

ТЕОРЕТИЧНІ ПІДХОДИ ДО ОЦІНКИ ОБ'ЄКТІВ НЕРУХОМОСТІ ЯК ВАЖЛИВА КОМПОНЕНТА УПРАВЛІННЯ ВЛАСНІСТЮ

L. Tymoshchuk,
PhD economics

THEORETICAL APPROACHES TO VALUATION AS AN IMPORTANT COMPONENT OF PROPERTY MANAGEMENT

Визначено актуальні питання оцінки об'єктів нерухомості. Автором проведений аналіз теоретичних, нормативних та практичних засад визначення підходів до оцінки об'єктів нерухомості, що дає змогу стверджувати про необхідність внесення відповідних змін до Національного стандарту "Оцінка нерухомого майна" затвердженого постановою Кабінету Міністрів України № 1442 від 28 жовтня 2004 р. у частині розширення підходів до оцінки нерухомого майна. Розроблено пріоритетні заходи вдосконалення нормативних засад оцінки об'єктів нерухомості. Доведено доцільність застосування ринкових регуляторів при здійсненні оцінки об'єктів нерухомості. Як результат запровадження такої бази даних покращиться якість оцінки об'єктів нерухомості відповідно до їх реальної ринкової вартості, а також слугуватиме виведенню з тіньового ринку угод з нерухомістю.

There are determined the urgent question of real estate appraisal. The author analyzes the theoretical, normative and practical foundations of defining approaches to the assessment of real estate, which suggests the need to make appropriate changes in the National Standard "Assessment of real property", approved by the Cabinet of Ministers of Ukraine № 1442 of 28 October 2004 regarding expansion of approaches to a real estate appraisal. The priority measures of improvement of regulatory principles of real estate appraisal are developed. The feasibility of market regulators of real estate items appraisal is evinced. As a result, the introduction of such a database will improve the quality of real estate valuation in accordance with its fair market value, as well as remove real estate transactions from the shadow market.

*Ключові слова: оцінка майна, управління власністю, ефективність управління, об'єкт нерухомості.
Key words: property appraisal, property management, management effectiveness, real estate item.*

ПОСТАНОВКА ПРОБЛЕМИ У ЗАГАЛЬНОМУ ВИГЛЯДІ ТА ЇЇ ЗВ'ЯЗОК З ВАЖЛИВИМИ ПРАКТИЧНИМИ ЗАВДАННЯМИ

Розвиток в Україні ринкових регуляторів економіки зумовлює необхідність вирішення першочергових завдань вдосконалення управління нерухомістю, в першу чергу територіальних громад. При цьому першочергового значення набуває розробка та впровадження організаційно-правових, фінансових, економічних передумов для сталого розвитку економіки територіальних громад за рахунок управління рухомим і нерухомим майном та іншими об'єктами, що належать до комунальної власності територіальних громад.

Гарантією реалізації першочергових соціально-економічних завдань слугує фінансова база місцевих бюджетів. З цього приводу О. Кузьменко відмічає актуальну проблему, яка полягає в недостатньому обсягу доходної частини місцевих бюджетів та високий рівень доцільності місцевих бюджетів [3, с. 74].

У даному контексті ми цілком підтримуємо позицію Я. Нікітіної, що для органів місцевого самоврядування задля успішного соціально-економічного розвитку території найважливішим є стабільність доходних джерел, тобто визначеність переліку закріплених доходів та нормативів відрахувань від регулюючих доходів за різними рівнями влади на довгостроковій основі, з метою можливості планування місцевими органами влади своїх видатків на перспективу [4, с. 358].

В Україні до останнього часу основною статтею доходів місцевих бюджетів був податок з доходів фізичних осіб. Проте з 1 січня 2014 року набула чинності норма Податкового кодексу про обов'язкове оподаткування нерухомого майна, відмінного від земельної ділянки. Так званий податок на нерухомість розпочнуть сплачувати з 01 липня поточного року. Сповіднення про нарахований податок на нерухомість за 2013 рік будуть розіслані платникам такого податку до 1 липня 2014 року. Отже, з податковими новелами тема оцінки нерухомості в контексті управління власністю теж актуалізується.

