

ЕКОНОМІКА

of two enterprises of the MMC of Ukraine, geographically located within the Dnipropetrovsk region. The prospects for further implementation of the tools of the Lean Production concept for the period up to 2020 are considered.

Originality. The importance of the practical application of methods and tools of the theory of the concept of lean manufacturing, in particular of the 5 C system and of the Submission of Proposals was confirmed. The necessity of applying various methods of auditing production activities was proved. This will optimize costs within the organization and affect the level of competitiveness of its products.

Practical value. Understanding the fact that the company's profit is only an external manifestation of the

correct management decision to minimize losses within the company will allow enterprises of the mining and metallurgical industry of Ukraine as a whole to progress.

Key words: concept of lean production, loss, mining and smelting complex of Ukraine, management, development.

Рекомендована к публікації
д. т. н. Г. Г. Шломчаком

Поступила 7.12.2018



УДК 332.74

Виробництво

А. Ю. Паламар /к. т. н./, Я. В. Осипенко

Криворізький національний університет,
м. Кривий Ріг, Україна

Аналіз встановлення ринкової вартості земельної ділянки промислового виробництва

A. Yu. Palamar /Cand. Sci. (Tech.),
Ya. V. Osipenko

Krivoy Rog National University, Krivoy Rog,
Ukraine

Analysis of installation of market value of land industry of industrial production

Мета. Вивчити поняття зносу в теорії оцінки вартості нерухомості. Проаналізувати основні види зносу та методи їх оцінки, вимоги до порядку визначення технічного стану житлових будинків при плануванні та проектуванні ремонту. Здійснити аналіз реконструкції і технічної інвентаризації об'єкта комерційної нерухомості. На заданому прикладі визначити накопичений знос нерухомості методом розбиття.

Методика. Розроблено багато різних методик оцінки вартості нерухомості, що говорить про важливість цього завдання. Однак практичне застосування існуючих методик проблематичне. Більшість з них наслідують міжнародну практику оцінки без урахування специфіки законодавства та існуючих умов економічного, містобудівного, політичного та соціального життя України.

Результати. Таким чином, розвиток теоретичних основ оцінки нерухомості, удосконалення її методів, здійснення прикладних досліджень видаються досить актуальними і практично значущими для землевпорядкування населених пунктів.

Наукова новизна полягає в аналізі найкращого і найбільш ефективного використання земельної ділянки; виконанні розрахунку вартості об'єкта оцінки трьома незалежними методами оцінки: методом врахування втрат на земельні поліпшення; методом розподілення доходу; методом зіставлення цін продажу об'єктів нерухомості.

Практична значущість. На сьогодні стан вітчизняної оціночної школи необхідно розглядати як перебування у періоді становлення. Велика кількість сучасних методичних розробок ґрунтуються на теорії та практиці оцінки закордонних напрацювань. Розроблено багато різних методик оцінки вартості нерухомості, що говорить про важливість цього завдання. Однак практичне застосування існуючих методик проблематичне. Більшість з них наслідують міжнародну практику оцінки без урахування специфіки законодавства та існуючих умов економічного, містобудівного, політичного та соціального життя України. (Табл. 1. Бібліогр.: 16 назв.)

Ключові слова: оцінка, нерухомість, податок, орендна плата, закордонний досвід, ринок землі, земельні платежі.

DOI: 10.33101/S005-3867549

Постановка проблеми. Важливим постає питання оцінки земельних ділянок промислового виробництва. Збільшення глибини розробки родовищ залізних руд призводить до збільшення зони зсуву земної поверхні. До її меж потрапляють земельні ділянки різних категорій земель, що перебувають у користуванні чи власності інших землекористувачів та знаходяться за межами існуючих земельних відводів гірничорудних підприємств. Постає потреба у збільшенні земельних відводів шахт за рахунок відведення нових земельних ділянок, порушених зоною зсуву, для потреб надкористування.

Згідно з нормами технологічного проектування гірничодобувних підприємств, правил охорони споруд і природних об'єктів від шкідливого впливу підземних гірничих робіт та чинного земельного законодавства земельні ділянки житлової та громадської забудови, що потрапляють у зону зсуву земної поверхні, насамперед підлягають відчуженню.

