

Подольян Ю. О.

<https://orcid.org/0000-0001-5063-4018>

Національний транспортний університет

ОЦІНОЧНА ВАРТІСТЬ МАЙНА ЯК ПРАВОВА КАТЕГОРІЯ: ПРОБЛЕМИ НОРМАТИВНОГО ВИЗНАЧЕННЯ ТА СПІВВІДНОШЕННЯ З РИНКОВОЮ ВАРТІСТЮ

Статтю присвячено дослідженню оціночної вартості майна як правової категорії, проблемам її нормативного визначення та співвідношенню з ринковою вартістю. Констатовано парадоксальну ситуацію: термін «оціночна вартість» широко застосовується у законодавстві України – у Податковому кодексі України як база оподаткування операцій з нерухомим майном, у порядку ведення єдиної бази даних звітів про оцінку, у законодавстві про визначення шкоди та збитків, завданих збройною агресією проти України, у сфері гарантування вкладів фізичних осіб, – однак жодним законом України цей термін не визначено. Єдина нормативна дефініція міститься на підзаконному рівні – у Національному стандарті № 1 «Загальні засади оцінки майна і майнових прав», де оціночна вартість визначається суто процедурно, як вартість, яка визначається за встановленими алгоритмом та складом вихідних даних, тобто без розкриття економічного та правового змісту поняття. Доведено, що в різних нормативно-правових актах термін використовується у неоднакових значеннях, унаслідок чого категорія набула властивостей полісемічної. Проаналізовано співвідношення оціночної вартості з ринковою вартістю, визначення якої закріплено в Національному стандарті № 1, і обґрунтовано, що в механізмі оподаткування операцій з нерухомістю оціночна вартість функціонує як формалізований алгоритмічний заміник ринкової вартості та за правовою природою становить спростовну презумпцію вартості об'єкта. Розкрито значення категорії оціночної вартості для цивільного обороту: нотаріального посвідчення правочинів, спадкових відносин, поділу майна подружжя, виконавчого провадження, відносин у сфері гарантування вкладів. Виявлено ризики, пов'язані з визначенням елементів податкової бази алгоритмом підзаконного рівня, з позицій принципу правової визначеності. Сформульовано пропозиції щодо законодавчого закріплення визначення оціночної вартості та уніфікації термінології законодавства про оцінку майна.

Ключові слова: майно, майнове право, оцінка майна, оціночна вартість, ринкова вартість, оціночна діяльність, регулювання оціночної діяльності, оцінювач майна, державний контроль, Фонд державного майна.

Постановка проблеми. Вартість майна є універсальною категорією, через яку майнові відносини набувають грошового виміру: без визначення вартості неможливі ані справедливе оподаткування, ані еквівалентний обмін, ані відшкодування шкоди, ані поділ спільного майна. У законодавстві України для позначення вартості, що визначається у формалізованому порядку, дедалі частіше вживається термін «оціночна вартість»: саме оціночна вартість слугує нижньою межею бази оподаткування доходів від продажу нерухомості, саме довідку про оціночну вартість формує єдина база даних звітів про оцінку,

саме через оціночну вартість описуються окремі складові шкоди та збитків, завданих Україні внаслідок збройної агресії. Парадокс, однак, полягає в тому, що жоден закон України визначення цього терміна не містить. Базовий Закон України «Про оцінку майна, майнових прав та професійну оціночну діяльність в Україні» від 12 липня 2001 року № 2658-III (далі – Закон № 2658-III) категорією «оціночна вартість» взагалі не оперує [1]. Єдина нормативна дефініція існує лише на підзаконному рівні – у Національному стандарті № 1 «Загальні засади оцінки майна і майнових прав», затвердженому постановою Кабі-

нету Міністрів України від 10 вересня 2003 року № 1440 (далі – НСО № 1), і є суто процедурною: оціночна вартість визначається як вартість, яка визначається за встановленими алгоритмом та складом вихідних даних [2].

Така нормативна конструкція породжує щонайменше три проблеми. По-перше, дефініція через алгоритм не розкриває економічного та правового змісту поняття: вона відповідає на питання «як обчислюється», але не на питання «що це таке». По-друге, термін вживається в різних актах у неоднакових значеннях, що суперечить вимозі єдності термінології законодавства. По-третє, у податкових відносинах оціночна вартість фактично виконує функцію елемента податкової бази, тоді як зміст цього елемента визначається не законом, а алгоритмом програмного модуля, налаштування якого перебувають поза межами законодавчого регулювання. Усе це зумовлює актуальність дослідження оціночної вартості саме як правової категорії.

