

По-друге, слід розглянути реальні практичні аспекти ведення маркетингової діяльності певними промисловими підприємствами і на цьому прикладі визначити та оцінити характер її взаємозв'язку з рівнем адаптації підприємств до ринкового середовища.

По-третє, доцільним буде розробити певні оцінкові показники, які б уможлилювали визначити наявний ступінь адаптації певного промислового підприємства до умов ринкового середовища. Аналіз значень цих показників міг би посприяти промислому підприємству у визначенні перспективних напрямків власного виробничого розвитку.

1. *Економічна енциклопедія. Т.1. – К., 2000.* 2. *Сатановский Р.А. Организационное обеспечение гибкости машиностроительного производства. – М., 1987.* 3. *Скурихин В.И., Забродский В.А., Копейченко Ю.В. Проектирование систем адаптивного управления производством. – Харьков, 1984.* 4. *Овечко А.В., Петренко В.Л., Тимохин В.Н. Модели и методы адаптивной экономики: Учеб. пособие. – Донецк, 2003. – С. 20–24.* 5. *Ландіна Т.В. Організаційно-економічні механізми адаптації підприємства до ринкових умов: Автореф... д-ра екон. наук. – Львів, 1995. – С. 7–20.*

УДК 336.71

І.Й. Яремко

Національний університет “Львівська політехніка”

РИНКОВА ВАРТІСТЬ НЕРУХОМОСТІ: ПРИНЦИПИ ОЦІНКИ

© Яремко І.Й., 2006

Розглянуто концептуальні підходи і принципи оцінки ринкової вартості нерухомості. Проведено порівняльний аналіз загальних і спеціальних принципів та методик визначення ринкової вартості нерухомості. Запропоновано додаткові принципи оцінки нерухомості, адекватні особливостям національної економіки, які перспективно можуть бути використані у подальших дослідженнях розвитку вітчизняної оцінної діяльності.

The conceptual approaches and principles of estimation the market value of real property are being viewed. The comparative analysis of general and special principles and methods of defining the market value of real property is carried out. Additional principles of the estimation the real estate adequate to the peculiarities of the national economy which may be used perspectively in further researches of the development of native estimative activity were proposed.

Постановка проблеми. Оцінка нерухомого майна як економічної вартості є одним з найскладніших завдань порівняно з оцінкою інших видів матеріальних активів: вона є основною складовою частиною оцінної діяльності. Не випадково розробка методології оцінки економічних ресурсів за кордоном почалась саме з розробки методології оцінки нерухомості. Оцінка нерухомості як частини бізнесу, що значною мірою впливає на визначення його вартості загалом, – проблема значно важливіша, адже в цьому разі оцінюється вартість діючих активів, що самі створюють вартість.

Важливість теорії оцінки нерухомого майна засвідчує той факт, що у світогосподарській практиці 2/3 всього ринку капіталу займають боргові зобов'язання, забезпечені нерухомістю. У вітчизняній економіці важливість цього питання посилюється процесами роздержавлення, приватизації і концесії. У зв'язку з цим виникає необхідність розвитку теорії і практики оцінки нерухомого майна, адаптації методології і методик оцінювання до динамічних умов економічного середовища. Насамперед необхідно визначити не тільки поняття теорії оцінки нерухомості, але й для глибшого розуміння економічної суті цієї проблеми, очевидно, доцільно дослідити становлення і розвиток оцінної діяльності та методів оцінки нерухомості.

Оскільки в Україні, як і в інших пострадянських державах, оцінка ринкової вартості нерухомості як відособленого компонента і складової вартості майнового комплексу починає тільки розвиватися, то закономірно актуальним постає питання теоретичних розробок і практичного вдосконалення методик оцінної діяльності.

Аналіз останніх досліджень і публікацій. За останні роки вітчизняна економічна наукова література поповнилась багатьма дослідженнями і публікаціями, пов'язаними з оцінкою ринкової вартості майнових ресурсів і нерухомості зокрема. Головні акценти авторами-дослідниками розставлені у фарватері розгляду системи принципів оцінки. В основу оцінки ринкової вартості нерухомості покладено принципи оцінки економічної вартості. Однак, незважаючи на важливу роль та увагу, яку приділяють принципам оцінки, система цих принципів містить неоднозначності та недостатності, що вимагають узгодження. Аналіз робіт вітчизняних фахівців з теорії оцінки свідчить про те, що багато авторів у своїх роботах, як правило, виділяють такі принципи оцінки нерухомості: корисності, попиту і пропозиції, заміщення, очікування, внеску та найбільш ефективного використання, що закріплено у Національних стандартах оцінки і регламентаціях принципів професійної оцінкової діяльності та проаналізовано у багатьох вітчизняних роботах з економіки нерухомості.