Так виникає необхідність здійснення процесу відчуження земель у їх користувачів та власників на користь гірничорудних підприємств як умова подальшого відведення їх для потреб надкористування для забезпечення подальшого ефективного функціонування підприємства та запобігання виникненню надзвичайних ситуацій, пов'язаних з раптовим обваленням земної поверхні і, як наслідок, розрахунок вартості об'єкта оцінки, який підлягає відчуженню.

Вирішення проблеми визначення реальної, справедливої ціни земельної ділянки становить найбільшу практичну складність, має важливе значення для економіки нашої держави і набуває серйозного науково-практичного характеру. Спеціаліст має змогу проаналізувати ціни пропозицій і відповідні дані продажів на ринку, а також іншу ринкову інформацію, але основна увага має приділятися даним фактичних продажів аналогічних ділянок, які здійснювалися за типових ринкових умов та максимально наближені до дати оцінки, оскільки фактична ціна продажу земельної ділянки найкращим чином відображає ринкові умови. Застосування методів і підходів кадастрової оцінки нерухомості населених пунктів дозволить збільшити наповнення державного та місцевого бюджетів до 25–30 % усіх грошових надходжень і, відповідно, встановлювати справедливі податкові та орендні платежі за користування нерухомістю в населених пунктах.

Важливо, що встановлення ринкової вартості земельної ділянки розглядалося в розрізі наповнення місцевих та державного бюджетів за рахунок плати за землю. Вирішення питань поповнення місцевих бюджетів займає чинне місце в працях як спеціалістів з права (М. П. Кучеря-

венко, Г. В. Бех, О. О. Дмитрик), так і економістів (В. Д. Базилевич, О. Д. Василик, О. П. Кириленко, І. О. Луніна, А. С. Гальчинський та ін.).

Становлення і розвиток ринкових відносин в економіці України пов'язане значною мірою з об'єктами нерухомості, які виступають засобами виробництва (земля, виробничі, складські, торговельні, адміністративні та інші будівлі, приміщення і споруди) [1]. Крім того, об'єктами нерухомості є земельні ділянки, житлові будинки, дачі, квартири, що виступають предметами споживання. Об'єкти нерухомості, виступаючи основою суспільного виробництва, є базою господарської діяльності, розвитку підприємств і організацій усіх форм власності. Оцінка майна та майнових прав на об'єкти нерухомості є важливою передумовою функціонування та розвитку цивілізованих ринкових відносин. Вітчизняна практика показує, що з розвитком ринкової системи країни поступово почала зростати потреба в професійній оцінці, яка б забезпечувала існування різних ринкових сегментів. У всьому світі процедура оцінки передуює прийняттю будь-якого рішення, пов'язаного з майном. Вітчизняні науковці стверджують, що без належної системи оцінки майна, майнових прав та бізнесу підприємств виконання функцій сучасного менеджменту в ринкових умовах господарювання неможливе [2].

Також під час оцінки нерухомості населених пунктів виникають великі теоретичні та методичні труднощі, тому що не зроблено універсальної методики оцінки нерухомості. У населених пунктах сконцентровано основну масу підприємств та об'єктів бізнесу, які у створеній економічній системі є основними платниками податків і орендної плати, тобто основними джерелами наповнення бюджетів усіх рівнів (за попередніми даними, понад 80 % надходжень від земельних платежів). Звідси випливає важливість достовірної оцінки для подальшого не тільки економічного, а й політичного розвитку країни.

На сьогодні особливо важливого та актуального значення набуло питання відчуження земельних ділянок з категорії земель житлової забудови, які перебувають у приватній власності громадян, на території шахт, що виникає у зв'язку з потраплянням частини території житлового масиву у проектні межі зони зсуву при подальшому збільшенні глибини розробки родовища шахт. Для здійснення процесу відчуження земельних ділянок підприємствам необхідно виконати його планування. Отже, перед підприємствами постає необхідність в першу чергу вирішення питання *планування відчуження земельних ділянок із зони зсуву*, яке забезпечить своєчасне та ефективне його здійснення, та дозволить реалізувати відведення нового землекористування, утвореного за рахунок

звільнених (у результаті відчуження) порушених земель житлової забудови, в користування підприємства на умовах оренди, чим забезпечить подальше безпечне й ефективне функціонування підприємства в цілому [16].