Аналіз останніх досліджень і публікацій. Вартість майна як об’єкт наукового аналізу традиційно перебуває на перетині економічної та юридичної науки. В економічній літературі досліджуються методичні підходи до визначення вартості та відповідність національної практики міжнародним стандартам оцінки; зокрема, О. Корецька та В. Жихарева, аналізуючи міжнародні та вітчизняні стандарти оцінки вартості бізнесу, звернули увагу на неузгодженість термінології вітчизняного законодавства з міжнародною практикою та на множинність видів вартості, які застосовуються в оціночній діяльності [3]. Правові аспекти визначення вартості майна розглядалися також у контексті управління державною власністю та державно-приватного партнерства, де оцінка об’єкта є передумовою законності його передачі приватному партнеру, зокрема в концесійних відносинах [4]. Водночас саме категорія оціночної вартості – її правова природа, співвідношення з ринковою вартістю, наслідки відсутності законодавчої дефініції – комплексному цивілістичному аналізу досі не піддавалася, що й визначило спрямованість цієї статті.

Постановка завдання. Мета статті полягає у з’ясуванні правової природи оціночної вартості майна, аналізі стану її нормативного визначення, встановленні співвідношення оціночної та ринкової вартості, характеристики значення цієї категорії для цивільного обороту та формулюванні пропозицій щодо вдосконалення відповідного правового регулювання.

Виклад основного матеріалу. Систему видів вартості у вітчизняному оціночному законодавстві сформовано НСО № 1, який є обов’язковим для застосування під час проведення оцінки майна та майнових прав суб’єктами оціночної діяльності, а також особами, які здійснюють рецензування звітів про оцінку [2]. Центральне місце в цій системі посідає ринкова вартість – вартість, за яку можливе відчуження об’єкта оцінки на ринку подібного майна на дату оцінки за угодою, укладеною між покупцем та продавцем, після проведення відповідного маркетингу за умови, що кожна із сторін діяла із знанням справи, розсудливо і без примусу. Поряд з ринковою НСО № 1 визначає ліквідаційну вартість, спеціальну вартість, інвестиційну вартість, вартість відтворення, вартість заміщення, дійсну вартість майна для цілей страхування та інші види, порядок визначення яких встановлюється окремими національними стандартами. У цьому переліку оціночна вартість вирізняється принципово: якщо всі інші види вартості визначаються через економічний зміст (умови продажу, мету використання, спосіб відшкодування), то оціночна вартість – виключно через процедуру її обчислення: за встановленими алгоритмом та складом вихідних даних [2].

Генетично категорія оціночної вартості пов’язана з податковими відносинами. Відповідно до статті 172 Податкового кодексу України дохід від продажу об’єкта нерухомості визначається виходячи з ціни, зазначеної в договорі купівлі-продажу, але не нижче оціночної вартості такого об’єкта, розрахованої модулем електронного визначення оціночної вартості єдиної бази даних звітів про оцінку, або не нижче ринкової вартості такого об’єкта, визначеної суб’єктом оціночної діяльності (оцінювачем) відповідно до законодавства та зазначеної у звіті про оцінку, зареєстрованому в єдиній базі [5]. Звіт про оцінку, не зареєстрований у єдиній базі даних звітів про оцінку, без присвоєного унікального номера є недійсним. Отже, у податковому законодавстві оціночна вартість – це результат роботи програмного алгоритму, який автоматично, без участі оцінювача, обчислює вартість об’єкта нерухомості на підставі даних про співставні об’єкти. Порядок функціонування єдиної бази та модуля електронного визначення оціночної вартості врегульовано наказом Фонду державного майна України від 17 травня 2018 року № 658 [6].