Формулювання цілей статті. З огляду на зазначене, в сучасних умовах важливою є проблема формування системного підходу до оцінки нерухомості на основі тих принципів, що адекватно враховують реальні прояви вітчизняної економіки. Враховуючи це, метою роботи є зіставний аналіз принципів оцінки, що формують конкретні методи та вірогідність оцінки у практичній діяльності.

Виклад основного матеріалу. Оцінка ринкової вартості нерухомості, яка займає значну частку активів як окремого суб'єкта господарювання, так і держави загалом, необхідна за будь-якої господарської операції, яка супроводжується переходом права власності на нерухоме майно (приватизація, купівля-продаж, внесок у статутний фонд тощо), а також для цілей менеджменту, зорієнтованого на управління вартістю економічної одиниці. Оцінка нерухомості відіграє важливу роль під час оцінки цілісного майнового комплексу (або вартості бізнесу загалом), особливо під час приватизації підприємства: "Механізм установавання ціни об'єкта приватизації залежить від виду об'єкта, його функціонального призначення, способу приватизації та роздержавлення. У соціально-орієнтованій економіці вартість об'єктів, які продає держава, встановлюють залежно від попиту і пропозиції. Передумовою для такого ціноутворення є функціонування ринку, "прозорість" його структур і конкуренція. У так званих постсоціалістичних країнах за відсутності сформованого ринку основою ціноутворення об'єктів приватизації і, отже, орієнтиром майбутньої ринкової вартості об'єкта певною мірою є його суб'єктивна оцінка" [1, с. 891].

З точки зору поточного управління можна виділити загальні принципи оцінки нерухомості як складової суб'єктів господарювання:

– оцінка може здійснюватися з позиції потенційних або дійсних власників підприємства, а також інших зацікавлених осіб, якщо мова йде про підприємство, що підлягає санації (кредитори, санатори). З цього погляду цінність об'єкта оцінки насамперед визначається корисністю цього об'єкта. Якщо в разі добровільної санації підприємства оцінка, необхідна керівному органу для залучення інвестицій та розробки бізнес-плану санації, то у разі санації підприємства-боржника, у відношенні якого розпочато справу про банкрутство, оцінку активів і пасивів підприємства будуть вимагати практично всі зацікавлені сторони;

– оцінка може опиратися на вартість подібних об'єктів, що склалася в ринковому середовищі. Цей підхід становить інтерес для процедур купівлі-продажу або використовується із спекулятивною метою. Ринок нерухомості розвивається досить динамічно, тут найсильніше діє закон попиту та пропозиції, що сприяє застосуванню середніх цін для оцінки аналогічних об'єктів;

– оцінювати об'єкт необоротних активів економічно виправдано з точки зору вигод, що дає його подальше використання в найоптимальнішому режимі та найкращих умовах. Можна спиратися на принцип оцінки підприємства з погляду стратегічного інвестора. У цьому разі вартість

об'єкта нерухомості визначається як спільна вартість капіталу та ефективність менеджменту. Метод дисконтованих грошових потоків застосовується для визначення поточної вартості майбутніх доходів, які можуть бути отримані від використання будівель і споруд і можливого їх продажу. Визначення обґрунтованої ринкової вартості на основі цього методу передбачає розрахунок прогнозованої вартості оцінюваних будівель і споруд на кінець періоду володіння, тобто вартість реверсії (умовного продажу).

Особливе значення в процесі розрахунку вартості нерухомих об'єктів як складової бізнесу має право на володіння землею або право на довготривалу оренду: "Методичний підхід, що ґрунтується на капіталізації чистого операційного або рентного доходу (фактичного або очікуваного) передбачає визначення розміру вартості земельної ділянки від найбільш ефективного її використання з урахуванням установлених обтяжень та обмежень" [2, с. 145].

