

КОНЦЕПТУАЛЬНІ ЗАСАДИ МОНІТОРИНГУ РИНКІВ ЗЕМЕЛЬ І ЗЕМЕЛЬНИХ ПОЛІПШЕНЬ ДЛЯ ЗДІЙСНЕННЯ ОЦІННОЇ ДІЯЛЬНОСТІ

© Калиніченко Ю.В., 2011

Исследованы теоретические и практические аспекты мониторинга рынков недвижимости для осуществления оценочной деятельности. Обоснована необходимость проведения мониторинга в процессе определения стоимости недвижимости. Определена последовательность действий при осуществлении мониторинга рынка недвижимости.

The theoretical and practical aspects of the monitoring of property markets for realization of evaluation activity are explored. The necessity of realization of monitoring in the process of determination of cost of the real estate is grounded.. The sequence of executions during realization of monitoring of property markets is certain.

Постановка проблеми. Якість інформації безпосередньо впливає на успіх економічних реформ в нашій країні, зокрема земельної реформи. З огляду на цей факт, збирання і аналітична обробка інформації набувають вагомого значення і стають самостійним предметом наукових досліджень. Моніторинг ринку землі і нерухомості є самостійним видом інформаційної діяльності, за якого ринок розглядається як складна саморегульовна система, яка одночасно потребує державного регулювання. Для вітчизняного ринку земель і нерухомості характерна майже повна відсутність достовірної інформації, що обумовлює особливості його дослідження, зокрема для цілей оцінювання. Моніторинг цінового лістингу пропозицій земель і земельних поліпшень може відображати лише флуктуації ринку, які доволі часто формуються його гравцями. Проте основною ціллю моніторингу вітчизняного ринку є виявлення тенденцій його розвитку у довгостроковій перспективі.

Зв'язок із важливими науковими і практичними завданнями. У процесі розбудови ринкових відносин в Україні усе складнішими стають ринки нерухомості. З'являються нові фінансові інструменти, набирають чинності нові кодекси, зокрема Податковий кодекс, Земельний кодекс та ін. нормативно-правові акти, звужується коло об'єктів, які не підлягають приватизації. У цьому контексті усе більшого значення набуває незалежна оцінка нерухомого майна. Дослідження факторів створення вартості є однією з найважливіших умов функціонування ринків землі і земельних поліпшень. У процесі визначення вартості нерухомості необхідно дослідити фізичні характеристики оцінюваного об'єкта, стан навколишнього середовища, соціально-економічні, політико-правові та екологічні фактори. У країнах з розвинутою економікою процедура оцінювання передуює будь-якому рішення, пов'язаному з майном. На думку вітчизняних науковців, стан оцінної діяльності може слугувати своєрідним індикатором того, наскільки економіка є ринковою, а держава – правовою [1, с. 13].

Аналіз останніх досліджень і публікацій за проблемою. Питання оцінювання нерухомості були завжди об'єктом пильної уваги учених і практиків усього світу. Питанням оцінювання нерухомості присвячено роботи багатьох зарубіжних вчених, зокрема: Н. Ордуєя, Х. Стока, Н. Френча, Дж. Фридмана, Г. Харисона та Дж. Екерта. Серед учених України і країн СНД, які присвятили свої праці проблемам оцінювання нерухомого майна та земельних ділянок, можна виділити А. Асаула, В. Галасюка, В. Горемикіна, С. Грибовського, В. Григор'єва, А. Грязнову, Ю. Губара, О. Драпиковського, І. Іванову, М. Лихогруда, Ю. Манцевича, Я. Маркуса, О. Мендрула, Г. Мікеріна, Л. Перовича, В. Рутгайзера, С. Сивця, Є. Тарасевича, М. Федотову. Проте, питання моніторингу ринку нерухомості залишається остаточно не відпрацьованим.

Постановка завдання. Метою статті є дослідження теоретичних та практичних аспектів інформаційного забезпечення визначення вартості нерухомості.

