки International Valuation Standards	Біла Книга
<b>Європейський рівень</b>			
Європейська асоціація оцінювачів TEGoVA (The European Group of Valuers' Associations)	1977 р.	Європейські стандарти оцінки European Valuation Standards	Синя Книга
<b>Національний рівень</b>			
Американське товариство сільськогосподарських керуючих і сільських оцінювачів American Society of Farm Managers and Rural Appraisers (ASFMR)	1929 р.	Стандарти Американського товариства управлінців і оцінювачів сільськогосподарських об'єктів	-
Королівське суспільство фахівців з нерухомості RICS (Royal Institution of Chartered Surveyors)	1868 р.	Англійські стандарти оцінки Standards RICS - 2012	Червона Книга
Російське товариство оцінювачів (РТО)	1993 р.	Російські стандарти оцінки	-
Українське товариство оцінювачів УТО	1994 р.	Українські стандарти оцінки (Національні стандарти оцінки 1-4)	-

Таблиця 2

Міжнародні та європейські стандарти оцінки

Стандарт	Рік видання	Правила, керівництва з оцінки
<b>Міжнародні стандарти оцінки International Valuation Standards</b> Міжнародний комітет по стандартам оцінки майна, (МКСОН) IVSC	Перше-МСО1985	Відсутнє
	Друге-МСО 1990	Відсутнє
	Третє-МСО1994	Відсутнє
	Четверте-МСО2000	Відсутнє
	П'яте-МСО2001	Відсутнє
	Шосте-МСО2003	МП №10 Оцінка сільськогосподарського майна
	Сьоме-МСО2005	МП №10 Оцінка сільськогосподарського майна
	Восьме-МСО2007	МП №10 Оцінка вартості сільськогосподарського майна
	Дев'яте- МСО2011	Виключені
	Десяте-МСО2013	Виключені
Одинадцять-МСО2017 (проект)	Виключені	
<b>Європейські стандарти оцінки</b> Європейська асоціація оцінювачів TEGoVA	Перше- ЄСО1980	ЄСО2003 Керівництво 5 «Сільськогосподарське майно»: Частина 1 «Сільськогосподарська земля, ферми і маєтки»; Частина 2 «Сільськогосподарські культури і інші активи»; Частина 3 «Багаторічні насадження»
	Друге- ЄСО1994	
	Третє- ЄСО1997	
	Четверте- ЄСО2000	
	П'яте- ЄСО2003	
	Шосте- ЄСО2009	
	Сьоме - ЄСО2012	

експерта-оцінювач УТО. В Україні існують інші оціночні організації Ліга оцінювачів землі, Союз експертів України, Асоціація фахівців оцінки, Всеукраїнська спілка експертів, Спілка оцінювачів землі, Всеукраїнська ліга сприяння розвитку ринку землі, Земельний союз України.

Міжнародні стандарти не є вічним документом, а сприймають і вміщують в себе нагальні потреби сучасного ділового світу та бізнесу. У зв'язку з цим, постійно розвивається та удосконалюється їх структура. З 2006 р. професійний комітет MPCO займався розробкою та доопрацюванням МСО2011, які вступили в дію з 01.01.2012 р. Їх відмінність від МСО2007:

1) відсутність Кодексу професійної діяльності. Оціночна діяльність має специфіку по країнам і галузям. Цей фактор став підставою для відміни Кодексу. На думку членів Ради МКСOM він повністю не враховував всю специфіку; Еволюція видань світових та європейських стандартів оцінки майна (табл. 2).