Останні дослідження та публікації, на які спирається автор, виділення невирішених частин загальної проблеми, котрим присвячується дана стаття. В основу написання даної статті покладено наукові ідеї та розробки таких українських та зарубіжних вчених, як О. Кузьменко, В. Кочеткова, О. Корнух, В. Харченка, В. Фролової, Я. Нікітіної. Проте варто підкреслити, що комплексного наукового дослідження актуальних проблем оцінки об'єктів нерухомості як важливої компоненти підвищення ефективності управління власністю з позиції економічної теорії у вітчизняній економічній науці не проводилось за винятком фрагментарних наукових пошуків.

ФОРМУЛЮВАННЯ ЦІЛЕЙ СТАТТІ

Оцінка об'єктів нерухомості як важлива компонента підвищення ефективності управління власністю передбачає визначення чинників, які впливають на оцінку вартості нерухомості. При цьому важливим аспектом залишається їх групування та правове оформлення. Таким чином, метою нашої статті є загальнотеоретичний аналіз управління об'єктами нерухомості та розробка практичних рекомендації щодо класифікації чинників, які впливають на оцінку вартості нерухомості та напрямів їх реалізації.

ВИКЛАД ОСНОВНОГО МАТЕРІАЛУ

Практика управління об'єктами нерухомості дає можливість визначити ряд її особливостей, зокрема:

- застосування неринкових механізмів управління нерухомістю (відсутність модернізації, відсутність ефективного менеджменту, відсутність інновацій);

- порушення правового оформлення майнових відносин;

- відсутність ефективного інформаційного забезпечення. Зазначимо, що з 01 січня 2013 року державну реєстрацію прав власності на нерухоме майно і землю, здійснює Державна реєстраційна служба України (Укрдержреєстр) та її територіальні підрозділи. Відповідно до постанови Кабінету Міністрів України Про затвердження Порядку державної реєстрації прав на нерухоме майно та їх обтяжень і Порядку надання витягів з Державного реєстру речових прав на нерухоме майно новий порядок державної реєстрації набрав чинності з 12 лютого 2014 року [8];

- невідповідність оцінки вартості об'єктів нерухомості ринковій ціні і, відповідно, необгрунтоване заниження орендної плати за їх використання. Відповідно до "Порядку проведення оцінки для цілей оподаткування та нарахування і сплати інших обов'язкових платежів, які справляються відповідно до законодавства" затвердженого постановою Кабінету Міністрів України від 4 березня 2013 р. № 231 [7] оцінку нерухомості здійснюють оцінювачі та суб'єкти оціночної діяльності, що мають відповідне свідоцтво оцінювача або сертифікат суб'єкта оціночної діяльності з метою визначення доходу від продажу (міни) об'єкта нерухомості і, відповідно, для визначення розміру податку, що сплачується з такого доходу. При цьому відповідно до ст. 172 Податкового кодексу України оподаткуванню підлягає дохід, отриманий від продажу об'єкта нерухомості, виходячи з ціни, зазначеної в договорі купівлі-продажу, але не нижче

оціночної вартості такого об'єкта нерухомості, розрахованої уповноваженим на те органом [6]. Проте залишається проблема в тому, що на сьогодні такий уповноважений орган законодавчо чітко не визначений.

Ці та ряд інших проблем можуть призвести до зменшення надходжень до місцевих бюджетів, до нецільового та неефективного використання об'єктів нерухомості, суттєвого зниження інвестиційної привабливості таких об'єктів.

Відповідно, вважаємо, що на сьогодні пріоритетом в організаційно-правовому плані є розробка та впровадження ефективної програми управління нерухомістю територіальної громади. А при цьому, така програма має чітко передбачати використання сучасних методів ринкової оцінки об'єктів нерухомості, застосування сучасних інформаційних технологій при формуванні бази даних таких об'єктів.

