

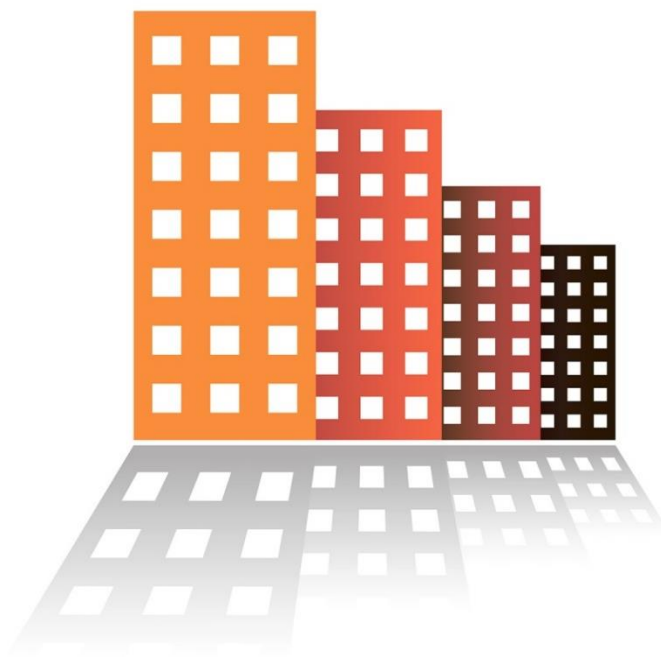
Міністерство освіти і науки України  
ОДЕСЬКА ДЕРЖАВНА АКАДЕМІЯ БУДІВНИЦТВА ТА АРХІТЕКТУРИ



Кафедра «Економіки та підприємництва»

## МЕТОДИЧНІ ВКАЗІВКИ

до проведення практичних занять та  
виконання розрахунково-графічної роботи  
з дисципліни «Економіка нерухомості»  
для студентів освітнього рівня «Бакалавр»  
спеціальностей 193 «Геодезія та землеустрій» та  
076 «Підприємництво, торгівля та біржова діяльність»



ОДЕСА – 2018

Методичні вказівки розглянуті і рекомендовані до друку на засіданні науково-методичної комісії Інституту бізнесу та інформаційних технологій (Прот. №3 від 30.11.2018 р.).

Методичні вказівки розглянуті і рекомендовані до друку на засіданні кафедри економіки та підприємництва (Прот. №3 від 08.11.2018 р.).

Укладач:

**Пандас Анастасія Валеріївна**, кандидат економічних наук, доцент кафедри економіки та підприємництва Одеської державної академії будівництва та архітектури

Рецензенти:

**Смелянecь Тетяна Володимирівна**, кандидат економічних наук, доцент кафедри менеджменту і маркетингу Одеської державної академії будівництва та архітектури

**Балджи Марина Дмитрівна**, доктор економічних наук, професор кафедри економіки, права та управління бізнесом Одеського державного економічного університету

Методичні вказівки містять матеріал, що допомагає студентам у підготовці до практичних занять, а саме теми занять, перелік понять та категорій, контрольні та дискусійні питання, тести, завдання, групові активності та кросворди. Розглядаються методичні основи виконання розрахунково-графічної роботи, в якій виконується аналіз ринку нерухомості і оцінка об'єкта нерухомості методами порівняльного, витратного і дохідного підходів.

Відповідальна за випуск:

**Окландер Тетяна Олегівна**, доктор економічних наук, професор, завідувача кафедрою економіки та підприємництва Одеської державної академії будівництва та архітектури

## ЗМІСТ

стор.