2) методологія звузилась. Узагальнення підходів та методів у МСО2011 на відміну від МСО2007 з конкретикою їх використання. Нововведенням є складання «Інструкцій по застосуванню», які, в свою чергу, не будуть структурною складовою МСО. Саме в цих «Інструкціях» передбачається поглиблене розкриття методології оцінки; 3) всі бази оцінки в Загальній частині оцінки. Поділ бази оцінки на ринкову та неринкову бази розглядали в різних розділах Стандартів. У МСО2011 зведено узагальнення до єдиного розділу – Загальна частина; 4) єдине

тлумачення питань в Стандартах. Структура МСО-2011 складалась із серій. В МСО2007 одне і теж питання розкривалося в декількох розділах Стандарту, що призводило до великого обсягу та складності у сприйнятті; 5) глосарій скоротився. Мало того що перелік понять скоротився, але вони ще мають зміст, який не збігається з щоденною термінологією. Плануються розроблення повного глосарію, але він не буде структурною складовою Стандартів; 6) чіткість принципів. Заміна директив та вимог, що не мають місця в оціночній практиці світу, більша увага приділена принципам оцінки; 7) сконцентрованість на процедурі оцінки. У МСО2007 увага приділена методології, а у МСО2011 – процедури і процесу оцінки; 8) зміни в окремих стандартах [1]. МП10 не включили у нові стандарти виходячи з міркувань, що керівництво не містило ніяких особливих вимог, які б відрізнялись від відповідних вимог до оцінки всіх інших типів нерухомого майна (рис. 2).

У МСО-2013, який складається із загальних стандартів, стандартів активів, застосувань по оцінці. Оцінка сільськогосподарського майна вперше включена у МСО-2003 окремим підрозділом – МП№10 «Оцінка сільськогосподарського майна» (GN 10: Valuation of Agricultural Properties). Це правило (МП№10) зберіглося у випусках МСО2005, МСО2007 р. Але відмінено у МСО 2011 р. На думку міжнародних оцінювачів сільськогосподарська нерухомість не відрізняється від іншої нерухомості. Дев'ятий випуск більше спрямований на проце-