Виклад основного матеріалу дослідження. На сучасному етапі розвитку економічних відносин істотними умовами успішного проведення земельної реформи є гнучке пристосування до ринкових змін. В Україні ліквідовано монополію держави на землю, здійснено перехід до багатоукладного землекористування, введено плату за використання земель. Успішне управління земельними ресурсами неможливе без інформації, що міститься у Державному земельному кадастрі. В процесі реформування земельних відносин суттєво змінюється склад та інформаційний обсяг земельно-кадастрових показників, зокрема спостерігається тенденція до збільшення обсягу та інтенсивності використання масивів показників, пов'язаних з оцінюванням земель. З огляду на цей факт, поряд із традиційною земельно-інформаційною системою фактично започатковано новий напрям – моніторинг [2].

Поняття “моніторинг” виникло у процесі вивчення впливу господарської діяльності людини на довкілля і означає безперервне стеження за певним процесом з метою виявлення його відповідності бажаному результату або тенденцій розвитку. [3, с. 410]. За результатами дослідження розвитку моніторингу як комплексного методу збирання інформації щодо об'єкта спостереження можна зробити висновок про формування інформаційної технології моніторингу, що об'єднує діагностику (оцінювання поточного), генезис (оцінювання минулого) і прогноз (оцінювання майбутнього) стану досліджуваних об'єктів.

Відповідно до ч. 1 ст. 191 Земельного кодексу України, моніторингом земель є система спостереження за станом земель з метою своєчасного виявлення змін, їх оцінювання. Дані, отримані в процесі здійснення моніторингу земель, слугують підґрунтям для ведення Державного земельного кадастру. Земельним Кодексом України регламентовано, що однією з складових частин Державного земельного кадастру є грошова оцінка земельних ділянок “...Нормативна грошова оцінка земельних ділянок використовується для визначення розміру земельного податку, втрат сільськогосподарського і лісгосподарського виробництва, економічного стимулювання раціонального використання та охорони земель тощо. ...Експертна грошова оцінка використовується при здійсненні цивільно-правових угод щодо земельних ділянок...” [4]. Згідно з Тимчасовим порядком визначення оціночної (переважно ринкової) вартості нерухомості та об'єктів незавершеного будівництва, що продаються (обмінюються), вартість земельних поліпшень та земельних ділянок (для яких не проведено нормативну грошову оцінку), яка використовується з метою обчислення доходу від їх продажу (обміну) обчислюється шляхом застосування експертної оцінки [5].

Слід зазначити, що у світовій практиці існує два трактування терміна “оцінка”.

1. Статичне трактування. “...Оцінка – це думка, судження щодо цінності, рівня чи значення когось-чого-небудь...” [6, с. 392].

2. Процесне трактування. “...Оцінка – це процес визначення якості, цінності чогось...” [7, с. 720].

У науковій діяльності трактування терміна “оцінка” (англ. – estimation) набуває специфічного значення залежно від сфери діяльності та напряму наукових досліджень. Зокрема, в економіці термін “оцінка” трактується як процес визначення вартості [8, 9]. На думку Л.І. Лопатникова, “оцінка бізнесу” (англ. – business valuation), “... (точніше – оцінка вартості бізнесу) – акт, процес, а також результат визначення вартості фірми, іншого бізнесу (великого чи малого)...” [10]. Чітке визначення терміна “оцінка” наведене у Законі України “Про оцінку майна, майнових прав та професійну оціночну діяльність в Україні” [11]. Згідно зі ст. 3 вищевказаного Закону України “...оцінка майна, майнових прав – це процес визначення їх вартості на дату оцінки за процедурою, встановленою нормативно-правовими актами з оцінки майна...”.

Оскільки в усіх вітчизняних нормативно-правових актах з оцінки майна термін “оцінка” трактується як процес, то, на думку автора, його коректно замінити на слово “оцінювання”.

Релевантне методологічне вирішення питань оцінювання вартості об'єктів нерухомості важливе для прийняття обґрунтованих управлінських рішень щодо державного регулювання ринків землі і земельних поліпшень. У цьому контексті надзвичайної актуальності набуває моніторинг об'єктів

оцінювання, як вагома складова частина оцінного процесу. Зокрема, "...завдання кадастрового моніторингу земель – систематизація кадастрових даних та створення відповідної картографічної документації, яка б дала змогу приймати відповідні управлінські рішення щодо раціонального та ефективного використання територій, ... робити переоцінку нерухомості та зміну оподаткування" [12].