<b>ВСТУП</b> .....	4
<b>1. ПРАКТИКУМ З ДИСЦИПЛІНИ «ЕКОНОМІКА НЕРУХОМОСТІ»</b>	
<b>Практичне заняття № 1</b> на тему «Визначення та класифікація нерухомості» .....	5
<b>Практичне заняття № 2</b> на тему «Земельна ділянка як основа нерухомості» .....	7
<b>Практичне заняття № 3</b> на тему «Поняття та особливості ринку нерухомості» .....	9
<b>Практичне заняття № 4</b> на тему «Поняття і принципи оцінки нерухомості» .....	12
<b>Практичне заняття № 5</b> на тему «База оцінки нерухомості» .....	13
<b>Практичне заняття № 6</b> на тему: «Технічні основи оцінки нерухомості» .....	17
<b>Практичне заняття № 7</b> на тему «Витратний підхід до оцінки нерухомості» .....	22
<b>Практичне заняття № 8</b> на тему «Порівняльний (ринковий) підхід до оцінки нерухомості» .....	24
<b>Практичне заняття № 9</b> на тему «Дохідний підхід до оцінки нерухомості» .....	28
<b>2. МЕТОДИЧНІ НАСТАНОВИ</b>	
<b>ДО РОЗРАХУНКОВО - ГРАФІЧНОЇ РОБОТИ</b>	
2.1 Структура та вимоги до розрахунково-графічної роботи .....	31
2.2 Зміст розрахунково-графічної роботи .....	32
<b>СПИСОК ЛІТЕРАТУРИ</b> .....	40
<b>Додаток 1</b> Зразок титульного листа РГР .....	41
<b>Додаток 2</b> Вихідні дані про об'єкт оцінки для виконання РГР .....	42
<b>Додаток 3</b> Приблизний обсяг виконання розділів РГР .....	43

## ВСТУП

Методичні вказівки мають два ключові блоки: матеріал для підготовки до практичних занять та методичні настанови до виконання розрахунково-графічної роботи з дисципліни «Економіка нерухомості».

Дисципліна «Економіка нерухомості» передбачає ознайомлення з основними поняттями і теоретичними основами оцінки нерухомості.

Предмет вивчення дисципліни – система економічних, організаційних і правових відносин з приводу нерухомого майна, заснована на чинних законодавчих і нормативних актах, регулюючих управління різними об'єктами нерухомості і здійснення угод з ними.

Об'єкт вивчення дисципліни – ринок нерухомості, його види та сегменти в частині практичної реалізації угод і управління об'єктами нерухомості в рамках існуючого правового простору.

У зв'язку з цим при вивченні дисципліни вирішуються такі завдання:

- розуміння сутності відносин стосовно об'єктів нерухомості;
- аналіз системи управління об'єктами нерухомості;
- отримання навичок ріелтерської, оціночної і консалтингової діяльності в сфері нерухомості.
- освоєння методики прийняття раціональних управлінських рішень у професійній діяльності на ринку нерухомості.

Метою методичних вказівок є закріплення теоретичних знань, придбання практичних навичок та професійних вмінь в галузі економіки й оцінки нерухомості на основі. Методичні вказівки включають методику вивчення дисципліни, пропонуються питання до семінарських занять, дискусійні питання рекомендовані завдання, вирішення яких направлено на засвоєння пройденого матеріалу, по кожній розглянутій темі пропонуються набори тестів.

Розрахунково-графічне завдання студенти виконують на основі вихідних даних, що запропоновані у даних вказівках та зібраної інформації на ринки нерухомості згідно наведеної методики.

Об'єктом оцінки є вартість реального об'єкта нерухомості, що на час оцінки представлений на ринку.

Предметом оцінки є вартість об'єкта нерухомості, під якою розуміється сума грошових коштів, яку найбільш ймовірно гіпотетичний покупець заплатить за оцінюваний об'єкт при здійсненні угоди купівлі-продажу.

# 1. ПРАКТИКУМ З ДИСЦИПЛІНИ «ЕКОНОМІКА НЕРУХОМОСТІ»

## Практичне заняття № 1

### на тему: «Визначення та класифікація нерухомості»

1. Визначення поняття «нерухомість»
2. Концепції і ознаки нерухомості
3. Класифікація об'єктів нерухомості

### Перелік понять та категорій

Нерухомість (нерухоме майно), рухоме майно, фіксерси, поліпшення, приналежності, земельна ділянка, об'єкт нерухомості, багаторічні насадження, штучні об'єкти, будинки, споруди, передавальні пристрої, підприємство як цілісний майновий комплекс, концепції нерухомості, ознаки нерухомості, стаціонарність, довговічність, унікальність, обмеженість і не відтвореність, багатопільовий характер використання, принцип найкращого і найбільш ефективного використання, нерозривний зв'язок з навколишнім середовищем. зв'язок з часом, наявність декількох видів зносу, ліквідність нерухомості, житлова нерухомість, комерційна нерухомість, промислова нерухомість.