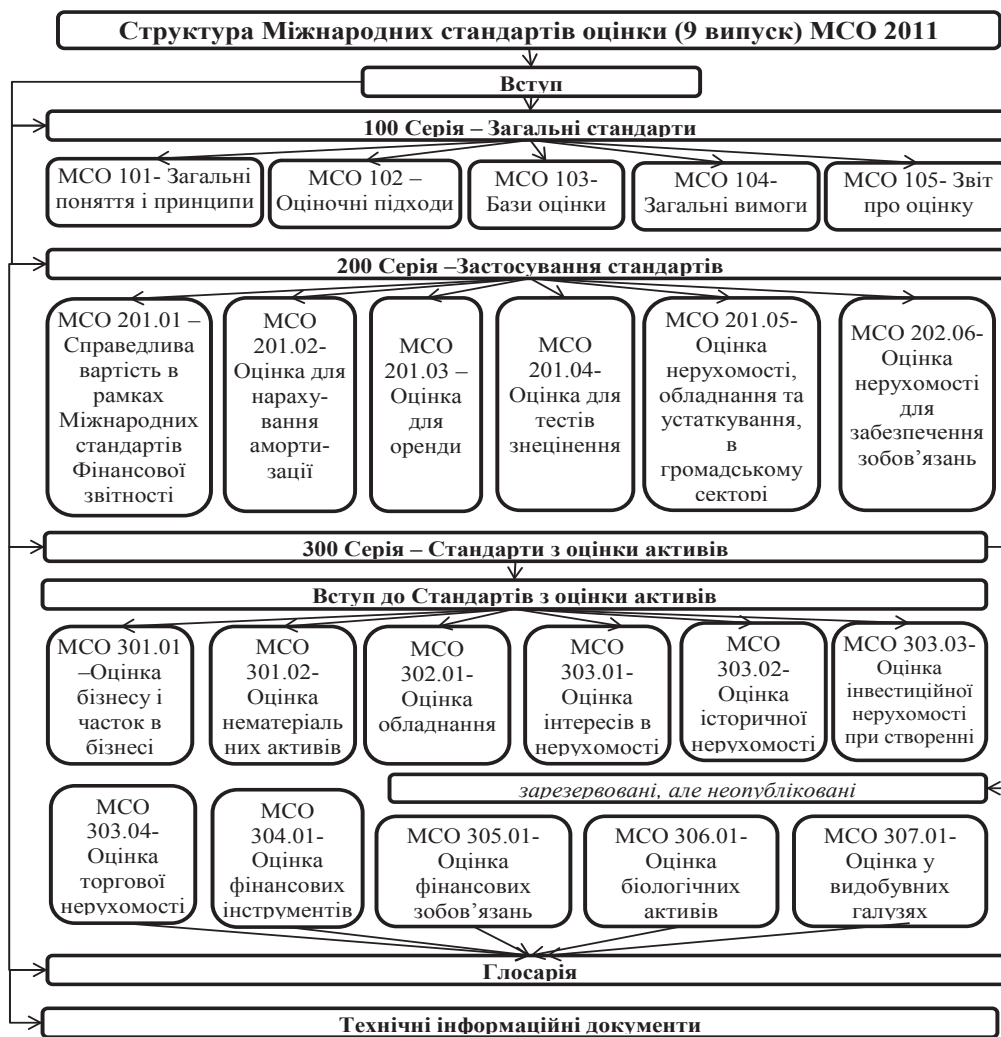


Рис. 2. Структура міжнародних стандартів оцінки 9 випуску МСО-2011

дуру оцінки, ніж на методологію. Оцінку сільськогосподарського майна планується включати до Інструкцій, які не будуть являтися складовою частиною стандартів.

На європейському рівні функціонують Європейські стандарти оцінки (ЄСО), які узгоджують оцінку із законодавством Європейського Союзу. Європейська асоціація оцінювачів TEGOVA щільно співпрацює з Міжнародним Комітетом Стандартів Оцінки (IVSC). Сьома редакція Європейських стандартів оцінки прийнята у 2012 р. Для оцінки сільськогосподарських угідь корисним є ЄСО2003 з Керівництвом 5 «Сільськогосподарське майно», яке складається: Частина 1 «Сільськогосподарська земля, ферми і маєтки»; Частина 2 «Сільськогосподарські культури і інші активи»; Частина 3 «Багаторічні насадження» (рис. 3).

В Україні функціонують 4 національні стандарти оцінки: НС № 1 «Загальні засади оцінки майна і майнових прав» (2003 р.), НС № 2 «Оцінка нерухомого майна» (2004 р.), НС № 3 «Оцінка цілісних майнових комплексів» (2006 р.), НС № 4 «Оцінка майнових прав інтелектуальної власності» (2007 р.).

Згідно МСО 2011 р. поняття нерухомість трактується з чотирьох позицій: 1) земельна ділянка; 2) природні речі; 3) речі створені людиною; 4) інженерне забезпечення будівель. Тоді, нерухомість (Real estate) – це земельна ділянка та всі речі (things), які є природною частиною земельної ділянки (напри-

клад, дерева і корисні копалини), всі речі, які приєднані людьми до цієї ділянки (наприклад, будівлі та поліпшення території), а також всі довгострокові елементи облаштування будівель (як підземні, так і надземні, такі як системи електромережі і інженерні устаткування), які забезпечують будівлю комунікаціями [1]. Систематизація Стандартів дає широкий простір діяльності оцінювачу при оцінці конкретного об'єкту з урахуванням його особливостей. Оцінка – це відображення ринкової ціни на дату оцінки. У зв'язку з тим, що оцінка сільськогосподарського майна поки що знаходиться у стадії розробки в новій версії МСО, то розглянемо основні теоретичні положення міжнародних правил 10. Відповідно до нього оцінка сільськогосподарського майна пов'язана з міжнародними стандартами 16 фінансової звітності «Основні засоби», 40 «Інвестиційна нерухомість», 41 «Сільське господарство».