Викладення основного матеріалу та результатів дослідження. Незважаючи на стійкий попит на оцінку нерухомості в Україні, стрімко зростає потреба в об'єктивній, прозорій оцінці, що відповідатиме реальним ринковим умовам [4–6]. Сучасна оцінка потенціалу нерухомості має сприяти підвищенню довіри з боку іноземних інвесторів, вільному входженню України до світової спільноти. Спонтанність ринкових перетворень в Україні породила значну низку невідповідностей та протиріч у багатьох сферах економіки, в тому числі й у системі розподілу та перерозподілу майна, його використанні, що не дало змогу вчасно створити досконалу систему оцінки ринкового потенціалу майна та майнових прав [7–9].

Для визначення ринкової вартості об'єкта оцінки було використано три методичні підходи: витратний, порівняльний і доходний. Як об'єкт дослідження обрано земельну ділянку комерційного використання для обслуговування магазину автозапчастин у місті Вільногірськ, поблизу якого розташований гірничо-хімічний комбінат. Згідно з державним актом, площа земельної ділянки становить 521 м². За результатами дослідження та розрахунковими даними в табл. 1 наведено вартість об'єкта оцінки, визначена за допомогою різних методичних підходів.

Таблиця 1

Вартість об'єкта оцінки різними методичними підходами

Методичні підходи	Значення, грн без ПДВ	Значення за 1 м ² , грн
Методичний	394 594,00	757,38
Економічний	216 038,36	414,66
Метод, що базується на зіставленні цін продажу подібних земельних ділянок (порівняльний підхід)	254789,84	516,67
Методичний підхід, що ґрунтується на врахуванні витрат на земельні поліпшення (витратний підхід)	254789,84	489,04

Результати відрізняються залежно від достовірності, обсягу та якості вихідної інформації, що використана для розрахунку вартості в межах кожного методичного підходу.

Застосовані методичні підходи мають свої переваги і недоліки, які аналізуються за такими ознаками:

- а) можливість визначення дійсних намірів потенційного покупця і продавця;
- б) тип, якість, кількість інформації, використаних для аналізу;
- в) потенційна здатність використаних підходів враховувати кон'юнктурні коливання;
- г) здатність враховувати специфічні особливості об'єкта, що впливають на його вартість, такі як місце розташування, рейтинг, потенційна доходність.

Витратний підхід дозволяє розрахувати вартість будівництва та визначити фізичний знос будівель і приміщень. Проте вартість майна, розрахована за витратним підходом, зазвичай відрізняється від ринкової, оскільки цей підхід не враховує ринкової привабливості або непривабливості об'єкта оцінки, вартість спорудження 1 м² (1 м³) має змішаний ринково-неринковий характер, не враховує збільшення-зменшення вартості спорудження об'єкта нерухомості залежно від конкретного регіону, проекту тощо, не дає точного результату при розрахунку додаткових витрат, пов'язаних з місцевими зборами (плата в різні фонди міста та області, участь у ремонті або будівництві доріг міста тощо), величина прибутку забудовника має розрахунковий характер і може відрізнитися від реальної величини в більший чи менший бік. Тобто результати, отримані за витратним підходом, не показують реальної ринкової вартості оцінюваного майна.

Витратний підхід актуальний в основному для оцінки об'єктів, унікальних за своїм видом і призначенням, для яких не існує ринку. В оцінці витрат на відтворення (заміщення) присутня велика частка експертних суджень і розрахункових погрешностей. Також цей підхід не враховує принципу попиту та пропозиції. Вважаємо за доцільне цей вартісний результат при подальшому розрахунку ринкової вартості об'єкта оцінки не враховувати.

Вартість об'єкта оцінки, що визначається за доходним та порівняльним підходами базується на реальних тенденціях розвитку ринку нерухомості на дату оцінки.

Доходний підхід застосовується при визначенні вартості об'єктів, що приносять доход. Головним недоліком цього підходу є його суб'єктивність (з усіх використовуваних підходів, у доходному підході ступінь суб'єктивізму найбільший). Застосовуючи цей методичний підхід, оцінювачу доводиться прогнозувати перспективи розвитку ринку, коливання орендної плати на подібні активи і т. д. Також варто сказати, що доходний підхід досить чутливий до вибору коефіцієнта капіталізації. Крім того, на точність результату оцінки впливає невизначеність умов договорів оренди, які часто мають конфіденційний харак-

тер, невизначений термін володіння об'єктом оцінки, орієнтовна прогнозованість зміни вартості нерухомості аналогічного призначення в часі тощо. Прийнято вважати, що порівняльний підхід дає найбільш точний результат, оскільки враховує усі фактори, що впливають на вартість об'єкта: місце знаходження, рівень та якість оздоблення приміщень і т. д. За наявності достатньої кількості даних підхід, базований на порівнянні продажів, є найбільш простим і систематичним підходом до розрахунку вартості [10–12].