Зіставлення дефініції НСО № 1 з механізмом статті 172 Податкового кодексу України виявляє змістовну розбіжність. У НСО № 1 оціночна вар-

тість – це родове поняття для будь-якої вартості, що обчислюється за встановленим алгоритмом, і в цьому сенсі вона протиставляється вартості, яка визначається професійним судженням оцінювача на основі методичних підходів. У податковому ж законодавстві оціночна вартість – це конкретний різновид такої алгоритмічної вартості: величина, згенерована модулем єдиної бази для цілей оподаткування операції з нерухомістю. Ту саму дефініцію, що й НСО № 1, відтворюють й інші підзаконні акти: Порядок визначення шкоди та збитків, завданих Україні внаслідок збройної агресії Російської Федерації, затверджений постановою Кабінету Міністрів України від 20 березня 2022 року № 326 [7], а також Положення щодо організації продажу активів (майна) банків, що ліквідуються, затверджене рішенням виконавчої дирекції Фонду гарантування вкладів фізичних осіб від 24 березня 2016 року № 388 [8]. Таким чином, у чинному законодавстві співіснують щонайменше три значення терміна: родове процедурне (НСО № 1 та акти, що відтворюють його дефініцію), податково-функціональне (стаття 172 Податкового кодексу України) та побутово-узагальнене, за якого оціночною вартістю нерідко називають будь-яку вартість, визначену оцінювачем, – саме в останньому значенні термін часто вживається у правозастосовній практиці, зокрема судовій.

Ключовим для розуміння правової природи оціночної вартості є її співвідношення з ринковою вартістю. Ринкова вартість – це оцінне поняття з визначеним економічним змістом: воно описує найбільш вірогідну ціну відчуження об'єкта на відкритому конкурентному ринку і встановлюється професійним судженням оцінювача із застосуванням методичних підходів, передбачених НСО № 1 [2]. Оціночна вартість у податковому механізмі, навпаки, є формалізованим замінником ринкової вартості: алгоритм модуля єдиної бази апроксимує ринкову вартість на підставі статистики співставних об'єктів, не досліджуючи індивідуальних характеристик конкретного об'єкта. Законодавець сам визнає похідний, допоміжний характер цієї величини: особа, яка не погоджується з результатами автоматичного визначення оціночної вартості, має право звернутися до суб'єкта оціночної діяльності для визначення ринкової вартості об'єкта, і зареєстрований у єдиній базі звіт про оцінку з визначеною ринковою вартістю заміщує алгоритмічний результат [5]. Реєстрація такого звіту, своєю чергою, можлива за умови, що визначена оцінювачем ринкова вартість перебуває

в межах допустимого 25-відсоткового цінового діапазону ринкових цін на співставні об'єкти; у разі виходу за межі діапазону єдина база автоматично відмовляє в реєстрації, а звіт може бути зареєстрований лише після рецензування [5; 6].

Викладене дає підстави кваліфікувати оціночну вартість у податкових відносинах як спростовну презумпцію вартості об'єкта нерухомості. Держава презюмує, що вартість об'єкта дорівнює величині, обчисленій алгоритмом на основі ринкових даних; платник податку вправі спростувати цю презумпцію, довівши іншу – ринкову вартість у встановленому порядку, тобто через звіт про оцінку, складений оцінювачем і зареєстрований у єдиній базі. Така конструкція за своєю логікою подібна до інших презумпційних механізмів податкового права (звичайні ціни, мінімальна база оподаткування), однак вирізняється тим, що зміст презумпції формує не норма права, а програмний алгоритм, параметри якого визначає держатель єдиної бази. З позицій принципу правової визначеності як складової верховенства права це вразливе рішення: платник податку не має можливості ані заздалегідь передбачити результат роботи алгоритму, ані перевірити коректність вибору співставних об'єктів, тоді як від цього результату безпосередньо залежить розмір його податкового обов'язку. Ситуація, за якої фактичний елемент податкової бази визначається інструментом підзаконного і навіть позанормативного рівня, потребує законодавчої корекції.

Значення категорії оціночної вартості для цивільного обороту не вичерпується оподаткуванням. У нотаріальній практиці довідка про оціночну вартість або зареєстрований звіт про оцінку є умовою посвідчення правочинів щодо переходу права власності на нерухомість, крім успадкування та дарування у визначених законом випадках [5]. У відносинах поділу спільного майна подружжя вартість майна є вихідною величиною для обчислення часток та грошової компенсації: частина четверта статті 71 Сімейного кодексу України прямо пов'язує присудження грошової компенсації з її попереднім внесенням на депозитний рахунок суду, а розмір компенсації визначається виходячи з дійсної (ринкової) вартості майна на час розгляду справи [9]. Судова практика в цій категорії справ послідовно орієнтується саме на ринкову вартість, що встановлюється висновком експерта або звітом про оцінку, і саме тут побутове ототожнення оціночної та ринкової вартості створює практичні ризики: посилення сторони на алгоритмічну довідку єдиної бази замість належ-