У сільськогосподарську діяльність включаються: тваринництво, лісівництво, рослинництво, землеробство, водне господарство (зокрема, риборозведення). До біологічних активів відносять живу рослину або тварину. О.І. Драпиковський, І.Б. Іванова вказують на те, що результативність будь-якої оцінки залежить, насамперед, від правильної ідентифікації об'єкта [2]. Сільськогосподарські об'єкти майна мають різні форми виробництва продукції і методами роботи (рис. 4).

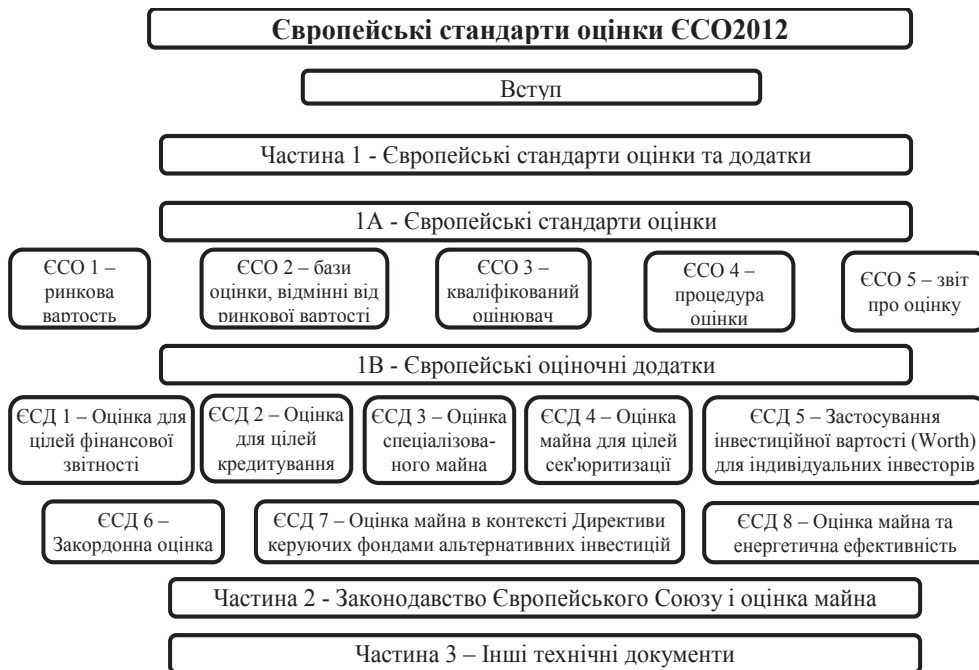


Рис. 3. Структура Європейських стандартів оцінки ЄСО2012 [3]