Можна зазначити, що у чинному законодавстві відсутнє однозначне трактування терміна "нерухомість". Цивільний кодекс України при класифікації речей як об'єктів цивільних прав, виходить із фундаментального поділу речей на рухомі і нерухомі [13]. Основний акт цивільного законодавства використовує термінологію "нерухомі речі", "нерухоме майно", "нерухомість". Згідно з Цивільним Кодексом та Законом України "Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень" до нерухомих речей (нерухоме майно, нерухомість) належать "...земельні ділянки, а також об'єкти, розташовані на земельній ділянці, переміщення яких є неможливим без їх знецінення та зміни їх призначення..." [13, 14].

Інші законодавчі акти містять іншу термінологію, яка також позначає нерухомі речі. Зокрема, Закони України "Про відновлення платоспроможності боржника або визнання його банкрутом" [15], "Про виконавче провадження" [16], "Про оподаткування прибутку підприємств" [17], "Про правові засади цивільного захисту" [18], "Про недержавне пенсійне забезпечення" [19] використовують термін "об'єкт нерухомості". Повітряний кодекс України використовує термін "нерухомі об'єкти і споруди" [20].

Згідно з Міжнародними стандартами оцінки, нерухоме майно (нерухомість) – це "...земельна ділянка без поліпшень або земельна ділянка з поліпшеннями, які з нею нерозривно пов'язані, будівлі, споруди, їх частини, а також інше майно, що згідно із законодавством належить до нерухомого майна..." [21].

Класифікація об'єктів нерухомих речей є різною. Так, Цивільний кодекс поділяє нерухоме майно на житлові будинки, будівлі, споруди тощо [13]. Тобто, ця норма Цивільного кодексу закріплює невичерпний перелік об'єктів нерухомого майна.

Закон України "Про інвестиційну діяльність" поділяє нерухоме майно на будинки, споруди, устаткування та інші матеріальні цінності [22], а Закон України "Про оренду державного та комунального майна" – на будівлі, споруди, приміщення [23].

Законом України "Про податок з доходів фізичних осіб" нерухомість, відмінна від землі, класифікується так [24]:

1. Будівлі, а саме: приміщення, пристосовані для постійного або тимчасового перебування в них людей, а також об'єкти власності, функціонально пов'язані з такими приміщеннями. Будівлі поділяються на будинки (включаючи готелі, мотелі, кемпінги та інші подібні об'єкти туристичної інфраструктури), квартири, кімнати у багатосімейних (комунальних) квартирах, індивідуальні гаражі або місця на гаражних стоянках чи в гаражних кооперативах, дачні будинки та інші об'єкти дачної (садової) інфраструктури, відмінні від землі;

2. Споруди, а саме: об'єкти нерухомості, відмінні від будівель .

Згідно з Цивільним кодексом України право власності та інші речові права на нерухомі речі, обмеження цих прав, їх виникнення, перехід і припинення підлягають державній реєстрації [13].

Отже, визначальною умовою для державної реєстрації прав власності будь-якого об'єкта є визначення його статусу: чи є цей об'єкт нерухомим майном.

Для цілей оцінювання необхідно розрізняти поняття "нерухомість" і "нерухома власність". Термін "нерухомість" вживається, як правило, для позначення об'єктів у матеріальній формі: земельних ділянок, будівель, споруд та ін., при цьому враховується фізична сутність об'єкта власності. Термін "нерухома власність" означає сукупність об'єкта нерухомості та майнових прав на нього, зокрема майнові інтереси та право володіння (користування, розпорядження) об'єктом оцінювання, при цьому враховують економіко-правові характеристики об'єкта.

Згідно з Національним стандартом № 2, земельна ділянка – це "...частина земної поверхні з установленими межами, певним місцем розташування, визначеними щодо неї правами. Під час проведення оцінки земельна ділянка розглядається як частина земної поверхні і (або) простір над та під нею висотою і глибиною, що необхідні для здійснення земельних поліпшень..." [25]. Для