Реалізація програми управління нерухомістю територіальної громади має ґрунтуватися на узгодженому застосуванні системного, інноваційного, комплексного та конкурентного підходів.

Системний підхід в контексті здійснення оцінки об'єкту нерухомості базується на принципі дослідження як системи взаємопов'язаних елементів. Системний підхід у першу чергу передбачає застосування в процесі управління, як правильно наголошує В. Фролова не статичні, а стратегічно-орієнтовані адаптивні системи управління [9, с. 101]. При цьому, на нашу думку, системний підхід в управлінні нерухомістю має включати і фактор часу, фактор ризику, конкурентний ризик тощо. З цього приводу ми підтримуємо позицію В. Харченка, що застосування системного підходу в управлінні підприємством дозволяє взаємозв'язано вирішувати системні завдання, котрі об'єднані у підсистеми (елементи), що враховують часовий період управління, ресурсні складові, перспективи розвитку, ризику [10].

Застосування інноваційного підходу в системі управління власністю зумовлено необхідністю проведення модернізації як самих об'єктів, а також і самого управлінського процесу. Даний підхід, крім іншого, також передбачає створення об'єктів нерухомості з урахуванням динаміки зміни попиту, споживчих переваг до моменту здачі об'єкта в експлуатацію, підвищення конкурентоспроможності, що в кінцевому результаті напряму впливає на оцінку об'єкту. Це зумовлює використання сучасних дизайнерських і архітектурних розробок, застосування нових будівельних матеріалів та ресурсозберігаючих будівельних технологій при створенні об'єкту нерухомості. При цьому увага має також приділятися й інфраструктурі. Ми згодні з твердженням О. Корнух, що результатом інноваційного розвитку підприємства будуть постійні прогресивні зміни його якісного стану, а яким буде процес інноватизації: революційний або еволюційний — залежатиме від обраного інноваційного напряму, дієздатної стратегії інноваційного розвитку та рівня співвідношення власних та залучених інтелектуальних ресурсів та людського інтелектуального капіталу підприємства. Розумне поєднання напрямів інноваційного розвитку із складовими інтелектуального капіталу підприємства забезпечить отримання доходу в процесі його економічного розвитку [1]. Як підсумок, відмітимо, що метою інноваційного підходу в управлінні

власністю є отримання економічного ефекту, результатом якого стане новизна, комерційна обґрунтованість та задоволення потреб споживачів.

Визначальною метою управління нерухомістю є задоволення потреб споживачів. Реалізація цієї мети здебільшого відбувається з допомогою функціонального підходу. При цьому управління об'єктом нерухомості зводиться до оптимізації співвідношення головних і другорядних функцій для підтримки привабливості об'єкта для споживача, яке може здійснюватися як на стадії проектування об'єкта, так і в період його експлуатації. Безумовно, реалізація такої мети сприятиме підвищенню ефективності оцінки майна, в даному випадку об'єкту нерухомості. Визначальною метою функціонального підходу є ефективне використання власності за допомогою таких організаційно-правових форм, як самостійне або спільне використання об'єктів нерухомості, концесія, продаж, оренда, приватизація, застава тощо.

Ефективне управління власністю може здійснюватися виключно на поєднанні нормативно-правових, соціально-економічних, фінансових, екологічних тощо аспектів управління. Практична реалізація такого взаємозв'язку управління відбувається на основі застосування комплексного підходу.

Важливим аспектом у забезпеченні ефективності управління майном є динамічний підхід, який передбачає вивчення об'єктів нерухомості в розвитку, на основі ретроспективного аналізу та в порівнянні з успішним досвідом інших, в тому числі актуальним напрямом є вивчення та імплементація зарубіжного досвіду. До того ж, на основі динамічного підходу здійснюється прогноз розвитку підприємства, аналіз розвитку ризиків та загроз тощо.