Основна перевага порівняльного підходу полягає в тому, що в цьому випадку найбільш ймовірна ціна визначається ринком, а дії оцінювача обмежуються лише внесенням коригувань, що забезпечують порівняльність аналогів з оцінюваним об'єктом. Тому при реалізації цього підходу спостерігається менше суб'єктивізму, ніж при використанні інших підходів (витратного і доходного), коли вартість об'єкта визначається як результат розрахунків, виконаних оцінювачем на основі його суб'єктивних висновків. Цим і пояснюється значне поширення порівняльного підходу в оціночній практиці [13–15].

Внаслідок ведення гірничих робіт підземним способом і вилучення з надр мільйонів тонн гірської маси із застосуванням систем з примусовим обваленням руди і вміщуючих порід у гірничих відводах діючих шахт Криворізького залізничного басейну формуються значні техногенні порушення геологічної структури надр, обумовлюючи розвиток процесу зсуву гірських порід, що призводить до формування на земній поверхні зони зсуву.

Подальше збільшення глибини розробки родовищ залізних руд із застосуванням зазначених систем призводить до збільшення зони зсуву земної поверхні. У її межі потрапляють земельні ділянки різних категорій земель, що перебувають у користуванні чи власності інших землекористувачів та знаходяться за межами існуючих земельних відводів гірничорудних підприємств. Постає потреба у збільшенні земельних відводів шахт за рахунок відведення нових земельних ділянок, порушених зоною зсуву, для потреб надр користування та, як наслідок, оцінка ринкової вартості об'єктів комерційного використання та житлової забудови.

Висновки та напрями подальших досліджень. Застосовані методичні підходи мають свої переваги і недоліки, які аналізуються за такими ознаками:

- а) можливість визначення дійсних намірів потенційного покупця і продавця;
- б) тип, якість, кількість інформації, використаних для аналізу;
- в) потенційна здатність використаних підходів враховувати кон'юнктурні коливання;

г) здатність враховувати специфічні особливості об'єкта, що впливають на його вартість, такі як місце розташування, рейтинг, потенційна доходність.

Доведено, що важливим є пошук і обґрунтування можливих управлінських рішень для більш ефективного використання потенціалу населеного пункту, підвищення віддачі від здійснених витрат, як для економіки населеного пункту в цілому, так і для найбільш важливих окремих територій, підприємств та організацій. Таким чином, суб'єктивна оцінка нерухомості дасть змогу більш справедливо розподілити земельні платежі, спрогнозувати можливі наслідки управлінських рішень, створити сучасні інструменти для зміни існуючої системи землекористування з метою гармонізації розвитку населених пунктів.

Бібліографічний список / References

1. Круш П. В. Оцінка бізнесу: навч. посіб. / П. В. Круш, С. В. Поліщук. – К.: Центр навчальної літератури, 2004. – 264 с.
Krush P. V., Polishchuk S. V. *Otsinka biznesu: Navchal'niy posibnik*. Kyiv, Tsentr navchal'noi literaturi, 2004, 264 p.
2. Оценка имущества и имущественных прав в Украине: монография / Н. Лебедь, А. Мендрул, В. Ларцев, С. Скрынько, Н. Жиленко, В. Паликов; под ред. Н. Лебедь. – К.: ПринтЭкспресс, 2002. – 688 с.
Lebed' N., Mendrul A., Lartsev V., Skryn'ko S., Zhilenko N., Palikov V. *Otsenka imushchestva i imushchestvennykh prav v Ukraine*. Kyiv, PrintEkspress, 2002, 688 p.
3. Оцінка майна в Україні. Т. 1. Нерухоме майно: монографія / Л. І. Вороніна, В. Є. Воротін, В. Г. Лісник, В. М. Поліщук. – К.: Вид-во Європ. ун-ту, 2005. – 217 с.
Voronina L. I., Vorotin V. Ye., Lisnik V. G., Polishchuk V. M. *Otsinka mayna v Ukraini*. Vol. 1. *Nerukhome mayno*. Kyiv, Vid-vo Evrop. un-tu, 2005, 217 p.
4. Методика експертної грошової оцінки земельних ділянок, затверджена постановою КМУ № 1531 від 11.10.2002 р.
Metodika ekspertnoi groshovoi otsinki zemel'nikh dilyanok, zatverdzhena postanovoyu KМУ no. 1531, 11.10.2002.
5. Порядок проведення експертної грошової оцінки земельних ділянок, затверджений наказом Держкомзему України № 2 від 09.01.2003 р.
Poryadok provedennya ekspertnoi groshovoi otsinki zemel'nikh dilyanok, zatverdzheniy nakazom Derzhkomzemu Ukraini no. 2, 09.01.2003.
6. Національний стандарт № 4 «Оцінка майнових прав інтелектуальної власності» від 3 жовтня 2007 року № 1185.