Метод накопичення активів (оцінка накопичених підприємством активів), як це впливає із його визначення, передбачає оцінку ринкової вартості підприємства за ринковою або ліквідаційною вартістю його майна, очищеною від вартості заборгованості підприємства. Це, своєю чергою, вимагає переоцінки балансової (залишкової балансової вартості по активах, які підлягають амортизації, і початкової балансової вартості по активах, які не підлягають амортизації) вартості на їх теперішню ринкову вартість (вартість заміщення): "Кроме того, балансовая стоимость – очень грубое приближение стоимости активов. Например, земля и здания могут быть учтены по их цене приобретения, и при изменении цен на недвижимость их балансовая стоимость не будет соответствовать действительности" [3, с. 98].

З великої кількості методів та процедур оцінки майнового комплексу найчастіше вітчизняними експертами використовується метод витрат. Метод витрат ґрунтується на вартості об'єкта згідно з сумою витрат на його відтворення в існуючому вигляді у цінах на момент оцінки: "Стоимость обновления операционных внеоборотных активов путем приобретения новых их аналогов включает как рыночную стоимость соответствующих видов активов, так и расходы по их доставке и установке" [4, с. 249]. Основне припущення, що закладене в основу методу витрат, полягає в тому, що потенційний покупець заплатить за об'єкт суму, що дорівнює вартості відтворення об'єкта ($C_{\text{від}}$), зменшену на величину зносу об'єкта (A). У разі оцінювання вартості підприємства методом витрат ($C_{\text{в}}$), застосовується формула $C_{\text{в}} = C_{\text{від}} - A$. При цьому під зносом розуміють втрату частини споживчих та економічних властивостей об'єкта. Це є насамперед знос фізичний, функціональний (втрата корисних якостей), економічний (втрата здатності приносити дохід) та бухгалтерський (зниження балансової вартості): "Технологический износ означает обесценивание актива вследствие того, что на рынке к моменту оценки появились аналоги рассматриваемого актива, которые удовлетворяют ту же потребность, но имеют лучшее соотношение между ценой и качеством этого актива (price-quality ratio, Preis-Leistung Relation)" [5, с. 271].

У фундаментальній праці "Оцінка нерухомості", виданій Американським товариством оцінювачів [The Appraisal of Real Estate. 12th edition. – The Appraisal Institute, 2001. – 759 p.], пропонується широкий спектр принципів оцінки: очікування, зміни попиту і пропозиції, конкуренції і надлишкового прибутку, заміщення, залишкової продуктивності і балансу, відповідності, внеску, зовнішнього впливу, найкращого і найбільш ефективного використання. Ці ж принципи розглянуто і в працях Харіссона [7], Майлса та Вюртзебаха [8]. Фрідман і Ордуей [9] розширили принципи оцінки. Запропонований ними перелік, крім названих, доповнює принцип корисності, збалансованості, збільшення і зменшення доходів, оптимальної величини, оптимального розподілу, залежності, відповідності, конкуренції. Крім того, принципи оцінки були класифіковані ними в такий спосіб: принципи, що ґрунтуються на уявленнях користувача – корисності, заміщення та очікування; принципи, пов'язані з землею, будівлями та спорудами – залишкової продуктивності, внеску, зростання та зменшення доходів, збалансованості, оптимального розміру та оптимального розподілу; принципи, пов'язані з ринковим середовищем, – залежності, відповідності, попиту та пропозиції, конкуренції, зміни; принцип найкращого й найефективнішого використання.

Саме робота Фрідмана і Ордуея була взята за основу багатьма вітчизняними і зарубіжними вченими в їх наукових працях [10, 11, 12]. При викладі цих принципів спостерігаються незначні

відмінності, які однак не змінюють суті сукупності принципів в цілому, оскільки ці відмінності є результатом поділу або об'єднання окремих з наведених вище принципів, що не змінює змісту системи принципів. Наприклад, принципи оптимального розміру та збільшення і зменшення доходів висвітлюють той самий факт, що розглядається у рамках принципу збалансованості – максимальна вартість об'єкта досягається за оптимального співвідношення факторів. Принцип залежності враховується суб'єктами ринку в цінах пропозицій на купівлю і продаж, обсяги попиту і пропозиції на ринку формуються під його впливом, тобто деякою мірою цей принцип є складовою частиною інших принципів оцінки, пов'язаних з ринковим середовищем, насамперед принципом попиту і пропозиції. Додатково розглядувані вченими принципи по-суті зіставні з принципами, запропонованими Фрідманом і Ордуєм: наприклад “принцип залежності від макроекономічної ситуації або від економічного розвитку регіону” – аналогічний до принципу залежності. Інший, виділений в окремих роботах “принцип певної порівняльності вартостей оцінюваного об'єкта, отриманих з використання різних підходів”, безпосередньо впливає з принципів “попиту і пропозиції та конкуренції для ринків, на яких попит і пропозиція достатньо збалансовані.”