позначення об'єктів нерухомості, відмінних від земельної ділянки, застосовується термін “земельне поліпшення”, який означає “...результати будь-яких заходів, що призводять до зміни якісних характеристик земельної ділянки та її вартості. До земельних поліпшень належать матеріальні об'єкти, розташовані у межах земельної ділянки, переміщення яких є неможливим без їх знецінення та зміни призначення, а також результати господарської діяльності або проведення певного виду робіт (зміна рельєфу, поліпшення ґрунтів, розміщення посівів, багаторічних насаджень, інженерної інфраструктури тощо)...” [25]. З огляду на цей факт, можна зробити висновок, що термін “земельне поліпшення” повніше характеризує об'єкт нерухомості, оскільки передбачає додатково підземні і надземні комунікації, багаторічні насадження, поліпшення ґрунтів та ін. Проте, можна зауважити, що не всі матеріальні об'єкти, нерозривно пов'язані з земельною ділянкою, призводять до покращання її якісних характеристик і збільшують її ринкову вартість. З огляду на цей факт, в оцінній діяльності розрізняють поняття невід'ємних поліпшень нерухомого майна, відокремлення яких призведе до зменшення ринкової вартості відповідно земельної ділянки та (або) земельних поліпшень, і надлишкових поліпшень нерухомого майна, відокремлення яких не призведе до зміни ринкової вартості земельної ділянки та (або) земельних поліпшень. Вартість надлишкових поліпшень є позитивною різницею між витратами на заміщення (відтворення) та приростом ринкової вартості, що зумовлений такими витратами.

Податковим кодексом України введено новий місцевий податок – податок на нерухоме майно, відмінне від земельної ділянки, який набере чинності з 1 січня 2012 року [26]. При цьому місцеві ради повинні будуть встановлювати даний податок в обов'язковому порядку. Проте, на нашу думку, запровадження адвалорного податку на нерухомість стане стимулом для раціонального використання земель і земельних поліпшень за умови, коли базою оподаткування слугуватиме їх ринкова вартість, розрахована з врахуванням принципу найкращого та найефективнішого використання. Наприклад, в Австралії нерухомим об'єктом оподаткування вважається лише земельна ділянка, а базою оподаткування – її ринкова вартість [27]. На нашу думку, такий спосіб оподаткування нерухомості є найбільш прогресивним, оскільки стимулює землевласників використовувати земельні ділянки найоптимальніше.

Згідно з Національним стандартом № 1, “...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...”[28]. Однією з функцій маркетингу є дослідження ринку. У цьому контексті особливого значення набуває моніторинг ринку земель і нерухомості. Зазначимо, що на практиці в процесі визначення вартості нерухомості моніторинг нерухомості у більшості випадків має суто формальний характер. Вартість розраховується одним або декількома стандартними підходами: витратним, дохідним, порівняльним. Внаслідок “...узгодження результатів оцінки, отриманих із застосуванням різних методичних підходів...” [29]. Внаслідок узгодження результатів оцінювання, визначених різними методичними підходами, отримується лише одне цифрове значення вартості, на підставі якого потрібно зробити висновки щодо цінності об'єкту оцінювання на ринку, його інвестиційної привабливості, ефективності його системи управління.

Проте, об'єкти нерухомості, як товар, мають певні особливості, а саме.

Перша особливість полягає у тому, що кожен об'єкт нерухомості є унікальним. У світі не існує двох однакових об'єктів нерухомості, оскільки навіть за типової забудови кожна будівля чи споруда має певне розташування у просторі (місцезорозташування), що є одним з основних цінотвірних факторів. Ця особливість безпосередньо пов'язана із сферою застосування результатів оцінювання. Зокрема, оцінюючи комерційну нерухомість на вимогу банків для прийняття ними рішень щодо розміру кредитів, які можуть бути видані під заставу майна, або на вимогу індивідуальних інвесторів для прийняття рішень щодо максимального розміру інвестицій, автор у звіті про оцінку майна мав обов'язково надати висновок щодо ліквідності такого майна. З теорії фінансового аналізу відомо, що ліквідність майна визначається швидкістю конвертування у грошову форму без відчутних втрат його ринкової вартості. У теорії оцінювання як складовій частині фінансової теорії застосовується термін “строк експозиції”, який визначено як строк,

“...протягом якого об’єкт оцінки може бути виставлений для продажу на ринку з метою забезпечення його відчуження за найвищою ціною і тривалість якого залежить від співвідношення попиту та пропонування на подібне майно, кількості потенційних покупців, їх купівельної спроможності та інших факторів...” [28]. З огляду на цей факт слід зазначити таке.