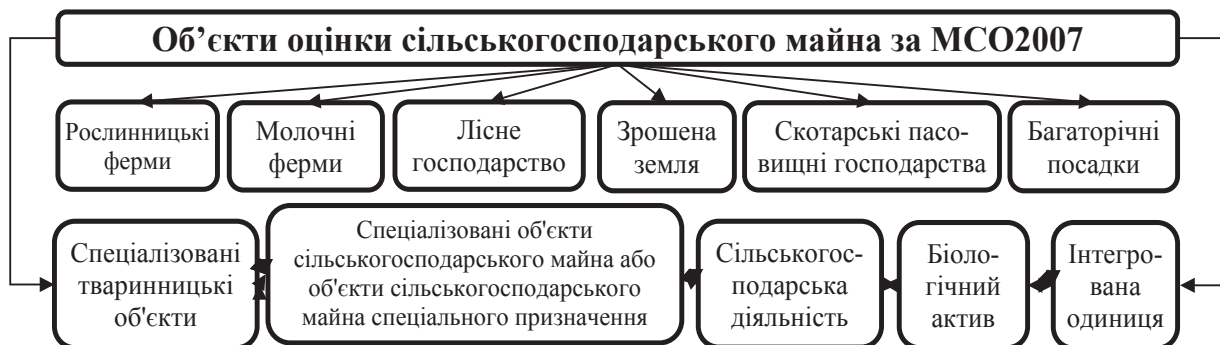


Рис. 4. Об'єкти сільськогосподарського майна МР10 МСО2007

Ці об'єкти майна суміщають разом землю, будівлі, устаткування і посіви сільськогосподарських культур. До об'єктів сільськогосподарського майна застосовуються загальноприйняті принципи оцінки (ОППО). Воно має двоякі елементи: по-перше, елементи нерухомого майна, по-друге, елементи рухомого майна. Наприклад, зерно, деревина (нерухоме майно при вирощуванні на землі, а рухоме майно – коли зберуть або зрубать). До рухомого майна відносять домашню худобу, зібраний урожай і обладнання (табл. 3).

Теоретичного розвитку оцінка сільськогосподарського майна набула у п'ятому виданні ЄСО2003 у Європейському Керівництві 5 «Сільськогосподарське майно»: Частина 1 «Сільськогосподарська земля, ферми і маєтки» розкриває загальну

природу сільськогосподарської землі у напрямках: володіння, заняття і угоди про бізнес; відмінності між голою землею, землею з будівлями і житловими будинками фермами, і сільськогосподарським майном як частиною великого або більш багатofункціонального маєтку; звичайні релевантні фізичні характеристики і інтереси і обмеження, пов'язані з регулюванням; ймовірні джерела інформації; методологія оцінки; порядок розрахунку ринкової вартості. Частина 2 «Сільськогосподарські культури і інші активи» охоплює хліба на корені; добрива ін.; товари на складі; зерно на складі; інші запаси; худоба; установки та машини; нематеріальні об'єкти (квоти, контракти, інші ліцензії та дозволи). Частина 3 «Багаторічні насадження» розкриває питання за напрямками: види багаторічних культур;

Таблиця 3

Розподіл сільськогосподарського майна в МР10 МСО2007\*

№ п/п	Назва	Визначення	Примітка
1	<i>Рослинницькі ферми</i>	Об'єкти сільськогосподарського майна, які використовуються для вирощування культур, які, як правило, висаджуються і прибираються за дванадцяти-місячний цикл	Об'єкти майна, які використовуються для щорічного отримання урожаїв, можуть використовуватися для вирощування більш ніж одного виду щорічної культури за один і той же період, при їх вирощуванні також може застосовуватися зрошення. Хоча деякі культури і характеризуються щорічної циклічністю, але відповідно до умов контрактів або в разі несприятливих ринкових обставин можуть зберігатися в землі і за межами дванадцяти-місячного циклу. Такі культури можуть залишатися незібраними протягом більш ніж одного року після урожаю, але вони все ж таки не вважаються постійними.
2	<i>Молочні ферми</i>	Об'єкти сільськогосподарського майна, які використовуються для виробництва коров'ячого молока або інших молочних продуктів.	Ці об'єкти майна зазвичай мають великі структурні поліпшення (хліва, доїльні станції, силосні ями і вежі) і обладнання (засіки для кормів, доїльні установки). Корми можуть заготовляти на об'єктах майна, ввозитися ззовні або поставлятися з використанням обох джерел.
3	<i>Лісове господарство / лісисті ділянки</i>	Сільськогосподарське майно, яке використовується для вирощування неплодова дерев, які підлягають викорчовування через довгі періоди зростання (тривалістю від 10 до 20 і більше років).	Такі об'єкти слід вважати об'єктами сільськогосподарського майна, оскільки вони дають урожай, тобто ліс, хоча цей урожай і вимагає довготривалого циклу зростання.
4	<i>Зрошувана земля</i>	Землі, використовувані для виробництва культур або фуражу для скота, які вимагають застосування води, відмінною від природних опадів у вигляді дощу, називаються фермами з зрошуваних (іригаційним) землеробством, або землями зрошуваного рослинництва	Об'єкти, які не мають інших джерел зрошення крім природних опадів, називаються сільськогосподарськими об'єктами на сухій землі.
5	<i>Скотарські пасовищні господарства</i>	Об'єкти сільськогосподарського майна, які використовуються для вирощування і відгодівлі тварин, таких як корови, вівці, свині, кози, коні і їх поєднання.	Фактичне використання цих об'єктів майна може приймати безліч форм. В рамках експлуатації об'єкта майна тварин можна відгодовувати, розводити, а також продавати. Молодняк тварин може набуватися за межами об'єкта майна, а потім вирощуватися на даному об'єкті. Тварини можуть вирощуватися для кінцевого споживання або для збільшення поголів'я. Корми для тварин можуть як проводитися на об'єкті майна, так і ввозитися з зовні або поставлятися з обох джерел. Об'єкти майна, які використовуються для виробництва і відгодівлі поголів'я, мають значні капітальні вкладення в структурні поліпшення (вигульні майданчики, укриття для худоби, сараї і розділові огорожі) і поголів'я, які в залежності від законів і положень місцевого законодавства можуть підлягати або не підлягатимуть амортизації.