З наведених вище принципів впливають дві категорії вартості – дійсна і відновна: “У Нормх професійної діяльності оцінювача (р.2. “Дефініції”) наведені такі поняття вартості об'єкта оцінки за витратного (майнового) підходу, як відновна вартість і дійсна вартість. Слід зазначити, що у цьому контексті під дійсною вартістю об'єктів нерухомості розуміють вартість, що складається з ринкової вартості земельної ділянки, вартості відтворення або вартості заміщення як нових, за винятком усіх видів зносу. Дійсна вартість не обов'язково буде дорівнювати ринковій вартості” [6, с. 119].

Попри викладені основні погляди щодо принципів оцінки ринкової вартості існує декілька принципів, відмінних від вищенаведених. До них слід віднести окремі принципи, розкриті у роботах вчених, а саме: принцип відповідності вибраних оцінювачем стандартів вартості цілям оцінки, що впливають на вибір оцінкових процедур, застосовувані методи оцінки, кінцеву величину оцінкової вартості об'єкта та принцип залежності величини оцінкової вартості від ліквідації і частки прав на оцінюваний об'єкт [13].

Аналіз наведених принципів дає змогу зробити висновок про існування певних невідповідностей у визначенні поняття “принципи оцінки”. З одного боку, Фрідман і Ордуей визначають принципи оцінки так: це “логіка, правила і економічні принципи, що впливають на вартість” [9, с. 460]. З іншого, – економісти переважно визначають принципи оцінки як “взаємообумовлену систему основних правил оцінки, пов'язаних з врахуванням залишкової продуктивності, зміни потоку доходів від об'єкта нерухомості, співвідношення попиту і пропозиції та рівня концентрації на ринку нерухомості і ринку капіталу, уявлень щодо корисності, заміщення і майбутніх доходів”. Ознайомлення із змістом принципів оцінки дає змогу виокремити деякі недостатності розробки системи принципів, які насамперед полягають у тому, що лише декілька з них можуть розглядатися, як правила оцінки. Тому залишається відкритим питання про те, якими ж є ці правила, яких має дотримуватися оцінювач під час визначення ринкової вартості. У цьому контексті доцільно звернути увагу на неоднорідність за економічною сутністю принципів, а саме: принцип найкращого і найбільш ефективного використання; принцип відповідності вибраних оцінювачем стандартів вартості цілям оцінки, що впливають на вибір оцінкових процедур, застосовувані методи оцінки, кінцеву величину оцінкової вартості об'єкта; принцип залежності величини оцінкової вартості від ліквідності і частки прав на оцінювальний об'єкт – є правилом проведення оцінки ринкової вартості. Разом з тим, більшість принципів оцінки ринкової вартості узагальнюють процеси формування вартості і прийняття рішень інвестором.

Класифікація принципів оцінки охоплює лише деяку частину із усіх названих. Окремі дослідники зробили спробу включати додаткові принципи у класифікацію, однак такий підхід вважається недостатньо коректним з суто наукової точки зору, враховуючи відмінності в економічній сутності принципів. Розглядаючи передумови усунення наведених недоліків у системі принципів оцінки ринкової вартості, враховуючи зміст принципів оцінки ринкової вартості, можна вважати за доцільне поділити їх на групи: оцінкові процедури, застосовувані методи оцінки, кінцеву величину оцінкової вартості об'єкта.