Для інституційних інвесторів, таких як страхові компанії, інвестиційні фонди тощо, для яких інвестиційна нерухомість є активом, що забезпечує їх довгострокові зобов’язання, низький рівень ліквідності комерційної нерухомості практично не впливає на її інвестиційну привабливість. Великі інституційні інвестори переважно здійснюють погашення своїх зобов’язань за рахунок поточних надходжень грошових коштів, а не за рахунок продажу об’єктів, в які вкладено інвестиції, і не вимагають висновку щодо ліквідності таких об’єктів. Для індивідуального інвестора ризик низької ліквідності може мати критичне значення, оскільки за необхідності реструктурувати або ліквідувати бізнес він не зможе продати об’єкт інвестиції відносно швидко і водночас без значних фінансових втрат. Для банків так само важливий рівень ліквідності заставного майна, який впливає на швидкість та розмір повернення позичених коштів у випадку неспроможності позичальника виплачувати відсотки або повернути повну суму кредиту. Окрім того, фіксоване місцезнаходження оцінюваної нерухомості унеможливує усунення впливу на об’єкт інвестиції несподіваних негативних змін зовнішнього середовища на рівні регіону (населеного пункту) шляхом переміщення в інший регіон (населений пункт). Саме тому аналогічні об’єкти, розташовані в різних регіонах (містах) України, можуть відрізнятися за рівнем своєї ліквідності і, відповідно, інвестиційної привабливості.

Визначення строку експозиції, а, отже, і ступеня ліквідності майна підприємства потребує детальних маркетингових досліджень ринку такого майна, аналізу попиту і пропозиції та надання висновків щодо можливостей і термінів реалізації оцінюваних об’єктів. Чим більший строк експозиції, тим вищий ризик вкладання коштів в об’єкт оцінювання.

Друга особливість обумовлена необхідністю особистого обстеження оцінюваної нерухомості. Адже неможливо скласти уявлення щодо реальної вартості об’єктів у матеріальній формі, зокрема будівель, споруд, обладнання, земельних ділянок, користуючись лише наявною технічною документацією та даними відомостей, включених до Державного земельного кадастру. Для визначення вартості нерухомого майна недостатньо відомостей щодо фізичного зносу, зазначених у технічному паспорті. У контексті оцінювання знос визначає коригування вартості, “... пов’язане з фізичним, функціональним (технічним) або економічним (зовнішнім) знеціненням...” [21, стор.380], яке обумовлює аналіз ринкових вимог щодо технічних, конструктивних, технологічних, споживчих та ін. характеристик оцінюваних об’єктів.

Збирання інформації та проведення досліджень займають вагому частку в процесі визначення вартості нерухомості. Кодекс професійної діяльності оцінювача наголошує на тому, що “...оцінювач повинен робити докладні запити і дослідження, щоб гарантувати, що дані для аналізу в оцінці правильні і на них можна покластися...” [21, стор. 66]. Відповідно, інформація, яка використовується в процесі оцінювання нерухомості, повинна точно враховувати цілі оцінювання, достовірно відображати стан нерухомості, комплексно відображати зовнішні умови функціонування нерухомості та бути доступною на дату оцінювання.

Враховуючи вищенаведене, пропонуємо процес моніторингу ринку земель і земельних поліпшень поділити на такі етапи:

1. Розроблення класифікації нерухомого майна за місцезнаходженням (зонування території), розміром, якістю, функціональним призначенням, об’ємно-планувальними рішеннями (для земельних поліпшень), поточним використанням, та ін.
2. Збирання інформації з одночасною верифікацією даних (очищення від повторів та артефактів).
3. Поділ об’єктів нерухомості на кластери відповідно до розробленої класифікації.
4. Статистична обробка даних у кожному кластері.
5. Побудова просторово-параметричної моделі ринку.

За доходним або порівняльним підходом, оцінювачі найчастіше використовують інформацію щодо цін пропозицій оренди або продажу, яка міститься у рекламно-інформаційних виданнях,