Natsional'nyy standart no. 4 "Otsinka maynovikh prav intelektual'noi vlasnosti" 3 October 2007 no. 1185.

7. Положення «Про порядок ведення державного земельного кадастру» від 12 січня 1993 року № 15.

Polozhennya "Pro poryadok vedennya derzhavnogo zemel'nogo kadastru" 12 January 1993 no. 15.

8. Ринок нерухомості: навч. посіб. / А. М. Асаул, В. І. Павлов, І. І. Пилипенко, Н. В. Павліха, І. В. Кривов'язюк. – К.: ІВЦ Держкомстату України, 2004. – 387 с.

Asaul A. M., Pavlov V. I., Pilipenko I. I., Pavlikha N. V., Krivov'yazyuk I. V. *Rinok nerukhomosti*. Kyiv, IVTs Derzhkomstatu Ukraini, 2004, 387 p.

9. Сивец С. А. Как оценить имущество: Пособие для заказчиков и пользователей оценки / С. А. Сивец, Л. А. Баширова. – Запорожье: Полиграф, 2003. – 252 с.

Sivets S. A., Bashirova L. A. *Kak otsenit' imushchestvo: Posobie dlya zakazchikov i pol'zovateley otsenki*. Zaporozh'e, Poligraf, 2003, 252 p.

10. Оцінка та управління нерухомістю: навч. посіб. / [В. Р. Кучеренко, М. А. Засць, О. В. Захарченко, Н. В. Сментина, В. О. Улибіна]. – Одеса: Лерадрук, 2013. – 272 с.

Kucherenko V. R., Zayets' M. A., Zakharchenko O. V., Smentina N. V., Ulibina V. O. *Otsinka ta upravlinnya nerukhomistyu*. Odesa, Leradruk, 2013, 272 p.

11. Дохідний підхід до оцінки вартості ЦМК [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://westudents.com.ua/glavy/16710-dohdnyy-pdhd-do-otsnki-vartost-tsmk.html>

Dokhidnyy pidkhid do otsinki vartosti TsMK. Available at: <http://westudents.com.ua/glavy/16710-dohdnyy-pdhd-do-otsnki-vartost-tsmk.html>

12. Методи капіталізації [Електронний ресурс]. – Режим доступу: http://pidruchniki.com/1081080654097/ekonomika/metodi_kapitalizatsiyi

Metodi kapitalizatsii. Available at: http://pidruchniki.com/1081080654097/ekonomika/metodi_kapitalizatsiyi

13. Шевченко В. С. Конспект лекцій з курсу «Оцінка нерухомості» (для студентів 4 курсу заочної форми навчання напряму підготовки 6.030601 Менеджмент) / В. С. Шевченко; Харк. нац. ун-т міськ. госп-ва ім. О. М. Бекетова. – Х.: ХНУМГ, 2014. – 107 с.

Shevchenko V. S. *Konspekt lektsiy z kursu "Otsinka nerukhomosti"*. Kharkiv, KhNUMG, 2014, 107 p.

14. Оцінка нерухомості: навч. посіб. / Л. М. Перович, Ю. П. Губар. – Львів: Вид-во Львівської політехніки, 2010. – 296 с.

Perovich L. M., Gubar Yu. P. *Otsinka nerukhomosti*. L'viv, Vidavniststvo L'vivs'koi politekhniki, 2010, 296 p.

15. Котик З. Нерухоме майно та методи його оцінки / З. Котик. – Львів: Каменяр, 2002. – 95 с.