Розвиток конкуренції, динамічність ринкових відносин, суттєве розширення географії господарських відносин спонукають підприємств до здійснення постійного моніторингу тенденцій та розвитку економічних відносин. Адже досягнення конкурентних переваг в наш час не можливе без володіння конкурентозначущою інформацією. В даному ракурсі конкурентний підхід в управлінні власністю повинен забезпечити інформаційну підтримку прийняття управлінських рішень по управлінню стратегією розвитку. Інформаційна підтримка прийняття управлінських рішень передбачає використання знань про ринок, про нові розробки, про діяльність конкурентів, особливо їхні переваги та промахи, про потреби споживачів, про перспективне законодавство, про тенденції розвитку глобальної економіки та ряд інших принципово важливих питань.

На нашу думку, весь комплекс управління нерухомістю, а тим паче підвищення ефективності таких процесів визначається не тільки застосування наукових підходів, а й механізмом самої системи управління. Такий механізм включає цільову, функціональну та забезпечуючу підсистеми. Складовими даних підсистем є:

I. Цільова підсистема включає наступний комплекс заходів: забезпечення ресурсами, розширення ринку, інноваційний розвиток, соціальний розвиток, розвиток охорони навколишнього середовища. Мета — збільшення вартості об'єкту нерухомості.

II. Функціональна підсистема включає такі заходи, як розробка стратегії, планування роботи, мотивація

працівників добросовісного ставлення до своїх функціональних обов'язків, система захисту комерційних секретів, захист інформаційних ресурсів. Мета — забезпечення конкурентної переваги.

III. Забезпечуюча підсистема включає: локальну правову базу, методичне забезпечення, організаційно-технічне та інформаційне забезпечення. Мета — забезпечення безперебійного функціонування об'єкту нерухомості.

Застосування визначеного нами механізму управління власністю повинно на практиці забезпечити стійкість системи управління власністю. Це означає як гарантування якості стратегічних планів і оперативного управління, так і здатність системи до мобільності. Мобільність ми розглядаємо як здатність пристосовуватись до потреб споживачів.

Для ефективного управління нерухомим майном основні цілі управління і повинні бути спрямовані на:

- покращення соціально-економічного забезпечення умов життєдіяльності громадян;
- забезпечення сталого економічного розвитку через підвищення ефективності ринку нерухомості;
- покращення екологічної ситуації;
- збільшення доходної частини державного та місцевих бюджетів.

При цьому ми повинні враховувати такий чинник, як диференціація ринкової кон'юнктури. Адже ринки нерухомості носять локальний характер. Наприклад, механізми, які застосовуються в Києві не можуть бути в цілому імплементовані в Кіровограді. Тому досвід одного регіону не може бути перенесений повністю на інший регіон, а має бути адаптований з урахуванням економічних, соціальних, географічних, ресурсних тощо особливостей регіону. До того ж застосування тих чи інших підходів до управління власністю територіальних громад буде залежати від розвитку регіонального ринку нерухомості.

Вважаємо, що для покращення ефективності управління комунальною власністю, місцеві органи влади повинні повністю володіти інформацією про об'єкти нерухомості, більше того — вміло розпоряджатися і керувати нею в інтересах громади. При цьому важливою умовою ефективного управління є створення регіональної системи збору, обробки та зберігання даних з нерухомості. Умовою створення такої системи та її ефективного функціонування є скоординована робота всіх місцевих служб, діяльність яких, так чи інакше, торкається управління нерухомістю територіальної громади. На сьогоднішній день така система на рівні муніципальних утворень відсутня.

Формування ефективної системи управління нерухомістю на регіональному рівні в сучасних ринкових умовах господарювання є найважливішою метою, що стоїть перед органами місцевої влади.

Реалізація таких завдань, на нашу думку, дозволить:

- збільшити ефективність використання ринку нерухомості (залучення інвестицій в капітальне будівництво, модернізація застарілих комплексів);

- покращити надходження до місцевих бюджетів (за рахунок підвищення прибутковості і збільшення вартості об'єктів нерухомості, яка знаходиться в комунальній власності);

— розвиток ринку нерухомості на рівні територіальної громади;

— як наслідок: створення нових робочих місць, розвиток міських та сільських територій, покращення інфраструктури.