Аналіз стандартів оцінки різного рівня дає змогу зробити висновок, що існує багато правил оцінки вартості, які не включені у систему принципів оцінки. Ми вважаємо, що принципи проведення оцінки слід розділити за критерієм зв'язку із оцінковою діяльністю на дві підгрупи: загальні принципи (що забезпечують достовірність оцінки нерухомості як дослідницької діяльності) та спеціальні принципи (що пов'язані з особливостями оцінки). Аналіз різних робіт з проблем оцінки нерухомості [2–13, 15] дав змогу доповнити перелік принципів проведення оцінки. Частина з наведених принципів запропонована вченими, частина – не виділена явно, але відповідні моменти містяться у стандартах: принципи, що характеризують процеси формування величини вартості та прийняття рішення інвестором; принципи, що є правилами, яких необхідно дотримуватись під час визначення величини вартості. Першу групу можна назвати “принцип інвестування та формування вартості нерухомості”, а другу – “принципи проведення”. Загальні принципи проведення оцінки є правилами дій під час оцінки, які забезпечують її достовірність. Як правило, вимоги щодо необхідності дотримання цих принципів встановлюються органами регулювання оцінкової діяльності і закріплюються у правових нормах, стандартах та етичних нормах саморегульованих організацій оцінювачів.

На прикладі нормативних актів України бачимо, як ці принципи фіксуються у правових нормах. Принцип об'єктивного підходу в оцінці декларує, що оцінювач повинен бути максимально об'єктивним під час аналізу і формування висновків. Закон України “Про оцінку майна, майнових прав та професійну оцінкову діяльність в Україні” [16, с. 31] містить твердження, що в обов'язки оцінювача входить забезпечення об'єктивності оцінки майна та повідомлення замовникам про неможливість проведення об'єктивної оцінки в зв'язку з виникненням обставин, які цьому перешкоджають. На дотримання цього принципу спрямовано багато законодавчих обмежень, а саме: у Законі України [16] встановлено обмеження щодо проведення оцінювачем оцінки майна, належного йому або особам, які мають з ним родинні зв'язки, а також обмеження щодо оцінки суб'єктом оцінкової діяльності майна, яке належить його засновникам (учасникам), або оцінювачам, які є працівниками цього суб'єкта оцінкової діяльності [16, с. 8]. Крім того, підвищенню об'єктивності оцінки сприяють можливість рецензування звіту про оцінку [16, с. 12] і вимоги щодо рівня кваліфікації оцінювача, який здійснює рецензування [16, с. 13].

Оцінка як дослідницька робота в умовах обмеженого часу вимагає плановості і встановлення конкретних термінів виконання окремих етапів. При цьому важливою є послідовність аналізу чинників, які впливають на вартість (від тих, що мають найбільший вплив, до тих, що впливають на вартість меншою мірою). Конкретну послідовність проведення оцінки закріплено в Національних стандартах оцінки [14, с. 51]. Оперативність оцінки забезпечується тим, що термін виконання оцінки закріплено як істотну умову договору на проведення оцінки [16, с. 11].

Відповідно до принципу комплексного підходу під час оцінки майна необхідно здійснити комплексний аналіз макро- та мікрофакторів, які можуть впливати на вартість об'єкта, дослідити об'єкт оцінки, ринок, на якому він обертається, типову мотивацію покупців, використати весь комплекс прийнятних принципів і методів оцінки. Вимоги щодо необхідності комплексного аналізу інформації містяться у ст. 52 Національного стандарту оцінки 1 [14]. В цьому ж стандарті [14, с. 37] закріплено вимоги щодо обґрунтування причин, з яких один (або більше) підходів не було використано. Ці вимоги покликані сприяти використанню під час оцінки декількох різних підходів.

Принцип гнучкого реагування наголошує на необхідності постійного відслідковування змін, які стосуються як кон'юнктури ринку нерухомості, так і методології оцінки нерухомого майна. Для того, щоб знання оцінювача відповідали сучасному стану наукової думки, Закон України “Про оцінку майна, майнових прав та професійну оцінкову діяльність в Україні” вимагає від нього періодично підвищувати кваліфікацію: “Оцінювачі зобов'язані не рідше одного разу на два роки підвищувати кваліфікацію за програмою підвищення кваліфікації. Невиконання цієї вимоги є підставою для зупинення кваліфікаційного свідоцтва оцінювача” [16, с. 14].

Принцип професіоналізму полягає в тому, що спеціаліст, який здійснює оцінку, має відповідати вимогам щодо професійних і особистих якостей, які забезпечують його здатність достовірно визначати величину вартості. Вимоги до оцінювача стосуються, як правило, загально-

освітнього рівня, професійної підготовки, досвіду з оцінки, способу підтвердження рівня професійних знань. В Україні на реалізацію цього принципу спрямовані: видача кваліфікаційних свідоцтв і сертифікатів як умова проведення оцінки та вимоги до професійної підготовки і досвіду роботи оцінювача, викладені в Законі України “Про оцінку майна, майнових угод та професійну оцінкову діяльність в Україні”.