наприклад, “Ваш Магазин”, “Нерухомість”, “Маклер”, “Львівські оголошення”, “Афіша” (для Львівської області) та інтернет-сторінках фірм по операціях з нерухомістю. Проте на підставі практичного досвіду можна зробити висновок, що обмежена кількість характеристик пропонованих об’єктів, зазначених у вищеперелічених джерелах, робить таку інформацію недостатньою для оцінювання та розроблення класифікації нерухомого майна, яка є одним з ключових етапів методології моніторингу ринку земель і земельних поліпшень для цілей їх оцінювання. Навіть застосовуючи один з різновидів маркетингового дослідження “таємний покупець” (англ. – Mystery shopper) і отримуючи додаткову інформацію від ріелтерів, власників, орендодавців, неможливо провести повноцінний моніторинг нерухомого майна. З огляду на цей факт виникає необхідність створювати власну базу даних, яка містить детальну інформацію про об’єкти нерухомості незалежно від наявності чи відсутності пропозицій щодо продажу або передачі в оренду цих об’єктів. Створення та наповнення такої бази протягом тривалого періоду дасть змогу накопичувати характеристики земель і земельних поліпшень та розробити класифікацію об’єктів нерухомості за якістю, розміром, розташуванням та іншими ознаками.

Висновки з дослідження і перспективи подальших досліджень. За результатами дослідження можна зробити такі висновки:

1. Податок на нерухомість стане стимулом для раціонального використання земель і земельних поліпшень за умови, якщо базою оподаткування слугуватиме їх ринкова вартість, розрахована з врахуванням принципу найкращого та найефективнішого використання.
2. Моніторинг об’єктів нерухомості є вагомим складовою частиною оцінного процесу.
3. Створення власної бази даних, яка містить детальну інформацію про об’єкти нерухомості, дасть змогу розробити класифікацію нерухомих об’єктів, яка є одним з ключових етапів методології моніторингу ринку земель і земельних поліпшень для цілей визначення їх вартості.
4. Обсяг необхідних економічних, технічних, просторових і ринкових даних та глибина їх аналізу в процесі оцінювання землі і земельних поліпшень залежать від обраних методичних підходів, цілей оцінювання, виду вартості, що визначається, що буде предметом подальших досліджень.

1. Витвицький Я.С. Економічна оцінка гірничого капіталу нафтогазових компаній: монографія / Я.С. Витвицький. – Івано-Франківськ: ІНФУНГ, 2007. – 431 с. 2. Теоретико-методологічні основи державного земельного кадастру в Україні / [А.М. Третяк, О.Я. Панчук, В.М. Другак та ін.]; під заг. ред А.М. Третяка. – К.: ТОВ ЦЗРУ, 2003. – 253 с. 3. Сучасний тлумачний словник української мови : 50 000 слів / [за заг. ред. д-ра філол. наук., проф. В.В. Дубічинського] – Харків : Школа, 2006. – 832 с. 4. Земельний кодекс України: за станом на 05.10.2011р. / Верховна Рада України. – [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://zakon.rada.gov.ua/cgi-bin/laws/main.cgi?nreg=2768-14>. 5. Тимчасовий порядок визначення оціночної (переважно ринкової) вартості нерухомості та об’єктів незавершеного будівництва, що продаються (обмінюються), затвердженим постановою Кабінету міністрів України від 26.10.2011р. №11103 / Кабінет Міністрів України. – [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://zakon.rada.gov.ua/cgi-bin/laws/main.cgi?nreg=1103-2011-%EF>. 6. Словарь русского языка: ок. 57 000 слов / Под ред. чл.-корр. АН СССР Н.Ю. Шведовой. – 20-е изд., стереотип. М.: Рус. яз., 1988. – 750 с. 7. Великий тлумачний словник української мови [уклад. і голов. ред. В.Т. Бусел]. – К.: Перун, 2002. – 1440 с. 8. Боди З. Финансы / З. Боди, Р. Мертон; пер. с англ. – М.: Издат. дом Вильямс., 2007. – 592 с. 9. Glossary of Terms for International Valuation Standarts / International Valuation Standarts. [6 ed.]. – International Valuation Standarts Committee, 2003. – 112 p. 10. Экономико-математический словарь: Словарь современной экономической науки / [авт.-уклад. Л. И. Лопатников]. – [5-е изд., перераб. и доп.] – М.: Дело, 2003. – 520 с. 11. Закон України “Про оцінку майна, майнових прав та професійну оціночну діяльність в Україні”: за станом на 07.05.2011р. / Верховна Рада України. Закон від 12.07.2001р. № 2658 – III. – [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://zakon.rada.gov.ua/cgi-bin/laws/main.cgi?nreg=2658-14>. 12. Перович Л., Винарчик Л. Кадастровий моніторинг земель / Л.М. Перович, Л.В. Винарчик // Геодезія, картографія і аерофотознімання. – 2009. – №73. – С. 97-101. 13. Цивільний кодекс України: за станом на 16.10.2011р. / Верховна Рада