### Контрольні питання

1. Визначення поняття «нерухомість» (нерухоме майно), рухоме майно, фіксерси.
2. Що розуміють під нерухомістю в світовій практиці?
3. Що відповідно до українського законодавства розуміється під нерухомим майном?
4. Що таке земельну ділянку, земельні поліпшення та приналежності?
5. Які існують об'єкти нерухомості?
6. Які виділяють концепції і ознаки нерухомості?
7. Що таке ліквідність нерухомості?
8. Класифікація об'єктів нерухомості?

### Дискусії з питань

#### 1. Які функції виконує нерухомість як економічне благо?

Нерухомість може виступати як:

- предмет споживання;
- фактор виробництва;
- товар для продажу з метою отримання.

**2. Згрупуйте об'єкти нерухомого майна за призначенням (будівлі, споруди)**

- |                       |                          |
|-----------------------|--------------------------|
| a) Гараж.             | f) Житловий будинок.     |
| b) Міст.              | g) Ангар.                |
| c) Пекарня.           | h) Гребля.               |
| d) Гуртожиток.        | i) Залізнична платформа. |
| e) Заміський будинок. | j) Водонапірна вежа.     |

**3. Що відноситься до «нерухомого майна»?**

- |                      |                              |
|----------------------|------------------------------|
| a) Космічні кораблі. | c) Біологічні ресурси річок. |
| b) Тваринний світ.   | d) Ліфт житлового будинку    |

**4. Згрупуйте об'єкти нерухомості за ступенем ліквідності і поясніть відповідь:**

- a) Однокімнатна квартира.
- b) Величезна промислова будівля.
- c) Торговий павільйон в прохідному місці.
- d) Відмінне приміщення під офіс в центрі міста.
- e) Заміський будинок з ділянкою недалеко від міста.
- f) Гуртожиток в аварійному стані.
- g) Приміщення під магазин на 2-му поверсі у дворі.

**5. Чи вірні наступні твердження?**

- a) Ліквідність підприємства визначає правові властивості нерухомості.
- b) Космічна станція відноситься до рухомих речей.
- c) Нерухомість як товар визначає можливість отримання доходу.
- d) Ліфт в багатоповерховій будівлі відноситься до рухомих речей.
- e) Здатність нерухомості приносити власнику дохід характеризує її як капітал.

**Тести**

**1. Відмінною рисою нерухомого майна як товару є:**

- |                        |                   |
|------------------------|-------------------|
| a) корисність;         | c) прибутковість. |
| b) низька ліквідність; |                   |

**2. До нерухомості відносяться:**

- a) земля;
- b) будівлі;
- c) нафту в переробці;
- d) дороги;
- e) літаки;
- f) чавун.

**3. Головною метою нежитлової нерухомості є:**

- a) експлуатація для виробництва товарів і послуг, отримання прибутку;
- b) задоволення життєво важливих матеріальних потреб людини;
- c) виконання функції громадського блага.

**4. Який з наступних елементів може розглядатися як поліпшення ділянки?**

- a) асфальтовані під'їзні доріжки;
- b) замиський двоповерховий будинок;
- c) прокладка інженерних комунікацій;
- d) під'їзні доріжки;
- e) підземний гараж;
- f) фруктові дерева;
- g) все вище перераховане;
- h) немає правильної відповіді.

**5. Специфічним різновидом нерухомості є:**

- a) підприємство як цілісний майновий комплекс;
- b) кондомініум;
- c) багаторічні насадження;
- d) повітряні й морські судна.