Принцип конфіденційності регламентує, що інформація, отримана в процесі проведення оцінки, повинна бути використана оцінювачем суто для визначення вартості: “Оцінювачі та суб’єкти оцінкової діяльності зобов’язані забезпечувати конфіденційність інформації, отриманої під час виконання оцінки майна, відповідно до закону” [16, с. 31]. Розглянуті загальні принципи проведення оцінки знаходять також відображення в нормативних актах інших країн та стандартах і етичних нормах професійних об’єднань оцінювачів, наприклад, у Єдиних стандартах професійної оцінкової практики [15], розроблених фондом оцінки США.

Висновки та перспективи подальших досліджень. Принципи проведення оцінки потребують подальших досліджень. Аналіз різних наукових джерел свідчить, що окремі принципи як у вітчизняній, так і в зарубіжній науковій літературі, у систематизованому вигляді не виділені. Засадничий принцип, за яким формується певний метод проведення оцінки, що вперше викладений Ф.М. Беккоком у 1932 році у роботі “Оцінка нерухомості”, за яким зроблено висновок, що методи оцінки мають відповідати цілям її проведення [13], повинен стати проблематикою економічних досліджень, оскільки саме він спричиняє отримання різних результатів оцінки.

Принцип найкращого і найефективнішого використання майна є основним припущенням, на основі якого повинна визначатися ринкова вартість, і водночас основним правилом, якому повинні відповідати усі розрахунки оцінювача. Саме таке використання об’єкта вважається в теорії фінансів найбільш ймовірним на конкурентному ринку. Як доказ цього, можна навести твердження З. Боді та Р. Мертона стосовно того, що найбільш точним показником реальної вартості активів є найкращий альтернативний варіант їх вкладення [17]. Враховуючи це, запропоновані у роботі принципи оцінки вартості нерухомості, які тотожні реаліям національної економіки, можна вважати елементами наукової новизни, що можуть бути використані у подальших наукових дослідженнях формування вітчизняних методів оцінки нерухомості.

1. Економічна енциклопедія. У 3-х т. Т. 3. – К., 2002. 2. Краснокутська Н.С. Потенціал підприємства: формування та оцінка. – К., 2005. 3. Сычева Г.И., Колбачев Е.Б., Сычев В.А. Оценка стоимости предприятия (бизнеса). – Ростов н/Д, 2003. 4. Бланк А.И. Управление использованием капитала. – К., 2002. 5. Валдайцев С.В. Оценка бизнеса и управление стоимостью предприятия: Учеб. пособие для вузов. – М., 2002. 6. Гавва В.Н., Божко Е.А. Потенціал підприємства: формування та оцінювання. – К., 2004. 7. Харрисон Г.С. Оценка недвижимости / Пер. с англ. – М., 1994. 8. Wurtzebach Ch. H., Miles M.E. Modern Real Estate – NY.: John Willey & Sons Inc, 1991. – 805 p. 9. Фридман Дж., Ордуэй Н. Анализ и оценка приносящей доход недвижимости / Пер. с англ. – М., 1997. 10. Тарасевич Е.И. Финансирование инвестиций в недвижимость. – СПб., 1996. 11. Горемыкин В., Бугулов Э. Экономика недвижимости. – М., 1999. 12. Оценка рыночной стоимости недвижимости. Серия “Оценочная деятельность”: Учеб. и практ. пособие / Под ред. В.Н. Зарубина, В.М. Рутгайзера. – М., 1998. 13. Wendt P.F. Real Estate Appraisal: Review and Outlook. – Athens: University of Georgia Press. – 1974. – 168 p. 14. Національний стандарт № 1 “Загальні засади оцінки майна і майнових прав”. Затверджений Постановою Кабінету Міністрів України від 10 вересня 2003 р. № 1440 // Державний інформаційний бюлетень про приватизацію. – 2003. – № 11. – С. 43–51. 15. Uniform Standards of Professional Appraisal Practice – The Appraisal Foundation, 2003. 16. Закон України “Про оцінку майна, майнових прав та професійну оцінкову діяльність в Україні” // Відомості Верховної Ради. – 2001. – № 47. 17. Боді З., Мертон Р. Финансы / Пер. с англ. – М., 2000.