ного доказу ринкової вартості може призвести до неправильного визначення розміру компенсації. У виконавчому провадженні визначення вартості майна боржника здійснюється за взаємною згодою сторін, а в разі її відсутності – виконавцем, з обов'язковим залученням суб'єкта оціночної діяльності у випадках, передбачених статтею 57 Закону України «Про виконавче провадження» [10]; і тут базовою величиною виступає ринкова вартість, тоді як оціночна вартість у власному розумінні застосування не знаходить. Нарешті, у сфері гарантування вкладів фізичних осіб оціночна вартість застосовується під час організації продажу активів банків, що ліквідуються [8], – і в цьому сегменті вона знову означає алгоритмічно обчислювану величину, відмінну від ринкової вартості, визначеної незалежним оцінювачем.

Окремий і дедалі вагоміший вимір проблеми пов'язаний з визначенням шкоди та збитків, завданих збройною агресією проти України. Порядок, затверджений постановою Кабінету Міністрів України № 326, оперуючи поняттям оціночної вартості у значенні НСО № 1, закладає алгоритмічні механізми обчислення окремих складових шкоди [7]. Для цілей майбутніх компенсаційних механізмів, включно з міжнародними, критично важливо, щоб застосовувані категорії вартості мали чіткий, законодавчо визначений зміст: розбіжності між алгоритмічною оціночною вартістю та ринковою вартістю, встановленою професійною оцінкою, можуть безпосередньо вплинути на розмір відшкодування, що його отримують держава, територіальні громади та приватні особи. Це додатково актуалізує потребу впорядкування термінології ще на національному рівні.

Аналіз категорії оціночної вартості був би неповним без з'ясування її співвідношення з ціною. Відповідно до статті 632 Цивільного кодексу України ціна в договорі встановлюється за домовленістю сторін, а у випадках, встановлених законом, застосовуються ціни (тарифи, ставки тощо), які встановлюються або регулюються уповноваженими органами державної влади або органами місцевого самоврядування [11]. Ціна і вартість – категорії різного порядку: ціна є умовою конкретного договору, продуктом автономії волі сторін, тоді як вартість – об'єктивованою оцінкою мінової цінності майна безвідносно до конкретного правочину. Механізм статті 172 Податкового кодексу України не обмежує свободи сторін у визначенні договірної ціни: сторони вправі домовитися про будь-яку ціну, однак податковий обов'язок продавця обчислюється з вели-

чини, не нижчої за оціночну або ринкову вартість. Отже, оціночна вартість не втручається у сферу цивільно-правового регулювання ціни, а виконує виключно публічно-правову функцію мінімальної бази оподаткування. Розуміння цієї межі має практичне значення: непоодинокими є випадки, коли сторони помилково сприймають довідку про оціночну вартість як обов'язкову ціну правочину, хоча юридично вона такою не є і бути не може.

Не менш показовим є процесуальний вимір категорії. У цивільному судочинстві вартість майна належить до обставин, які підлягають доказуванню на загальних засадах, і суди традиційно приймають як докази вартості звіт про оцінку майна, складений суб'єктом оціночної діяльності, та висновок судового експерта за результатами судової товарознавчої, будівельно-технічної чи іншої експертизи. Довідка про оціночну вартість, сформована модулем єдиної бази, за своєю природою не є ні звітом про оцінку, ні висновком експерта: вона не містить дослідження індивідуальних характеристик об'єкта, не підписується особою, яка несе професійну відповідальність за результат, і не може бути перевірена шляхом рецензування чи допиту експерта. Відтак її доказова цінність у спорах про вартість майна є суттєво обмеженою: вона може слугувати хіба що орієнтовним відомостям про ціновий рівень на співставні об'єкти. Проте на практиці сторони нерідко подають такі довідки як основний доказ вартості, зокрема у справах про поділ майна подружжя чи відшкодування шкоди, а окремі суди помилково беруть їх до уваги нарівні з професійною оцінкою. Законодавче визначення оціночної вартості з прямою вказівкою на її презумпційне, допоміжне призначення сприяло б і впорядкуванню доказової практики.