Kotik Z. *Nerukhome mayno ta metodi yogo otsinki*. L'viv, Kamenyar, 2002, 95 p.

16. Письменна Т. Г. Дослідження процесу відчуження земельних ділянок на користь гірничодобувного підприємства з підземним способом видобутку в умовах землекористування шахти «Тернівська» ПАТ «Кривбасзалізрудком» / Т. Г. Письменна, С. В. Письменний, О. Є. Куліковська // *Металлургическая и горнорудная промышленность*. – 2017. – № 6. – С. 43–53.

Pis'menna T. G., Pis'menniy S. V., Kulikovska O. Ye. *Doslidzhennya protsesu vidchuzhennya zemel'nikh dilyanok na korist' girnichodobuvnogo pidpriemstva z pidzemnim sposobom vidobutku v umovakh zemlekoristuvannya shakhti "Terniv'ska" PAT "Kriobasalizrudkom"*. *Metallurgicheskaya i gornorudnaya promyshlennost'*, 2017, no. 6, pp. 43-53.

Цель. Изучить понятие износа в теории оценки стоимости недвижимости. Проанализировать основные виды износа и методы их оценки, требования к порядку определения технического состояния жилых домов при планировании и проектировании ремонта. Осуществить анализ реконструкции и технической инвентаризации объекта коммерческой недвижимости. На заданном примере определить накопленный износ недвижимости методом разбиения.

Методика. Разработанное множество различных методик оценки стоимости недвижимости, говорит о важности данной задачи. Однако практическое применение существующих методик проблематично. Большинство из них следует международной практике оценки без учета специфики законодательства и существующих условий экономической, градостроительной, политической и социальной жизни Украины.

Результаты. Таким образом, развитие теоретических основ оценки недвижимости, совершенствование ее методов, осуществление прикладных исследований представляются достаточно актуальными и практически значимыми для землеустройства населенных пунктов.

Научная новизна заключается в анализе наилучшего и наиболее эффективного использования земельного участка; выполнении расчета стоимости объекта оценки тремя независимыми методами оценки: методом учета потерь на земельные улучшения; методом распределения дохода; методом сопоставления цен продажи объектов недвижимости.

Практическая значимость. На сегодняшний день состояние отечественной оценочной школы необходимо рассматривать как нахождение в периоде становления. Большое количество современных методических разработок основываются на теории и практике оценки зарубежных разработок. Разработанное множество различных методик оценки стоимости недвижимости, говорит о важности данной задачи. Однако практическое применение суще-

ствующих методик проблематично. Большинство из них следует международной практике оценки без учета специфики законодательства и существующих условий экономической, градостроительной, политической и социальной жизни Украины.

Ключевые слова: оценка, недвижимость, налог, арендная плата, зарубежный опыт, рынок земли, земельные платежи.

Purpose. To study the concept of wear in the theory of valuation of real estate. Analyze the main types of wear and methods of their assessment. To analyze the requirements for the procedure for determining the technical condition of residential buildings when planning and designing repairs. Analysis of the reconstruction and technical inventory of the commercial real estate object. In the given example, determine the accumulated depreciation of the real estate by the method of partitioning.

Methodology. Many different methods of estimating the value of real estate have been developed, which shows the importance of this task. However, the practical application of existing techniques is problematic. Most of them follow the international practice of evaluation without taking into account the specifics of legislation and the existing conditions of economic, urban, political and social life of Ukraine.

Findings. Thus, the development of the theoretical foundations of real estate valuation, the improvement of its methods, and the implementation of applied research

seem rather relevant and practically significant for land management of settlements.

Originality consists in the following: the analysis of the best and most efficient use of the land plot; the calculation of the value of the object of valuation by three independent methods of valuation has been made, namely: the method of taking losses into land improvements; income distribution method; the method of comparing the prices of sales of real estate.

Practical value. To date, the situation of the domestic assessment school should be considered as being in the period of formation. A large number of modern methodological developments are based on the theory and practice of assessing foreign developments. Many different methods of estimating the value of real estate have been developed, which shows the importance of this task. However, the practical application of existing techniques is problematic. Most of them follow the international practice of evaluation without taking into account the specifics of legislation and the existing conditions of economic, urban, political and social life of Ukraine.

Key words: estimation, real estate, tax, rent, foreign experience, land market, land payments.

Рекомендована к публикации
д. т. н. В. В. Перегудовым

Поступила 7.12.2018