6	Багаторічні посадки	Культури, що вирощуються в посадках, які мають тривалість життя, що виходить за межі одного року або однокультурного циклу	Прикладами є виноградники або фруктові сади. Ці типи об'єктів майна можуть мати значні капітальні інвестиції в посадки, які представляють собою амортизується актив
7	Спеціалізовані тваринницькі об'єкти.	Див. Молочні ферми, худобо пасовищні господарства	
8	Спеціалізовані об'єкти сільськогосподарського майна або об'єкти сільськогосподарського майна спеціального призначення.	об'єкти сільськогосподарського майна, які, як правило, не приносять врожаю, а використовуються для обробки, переробки або зберігання врожаїв після збирання.	Ці об'єкти часто включають невелику земельну ділянку, який істотно забудований структурними поліпшеннями (зерновими елеваторами) і зайнятий обладнанням (підйомними машинами). Деякі об'єкти можуть також класифікуватися як об'єкти спеціального призначення в силу природи вирощуваної на них продукції. Такими прикладами є овочеві ферми, птахівницькі ферми, ферми, які виробляють сертифіковане насіння зернових або вирощують квіти, і стайні для розведення або тренування скакових коней.
9	Сільськогосподарська діяльність.	Здійснення будь-якої організації діяльності (і контролю) з біологічної трансформації біологічних активів для цілей їх подальшого продажу або перетворення в сільськогосподарську продукцію або додаткові біологічні активи	(див. МСФЗ 41 «Сільське господарство», п. 5).
10	Біологічний актив	Жива істота або рослина	(див. МСФЗ 41, п. 5).
11	Інтегрована одиниця	Сільськогосподарська організація, у володінні якої знаходиться все або частину операцій з виробництва або продажу на ринку своїх продуктів і / або товарів	

Джерело: узагальнено автором на основі даних [4]