Вітчизняному законодавству відома й інша алгоритмічно обчислювана величина вартості – нормативна грошова оцінка земельних ділянок, передбачена Законом України «Про оцінку земель» від 11 грудня 2003 року № 1378-IV [12]. Нормативна грошова оцінка здійснюється за встановленою методикою, без дослідження ринкових даних щодо конкретної ділянки, і застосовується для визначення розміру земельного податку, орендної плати за земельні ділянки державної та комунальної власності, втрат сільськогосподарського і лісгосподарського виробництва тощо; поряд з нею закон передбачає експертну грошову оцінку, яка здійснюється оцінювачами з експертної грошової оцінки і застосовується під час укладення цивільно-правових угод щодо земельних

ділянок. Порівняння двох моделей є повчальним: у земельному законодавстві розмежування алгоритмічної (нормативної) та професійної (експертної) оцінки проведено чітко, на рівні закону, з визначенням сфери застосування кожної; у законодавстві ж про оцінку майна аналогічне за суттю розмежування оціночної та ринкової вартості існує лише фактично, розпорошене між кодексом, підзаконними актами та програмними рішеннями держателя єдиної бази. Досвід земельного законодавства може бути використаний як модель для впорядкування категорії оціночної вартості: законодавче визначення, вичерпний перелік випадків застосування, чітке співвідношення з професійною оцінкою.

Конституційний вимір проблеми пов'язаний з принципом верховенства права, закріпленим статтею 8 Конституції України [13], невід'ємною складовою якого є правова визначеність. Вимога якості закону передбачає, що правові норми мають бути доступними, передбачуваними та сформульованими з достатньою чіткістю, аби особа могла узгоджувати з ними свою поведінку та передбачати наслідки своїх дій. Стосовно оціночної вартості ця вимога не виконується у двох аспектах. По-перше, особа, яка планує правочин з нерухомістю, не може заздалегідь передбачити величину, яку згенерує модуль єдиної бази, а отже – і розмір свого податкового обов'язку: алгоритм і масив вихідних даних для неї непрозорі. По-друге, сам зміст терміна «оціночна вартість» особа не може встановити з закону, оскільки закон його не визначає, а звернення до підзаконних актів виявляє неоднакові значення. Додатковий вимір проблеми становить стаття 7 Податкового кодексу України, за якою елементи податку, включно з базою оподаткування, визначаються виключно цим Кодексом [5]: делегування визначення фактичного розміру бази оподаткування алгоритму, що встановлюється актами держателя єдиної бази, щонайменше межує з порушенням цього припису. Наведене підтверджує, що впорядкування категорії оціночної вартості є не лише питанням юридичної техніки, а й питанням додержання конституційних засад правового регулювання.

Показовим прикладом диспозитивного підходу до визначення вартості майна є іпотечні відносини. Відповідно до статті 5 Закону України «Про іпотеку» вартість предмета іпотеки визначається за згодою між іпотекодавцем і іпотекодержателем або шляхом проведення оцінки предмета іпотеки відповідним суб'єктом оціночної

діяльності у випадках, встановлених законом або договором [14]. Законодавець, отже, визнає два рівноцінні способи встановлення вартості: консенсуальний (домовленість сторін) і професійний (оцінка), – і жодного місця для алгоритмічної оціночної вартості ця модель не залишає. Аналогічний підхід простежується і в заставних відносинах загалом, і в корпоративному праві (визначення вартості вкладів, вартості частки учасника), де вихідними величинами слугують або домовленість сторін, або ринкова вартість, встановлена оцінювачем. Це підтверджує загальну закономірність: у приватноправових відносинах, побудованих на автономії волі, категорія оціночної вартості не застосовується – її природне середовище становлять публічно-правові механізми, де держава потребує масової, швидкої та дешевої, хоч і приблизної, оцінки великої кількості об'єктів. Саме цим функціональним призначенням – бути інструментом масової фіскальної оцінки – і має визначатися законодавчо закріплений зміст категорії, сфера та межі її застосування.