При цьому ми б хотіли наголосити, що ігнорування на практиці застосування визначених нами підходів та завдань може призвести до негативних наслідків, зокрема:

- зниження доходів до місцевих бюджетів;
- порушення балансу між ставкою орендної плати та реальною оцінкою об'єкту нерухомості;
- зниження інвестиційної привабливості об'єктів нерухомості;

— розвиток корупційних схем на ринку нерухомості і, як наслідок, стримування розвитку ефективного використання об'єктів нерухомості.

З визначеного масиву, ми б хотіли акцентувати свою увагу на проблемі визначення чинників, які впливають на оцінку вартості нерухомості. Аналіз наукових джерел, міжнародної та національної практики дозволяє згрупувати всі чинники в такі групи:

1) геоелекономічні: глобальна фінансова криза, коливання основних міжнародних валют,

2) політичні: жорстка адміністративна політика, відсутність ринкових регуляторів, політична стабільність, ступінь довіри громадян до банківської системи;

3) соціально-економічні: розвиток економіки, демографія населеного пункту, розвиток інфраструктури, розвиток іпотечного кредитування, рівень доходу населення, зайнятість населення, рівень затрат на будівництво, податкова політика тощо;

4) географічні: кліматичні умови, забезпеченість регіону ресурсами, внутрішня міграція тощо;

5) юридичні: стан правового регулювання права власності, судовий захист права власності.

Що стосується чинників, досить цікаво зазначає В. Кочетков, що в кризових умовах залишаються пріоритети в збереженні грошових коштів і доходів, нерухомість має таку ж саму перевагу, як і твори мистецтва, коштовності, антикваріат [2].

Варто також додати, що окремі чинники мають опосередкований вплив на оцінку вартості об'єктів нерухомості. Наприклад, рівень доходів зважаючи на розвинений тіньбовий сектор не є об'єктивним. А тому і не відповідність рівню зростання цін на нерухомість рівню збільшення доходів населення. Інший чинник — розвиток економіки те ж не завжди буде об'єктивним. Наприклад, при незначних кризових явищах в економіці, населення старається інвестувати в стабільні проекти, яким і виступає нерухомість. За таких обставин зниження економічного росту може вплинути на збільшення вартості нерухомості. Дане твердження відноситься і до власних промислових об'єктів, які в таких ситуаціях будуть вкладати в модернізацію виробництва, збільшення власності тощо. Іпотека як чинник впливу на вартість нерухомості теж не завжди виконує своє призначення. Так, в умовах постійного зростання цін на нерухомість, іпотечне кредитування виступає не інструментом, що допомагає вирішити житлове питання, а інструментом, що допомагає встигнути за ціною.

Важливою проблемою, яка напряму впливає на вартість об'єктів нерухомості, особливо в мегаполісах — це складність одержання земельних ділянок та дозволів на будівництво, що в кінцевому результаті сприяє монополізації ринку. Монополізація в даному випадку дозволяє диктувати ціни на нерухомість, знижуючи при цьому якість послуг.

Визначені нами чинники застосовуються у відповідних напрямках. Зокрема ми виокремлюємо такі, як грошова оцінка землі, оцінка нерухомості як об'єкту оподаткування, як об'єкту приватизації, як об'єкту іпотечного кредитування, для визначення ставки орендної плати.

Розглянемо ці напрями більш детально. Метою грошової оцінки землі є формування інформаційних баз даних з даними про ринкову вартість землі. Такі бази даних формуються на основі застосування геоінформаційних систем. При виборі критерію оцінки грошової вартості землі потрібно підходити системно. При чому доцільність проекту забудови не має бути пріоритетним чинником. Слід враховувати і саме розташування ділянки, потенційні рекреаційні характеристики, цільове призначення, соціальний аспект тощо.