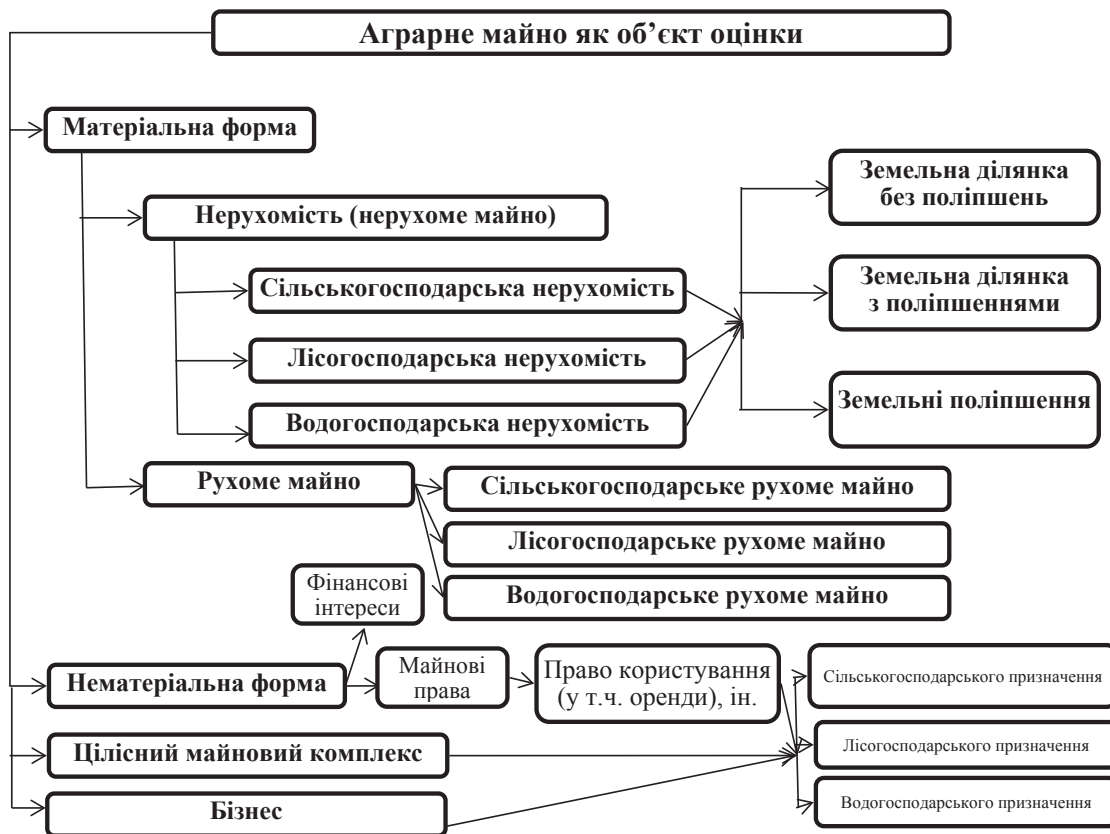


Рис. 5. Структура сільськогосподарського майна за НСУ № 1 згідно з МСО

питання, які слід розглядати при оцінці багаторічних культур; підходи до оцінки багаторічних культур [5].

Нерухомість як об'єкт оцінки має чотири сутності: матеріальну, юридичну, економічну і соціальну. Матеріальна сутність полягає в сумі «землі» та «поліпшень». До поняття «земля» включається об'єкти природного походження, які при оцінці виготовляють ренту (додану вартість). До поняття «поліпшень» відносять об'єкти, створені людиною, які при оцінці генерують дохід, що повертає капітал і дохід на капітал. Юридична сутність нерухомості полягає у правах основних користувачів та прав сторонніх правомочників. Економічна сутність нерухомості проявляється у вигляді споживчого блага, яке досить обмежене. Соціальна сутність нерухомості полягає у відповідності об'єкту до суспільних вподобань і канонів, художньої та історичної цінності. При оцінці вона впливає на види використання та величину вартості об'єкта. Біологічні ресурси (біоресурсів) уявляють собою споживчі товари, продукти харчування. Їх отримують в результаті господарської діяльності на землі, лісах та водах. В результаті сільськогосподарського використання в сукупності вони утворюють сільськогосподарські об'єкти. За ознакою продуктивності сільськогосподарські об'єкти поділяються на класи: 1) продуктивні землі (сільськогосподарські угіддя, ліси та водойми), 2) непродуктивні землі; 3) землі, зайняті будівлями та спорудами. Для узгодження українського законодавства з МСО та ЄСО вважає за потрібне взяти термін «аграрне майно» замість «сільськогосподарське майно» згідно до МСО та ЄСО. Аграрне майно – це предмети матеріального світу галузі сільського, лісового та водного господарств, які перебувають у власності суб'єкта права (фізична особа, юридична особа, держава, територіальна громада, Український народ). До аграрного майна відносять окрему річ, сукупність речей, майнові права та обов'язки, гроші і цінні папери, а також майнові права на них (рис. 5).