Порівняння з міжнародною практикою підтверджує аномальність вітчизняної конструкції. Міжнародні стандарти оцінки оперують ринковою вартістю (market value) та низкою баз оцінки з визначеним економічним змістом (справедлива вартість, інвестиційна вартість, ліквідаційна вартість), однак не знають родової категорії, аналогічної вітчизняній оціночній вартості, – вартості, що визначається виключно через алгоритм [3]. Автоматизовані моделі оцінки (automated valuation models) розглядаються у міжнародній практиці як інструмент, результат застосування якого не є оцінкою у власному розумінні і не замінює професійного судження оцінювача. Вітчизняний законодавець, навпаки, надав результату роботи автоматизованої моделі самостійного правового значення, не забезпечивши його належною законодавчою основою.

Проведений аналіз дає змогу сформулювати напрями вдосконалення правового регулювання. По-перше, визначення оціночної вартості має бути закріплене на рівні закону – шляхом доповнення статті 3 Закону № 2658-III або в межах нового закону про оціночну діяльність, потреба в якому є давно назрілою. Пропонується таке визначення: оціночна вартість – вартість об'єкта оцінки, що визначається без залучення оцінювача, за встановленими законом алгоритмом та складом вихідних даних, і застосовується у випадках, прямо передбачених законом, доки заінтересо-

вана особа не доведе ринкову або іншу вартість об'єкта в порядку, встановленому законодавством про оцінку майна. Таке визначення відображає і процедурний спосіб обчислення, і презумпційну правову природу категорії. По-друге, у статті 172 Податкового кодексу України засадничі параметри алгоритму модуля електронного визначення оціночної вартості (перелік вихідних даних, критерії співставності об'єктів, межі цінового діапазону) мають бути закріплені безпосередньо законом, а не актами держателя єдиної бази. По-третє, необхідна термінологічна ревізія масиву підзаконних актів, які відтворюють дефініцію НСО № 1, з метою усунення полісемії; зокрема, у сфері визначення шкоди та збитків, завданих збройною агресією, доцільно прямо розмежувати випадки застосування алгоритмічних величин і професійної оцінки. По-четверте, слід нормативно закріпити правило про пріоритет ринкової вартості, визначеної суб'єктом оціночної діяльності, над оціночною вартістю в усіх випадках конфлікту цих величин, з одночасним збереженням контрольних механізмів проти заниження вартості, розглянутих у попередніх дослідженнях автора щодо державного контролю у сфері оціночної діяльності.

Висновки. За результатами проведеного дослідження сформульовано такі висновки. Перше: термін «оціночна вартість» законом України не визначено – базовий Закон № 2658-III цією категорією не оперує, а єдина нормативна дефініція міститься в НСО № 1 на підзаконному рівні та має суто процедурний характер, визначаючи вартість через алгоритм її обчислення без розкриття економічного і правового змісту поняття. Друге: у чинному законодавстві термін вживається у

неоднакових значеннях – як родове поняття алгоритмічно обчислюваної вартості (НСО № 1, постанова № 326, акти Фонду гарантування вкладів фізичних осіб) та як конкретна величина, згенерована модулем єдиної бази даних звітів про оцінку для цілей оподаткування (стаття 172 Податкового кодексу України), що засвідчує полісемію категорії та суперечить вимозі єдності законодавчої термінології. Третє: за правовою природою оціночна вартість у податкових відносинах є спростовною презумпцією вартості об'єкта нерухомості, яка може бути подолана визначенням ринкової вартості суб'єктом оціночної діяльності; при цьому ринкова і оціночна вартість співвідносяться як економічно змістовне оцінне поняття, що встановлюється професійним судженням, та його формалізований алгоритмічний заміник. Четверте: визначення елементів податкової бази алгоритмом, параметри якого встановлюються поза законом, не відповідає принципу правової визначеності та потребує законодавчої корекції. П'яте: запропоновано закріпити законодавче визначення оціночної вартості, яке відображає її процедурний спосіб обчислення і презумпційну природу, закріпити засадничі параметри алгоритму модуля електронного визначення оціночної вартості безпосередньо у статті 172 Податкового кодексу України, здійснити термінологічну уніфікацію підзаконних актів та встановити пріоритет ринкової вартості, визначеної оцінювачем, у випадках конфлікту величин. Перспективи подальших наукових пошуків пов'язані з дослідженням особливостей оцінки майна та застосування категорій вартості в умовах воєнного стану, насамперед для цілей фіксації і відшкодування шкоди та збитків, завданих збройною агресією проти України.