Відсутність на даний час стратегії розвитку земельних відносин та повноцінного законодавства гальмує і розвиток повноцінної методології розрахунку ринкової вартості земель.

Введення податку на нерухомість передбачає й методику створення бази для системи оподаткування. Таким чином, оцінка нерухомості як об'єкту оподаткування є одним з ключових питань вдосконалення податкового законодавства.

Приватизація об'єктів нерухомості займає важливе місце в поповненні бюджету, модернізації виробництва, покращення господарських відносин та ряд інших позитивних напрямів. З цих підстав оцінка нерухомості як об'єкту приватизації займає принципово важливе значення. Основна мета — проведення об'єктивної оцінки з метою отримання реального прибутку від приватизації.

Розвиток системи іпотечного кредитування, запровадження механізму оцінки ринкової вартості об'єкту застави для іпотечного кредитування може принести очікуваний ефект лише за умови, коли методологія і технологія визначення цих величин буде з одного боку відповідати реаліям сучасних умов, а іншого боку, відповідати вимогам міжнародних стандартів оцінки.

Слід відмітити, що на сьогодні не має нормативно визначеної методики оцінки ринкової вартості нерухомості як об'єкту застави при іпотечному кредитуванні при визначенні рівня ризику для кредитної установи. При цьому, вартість нерухомості, яка виступає об'єктом застави при іпотечному кредитуванні, кредитною установою оцінює значно нижче від її реальної ринкової вартості.

Тому, на нашу думку, оцінка нерухомості як об'єкту оподаткування, приватизації та іпотечного кредитування має проводитись за єдиною методикою.

ВИСНОВОК

Проведений нами аналіз теоретичних, нормативних та практичних засад визначення підходів до оцінки об'єктів нерухомості дає змогу стверджувати про не-

обхідність внесення відповідних змін до Національного стандарту "Оцінка нерухомого майна" затвердженого постановою Кабінету Міністрів України № 1442 від 28 жовтня 2004 р. [5] у частині розширення підходів до оцінки нерухомого майна за рахунок таких особливостей:

— географічного чиннику: місце розташування в масштабах населеного пункту (віддаленість від центру міста, від центральних магістралей і транспортних вузлів тощо);

— фізичних особливостей об'єкту нерухомості (тип будівлі, рівень фізичного зносу будівлі, внутрішній стан, якість планування, наявність сучасних технологій тощо);

— типологізації об'єкту нерухомості (адміністративна споруда, готельно-розважальний комплекс, промислове підприємство, багатоповерхові житлові споруди, стратегічні об'єкти тощо);

— наявності ризику: оформлене право власності на земельну ділянку, спірне будівництво, наявність позову в суді щодо неправомірності забудови території тощо;

— закріплення єдиного підходу при оцінці нерухомості як об'єкту оподаткування, приватизації, застави;

— запровадження загальної бази даних по операціях купівлі-продажу, предметом яких є об'єкти нерухомості. Така база даних має містити інформацію про вартість об'єкту, що був проданий. Як результат запровадження такої бази даних покращиться якість оцінки об'єктів нерухомості відповідно до їх реальної ринкової вартості, а також слугуватиме виведенню з тіньового ринку угод з нерухомістю.

Література:

1. Корнук О.В. Стратегічне управління інноваційним розвитком підприємства / О.В. Корнук. — Електронне наукове фахове видання "Ефективна економіка". — 18.12.2013 [Електронний ресурс]. — Режим доступу: <http://www.economy.nayka.com.ua/?op=1&z=2607>

2. Кочетков В.М. Вплив фінансової кризи на вартість об'єктів нерухомості / В.М. Кочетков, Савкова О.М. // Українська академія банківської справи Національного банку України. — 2010. — № 2. [Електронний ресурс]. — Режим доступу: http://lib.uabs.edu.ua/library/Visnik/Numbers/2_29_2010/29_02_01.pdf

3. Кузьменко О.А. Державна політика у сфері регулювання міжбюджетних відносин / О.А. Кузьменко // Бюлетень Міністерства юстиції України. — 2008. — № 1. — С. 71—77.