У складі аграрного майна виділяють три напрями нерухомості: 1) сільськогосподарську нерухомість, 2) лісогосподарську нерухомість, 3) водогосподарську нерухомість. Виходячи з цього сільськогосподарське майно – це річ або сукупність речей сільськогосподарської діяльності, а також права та обов'язки. Сільськогосподарське майно може набувати матеріальної, нематеріальної форми, форми цілісного майнового комплексу і бізнесу. Матеріальна форма: сільськогосподарська нерухомість та сільськогосподарське рухоме майно. Сільськогосподарська нерухомість – земельна ділянка сільськогосподарського призначення без поліпшень або з поліпшеннями. Сільськогосподарське рухоме майно – матеріальні об'єкти сільськогосподарської діяльності, які можуть бути переміщені без шкоди.

**Висновки і пропозиції.** Світові стандарти оцінки знаходяться в постійному розвитку. Для оцінки сільськогосподарської нерухомості будуть корисні нароби міжнародного правила №10 міжнародних стандартів оцінки МСО-2007 та керівництва №5 європейських стандартів оцінки ЄСО-2003. Національні стандарти оцінки не виділяють оцінку сільсько-

господарської нерухомості в окремий розділ, що відповідає сучасній світовій тенденції. В національних стандартах оцінки пропонуємо використовувати термін «аграрне майно». До його складу будуть входити сільськогосподарська нерухомість, лісогосподарська нерухомість, водогосподарська нерухомість. Тому що в МСО та ЄСО сільськогосподарське майно включає вищевикладені види нерухомості. З введенням терміну «аграрне майно» відбудеться узгодження українського поняття з європейськими та світовими стандартами оцінки.

#### *Література:*

1. Международные стандарты оценки 2011/ Перевод с английского под ред. Г.И.Микерина, И.Л.Артеменкова. – М: Саморегулируемая общероссийская общественная организация «Российское общество оценщиков», 2013. – 188 с.
2. Драпіковський О.І Оцінка земельних ділянок / О.І. Драпіковський, І.Б. Іванова – К.: «ПРИНТ-ЕКСПРЕС», 2004. – 296 с.
3. Европейские стандарты оценки 2012: Седьмое издание / Пер. с англ. под ред. И.Л. Артеменкова, переводчик А.И. Артеменков, научн. ред. Г.И. Микерин. – М.: Общероссийская общественная организация «Российское общество оценщиков», 2014. – 331 с.
4. Valuation of Agricultural Properties [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://www.romacor.ro/legislatie/24-gn10.pdf>.
5. Сельскохозяйственное имущество ЕСО2003/ Перевод с английского под ред. Г.И. Микерина, И.Л. Артеменкова. – М: Саморегулируемая общероссийская общественная организация «Российское общество оценщиков», 2007. – 508 с.

#### **Гаража Е.П. Стандартизація оцінки имущества в мире**

**Аннотация.** В статье анализируются стандарты оценки имущества на мировом, европейском и национальном уровне. Анализ показывает возможность применения мировых наработок по оценке сельскохозяйственной недвижимости в законодательстве Украины. Рассмотрено мировое определение сельскохозяйственного имущества, его составных частей. Предложено согласование использования термина «аграрное имущество» равноценно мировому понятию «сельскохозяйственного имущества».

**Ключевые слова:** стандарт, оценка, сельскохозяйственное имущество, недвижимость.

#### **Garazha E.P. Standardization of property valuation in the world**

**Summary.** The article analyzes the standards of property valuation in the world, European and national level. The analysis shows the possibility of using the global developments of agricultural real estate valuation in the legislation of Ukraine. International definition of agricultural property and its component parts are discussed. Approval of the using term «agricultural property» as equivalent to the international concept «agricultural property» is proposed.

**Keywords:** standard, valuation, agricultural property, real estate.