Список літератури:

1. Про оцінку майна, майнових прав та професійну оціночну діяльність в Україні: Закон України від 12.07.2001 № 2658-III. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2658-14> (дата звернення: 06.07.2026).
2. Про затвердження Національного стандарту № 1 «Загальні засади оцінки майна і майнових прав»: постанова Кабінету Міністрів України від 10.09.2003 № 1440. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1440-2003-п> (дата звернення: 06.07.2026).
3. Корецька О., Жихарева 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>
4. Подолян Ю. О. Концесія як форма державно-приватного партнерства: аналіз чинного законодавства. Dictum Factum. 2020. № 1(6). С. 58-67.
5. Податковий кодекс України: Закон України від 02.12.2010 № 2755-VI. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2755-17> (дата звернення: 06.07.2026).
6. Про затвердження Порядку ведення єдиної бази даних звітів про оцінку: наказ Фонду державного майна України від 17.05.2018 № 658. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/z0677-18> (дата звернення: 06.07.2026).

7. Про затвердження Порядку визначення шкоди та збитків, завданих Україні внаслідок збройної агресії Російської Федерації: постанова Кабінету Міністрів України від 20.03.2022 № 326. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/326-2022-п> (дата звернення: 06.07.2026).
8. Про затвердження Положення щодо організації продажу активів (майна) банків, що ліквідуються: рішення виконавчої дирекції Фонду гарантування вкладів фізичних осіб від 24.03.2016 № 388. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/z0606-16> (дата звернення: 06.07.2026).
9. Сімейний кодекс України: Закон України від 10.01.2002 № 2947-III. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2947-14> (дата звернення: 06.07.2026).
10. Про виконавче провадження: Закон України від 02.06.2016 № 1404-VIII. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1404-19> (дата звернення: 06.07.2026).
11. Цивільний кодекс України: Закон України від 16.01.2003 № 435-IV. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/435-15> (дата звернення: 06.07.2026).
12. Про оцінку земель: Закон України від 11.12.2003 № 1378-IV. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1378-15> (дата звернення: 06.07.2026).
13. Конституція України: Закон України від 28.06.1996 № 254к/96-ВР. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/254к/96-вр> (дата звернення: 06.07.2026).
14. Про іпотеку: Закон України від 05.06.2003 № 898-IV. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/898-15> (дата звернення: 06.07.2026).

**Podolian Yu. O. APPRAISED VALUE OF PROPERTY AS A LEGAL CATEGORY:
PROBLEMS OF NORMATIVE DEFINITION AND CORRELATION WITH MARKET VALUE**

The article is devoted to the study of the appraised value of property as a legal category, the problems of its normative definition and its correlation with market value. A paradoxical situation is stated: the term «appraised value» is widely used in the legislation of Ukraine – in the Tax Code of Ukraine as the tax base for transactions with real estate, in the procedure for maintaining the unified database of valuation reports, in the legislation on determining damage and losses caused by the armed aggression against Ukraine, in the sphere of guaranteeing deposits of individuals – however, this term is not defined by any law of Ukraine. The only normative definition is contained at the by-law level – in the National Standard No. 1 «General Principles of Valuation of Property and Property Rights», where the appraised value is defined purely procedurally, as a value determined according to the established algorithm and composition of input data, that is, without disclosing the economic and legal content of the concept. It is proven that in different normative legal acts the term is used in different meanings, as a result of which the category has acquired the properties of a polysemic one. The correlation of the appraised value with the market value, the definition of which is enshrined in the National Standard No. 1, is analyzed, and it is substantiated that in the mechanism of taxation of real estate transactions the appraised value functions as a formalized algorithmic substitute for the market value and, by its legal nature, constitutes a rebuttable presumption of the value of the object. The significance of the category of appraised value for civil turnover is revealed: notarization of transactions, inheritance relations, division of matrimonial property, enforcement proceedings, relations in the sphere of deposit guarantee. The risks associated with determining the elements of the tax base by an algorithm of the by-law level are identified from the standpoint of the principle of legal certainty. Proposals are formulated regarding the legislative consolidation of the definition of appraised value and the unification of the terminology of the legislation on property valuation.

Keywords: property, property law, property valuation, appraised value, market value, valuation activity, regulation of valuation activity, property appraiser, state control, State Property Fund of Ukraine.

Дата першого надходження статті до видання: 15.07.2026
Дата прийняття статті до друку після рецензування: 27.07.2026
Дата публікації (оприлюднення) статті: 10.09.2026