України. – [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://zakon.rada.gov.ua/cgi-bin/laws/main.cgi?nreg=435-15>. 14. Закон України “Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень”: за станом на 16.03.2010р. / Верховна Рада України. Закон від 01.07.2004 № 1952-IV. – [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://zakon.rada.gov.ua/cgi-bin/laws/main.cgi?nreg=1952-15>. 15. Закон України “Про відновлення платоспроможності боржника або визнання його банкрутом”: за станом на 16.10.2011р. / Верховна Рада України. Закон від 14.05.1992 № 2343-XII. – [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://zakon.rada.gov.ua/cgi-bin/laws/main.cgi?nreg=2343-12>. 16. Закон України “Про виконавче провадження”: за станом на 01.11.2011р. / Верховна Рада України. Закон від 21.04.1999 № 606-XIV. – [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://zakon.rada.gov.ua/cgi-bin/laws/main.cgi?nreg=606-14>. 17. Закон України “Про оподаткування прибутку підприємств”: за станом на 01.04.2011р. / Верховна Рада України. Закон від 28.12.1994 № 334/94-ВР. – [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://zakon.rada.gov.ua/cgi-bin/laws/main.cgi?nreg=334%2F94-%E2%F0>. 18. Закон України “Про правові засади цивільного захисту”: за станом на 12.06.2011р. / Верховна Рада України. Закон від 24.06.2004 № 1859-IV. – [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://zakon.rada.gov.ua/cgi-bin/laws/main.cgi?nreg=1859-15>. 19. Закон України “Про недержавне пенсійне забезпечення”: за станом на 01.10.2011р. / Верховна Рада України. Закон від 09.07.2003 № 1057-IV. – [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://zakon.rada.gov.ua/cgi-bin/laws/main.cgi?nreg=1057-15>. 20. Повітряний кодекс України: за станом на 16.09.2011р. / Верховна Рада України. – [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://zakon.rada.gov.ua/cgi-bin/laws/main.cgi?nreg=3167-12>. 21. Міжнародні стандарти оцінки; пер. з англ. С.О. Пузанка. – [8-ме видання]. – К. “АртЕк”, 2008. – 432 с. 22. Закон України “Про інвестиційну діяльність”: за станом на 12.06.2011р. / Верховна Рада України. Закон від 18.09.1991 № 1560-XII. – [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://zakon.rada.gov.ua/cgi-bin/laws/main.cgi?nreg=1560-12&print=1>. 23. Закон України “Про оренду державного та комунального майна”: за станом на 05.10.2011р. / Верховна Рада України. Закон від 10.04.1992 № 2269-XII. – [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://zakon.rada.gov.ua/cgi-bin/laws/main.cgi?nreg=2269-12>. 24. Закон України “Про податок з доходів фізичних осіб”: за станом на 01.01.2011р. / Верховна Рада України. Закон від 22.05.2003 № 889-IV. – [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://zakon.rada.gov.ua/cgi-bin/laws/main.cgi?nreg=889-15>. 25. Національний стандарт № 2 “Загальні засади оцінки майна і майнових прав”, затверджений Постановою Кабінету Міністрів України від 28.10.2004 № 1442 / Кабінет Міністрів України. – [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://zakon.rada.gov.ua/cgi-bin/laws/main.cgi?nreg=1442-2004-%EF>. 26. Податковий кодекс України: за станом на 11.10.2011р. / Верховна Рада України. – [Електронний ресурс]. – Режим доступу <http://zakon.rada.gov.ua/cgi-bin/laws/main.cgi?nreg=2755-17>. 27. Русакова И.Г. Налоги и налогообложение: учебное пособие [для Вузов] / Русакова И.Г., Кашин В.А., Толкушкин А.В. – М.:Юнити, 2000 – 495 с. 28. Національний стандарт № 1 “Загальні засади оцінки майна і майнових прав”, затверджений Постановою Кабінету Міністрів України від 10.09. 2003 р. / Кабінет Міністрів України. – [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://zakon.rada.gov.ua/cgi-bin/laws/main.cgi?nreg=1440-2003-%EF>.