4. Нікітіна Я.О. Бюджетні повноваження органів місцевого самоврядування / Я.О. Нікітіна // Щоріч. наук. пр. "Правова держава". — 2006. — № 34. — С. 354—361.

5. Оцінка нерухомого майна. Національний стандарт №2: постанова Кабінету Міністрів України № 1442 від 28 жовтня 2004 р. [Електронний ресурс]. — Режим доступу: <http://zakon2.rada.gov.ua/laws/show/1442-2004-%D0%BF>

6. Податковий кодекс України від 02.12.2010 № 2755 [Електронний ресурс]. — Режим доступу: <http://zakon0.rada.gov.ua/laws/show/2755-17>

7. Порядок проведення оцінки для цілей оподаткування та нарахування і сплати інших обов'язкових платежів, які справляються відповідно до законодавства:

постанова Кабінету Міністрів України "Деякі питання проведення оцінки для цілей оподаткування та нарахування і сплати інших обов'язкових платежів, які справляються відповідно до законодавства" від 4 березня 2013 р. № 231 [Електронний ресурс]. — Режим доступу: <http://zakon2.rada.gov.ua/laws/show/231-2013-%D0%BF>

8. Про затвердження Порядку державної реєстрації прав на нерухоме майно та їх обтяжень і Порядку надання витягів з Державного реєстру речових прав на нерухоме майно: постанова Кабінету Міністрів України від 17 жовтня 2013 р. № 868 [Електронний ресурс]. — Режим доступу: <http://zakon4.rada.gov.ua/laws/show/868-2013-%D0%BF>

9. Фролова В.Ю. Системний підхід до управління конкурентоспроможністю підприємства / В.Ю. Фролова // Вісник Бердянського університету менеджменту і бізнесу. — 2013 — №2 (22). — С. 98—102.

10. Харченко В.А. Особливості застосування системного підходу до управління підприємством / В.А. Харченко // Теоретичні і практичні аспекти економіки та інтелектуальної власності: Зб. наук праць. — Маріуполь: ДВНЗ "ПДТУ", 2012. — Вип. 1. — Т. 2. — С. 242—246.

References:

1. Kornukh, O.V. (2013), Strategic management of innovation development company. Electronic resource: <http://www.economy.nayka.com.ua/?op=1&z=2607>

2. Kochetkov, V.M. (2010), Impact of financial crisis on the value of the property. Ukrainian Academy of Banking of the National Bank of Ukraine. Electronic resource: http://lib.uabs.edu.ua/library/Visnik/Numbers/2_29_2010/29_02_01.pdf

3. Kuzmenko, O.A. (2008), Public policy in the regulation of intergovernmental relations. Bulletin of the Ministry of Justice of Ukraine. 1: 71-77

4. Nikitina, Y.O. (2006) Budgetary powers of local government. The rule of law. 34: 354-361

5. Real Estate Valuation. National Standard number 2. Electronic resource: <http://zakon2.rada.gov.ua/laws/show/1442-2004-%D0%BF>

6. Tax Code of Ukraine. Electronic resource: <http://zakon0.rada.gov.ua/laws/show/2755-17>

7. The order of evaluation for tax purposes and the calculation and payment of other statutory fees that are paid in accordance with the law. Electronic resource: <http://zakon2.rada.gov.ua/laws/show/231-2013-%D0%BF>

8. On approval of state registration of rights to immovable property and their encumbrances and procedures for providing extracts from the State Register of Rights to Immovable Property. Electronic resource: <http://zakon4.rada.gov.ua/laws/show/868-2013-%D0%BF>

9. Frolova, V.Y. (2013), Systematic approach to managing the enterprise's competitiveness. Journal of Berdyansk University of Management and Business. 2 (22): 98—102.

10. Kharchenko, V.A. (2012), Features of a systematic approach to management. Theoretical and practical aspects of the economy and intellectual property. 1 (2): 242—246.

Стаття надійшла до редакції 19.08.2014 р.