**Практичне заняття №2**

**на тему: «Земельна ділянка як основа нерухомості»**

1. Сутність земельної ділянки як об'єкта нерухомості
2. Класифікація земель
3. Просторова організація населених пунктів
4. Функціональне зонування територій

**Перелік понять та категорій**

Земля, земельна ділянка, принцип обмеженості, принци невідтворюваності, неамортизований актив, земельні відносини, класифікація земель, категорії

земель, просторова організація міста, генеральний план, концепція розвитку міста, стратегія економічного і соціального розвитку (територіальне планування, міська функція, конгломерат функцій, функціональне зонування, селитебна зона, виробнича зона, ландшафтно-рекреаційна зона.

### **Контрольні питання**

1. Які особливості притаманні землі як об'єкту нерухомості?
2. Чому земля є унікальним активом?
3. Охарактеризуйте склад земель за їх цільовим призначенням.
4. Яка існує класифікація за видами переважного використання?
5. Що таке просторова організація населених пунктів?
6. Які існують інструменти просторової організації населених пунктів?
7. Які існують типи функціонування територій?
8. Що таке конгломерат функцій?
9. Що являє собою функціональне зонування території? Які розрізнять види функціональних зон?

### **Тести**

1. Характерними ознаками землі, що визначають її унікальність, є:
  - a) обмеженість і невідтворюваність;
  - b) абсолютна нерухомість і неможливість переміщення;
  - c) вічність використання;
  - d) усе перелічене.
  
2. Якість землі визначається:
  - a) її унікальним місцерозташуванням, рельєфом і родючістю;
  - b) ціною;
  - c) попитом і пропозицією;
  - d) немає вірної відповіді.
  
3. Землі під господарськими дворами належать до:
  - a) сільськогосподарських угідь;
  - b) земель житлової та громадської забудови;
  - c) несільськогосподарських угідь;
  - d) земель природно-заповідного фонду.



**4. Ботанічні сади належать до:**

- a) земель природно-заповідного фонду;
- b) земель рекреаційного призначення;
- c) земель оздоровчого призначення;
- d) немає вірної відповіді.

**5. Земля як товар задовольняє такі соціальні та психологічні потреби людей:**

- a) вона є умовою життєдіяльності та місцем проживання людини;
- b) земля є основою самореалізації, саморозвитку потенційних можливостей людей в науці, техніці, сільському господарстві;
- c) володіння землею забезпечує формування і зміцнення середнього прошарку суспільства;
- d) усе перелічене.

**Практичне заняття № 3**

**на тему: «Поняття та особливості ринку нерухомості»**

- 1. Сутність, значення, функції ринку нерухомості
- 2. Суб'єкти ринку нерухомості
- 3. Сегментація ринку нерухомості

**Перелік понять та категорій**

Ринок нерухомості, локалізація, незбалансованість, термін експозиції, трансакційні витрати, функції ринку нерухомості, суб'єкти ринку, споживачі, покупці, продавці, професійні учасники ринку нерухомості, сегментація ринку нерухомості, первинний ринок нерухомості, вторинний ринок нерухомості, організований та неорганізований ринок нерухомості.

**Контрольні питання**

- 1. Що ви розумієте під ринком нерухомості?
- 2. Які особливості властиві ринку нерухомості?
- 3. Що таке термін експозиції?
- 4. Які витрати називаються трансакційними?
- 5. Які основні функції виконує ринок нерухомості?
- 6. Назвіть економічних суб'єктів ринку нерухомості.
- 7. Хто такі професійні учасники ринку нерухомості?

8. Що таке девелопмент?
9. Які комерційні структури належать до не інституціональних учасників ринку нерухомості?
10. Що мається на увазі, коли мова йде про інтеграцію ринку нерухомості з ринком інвестицій, товарів та послуг?
11. За якими класифікаційними ознаками розрізняють види ринків нерухомості?
12. Що слід розуміти під первинним та вторинним ринком нерухомості? Як вони реагують на зміну економічної кон'юнктури?

### Тести

**1. Суб'єктом ринку нерухомості НЕ є:**

- |               |               |
|---------------|---------------|
| a) страховик; | c) інвестор;  |
| b) покупець;  | d) девелопер. |

**2. За способом здійснення угод розрізняють такі ринки нерухомості:**

- a) оренди та іпотеки;
- b) первинний і вторинний;
- c) купівлі / продажу і довірчого управління;
- d) нічого з вищенаведеного.

**3. Термін експозиції об'єкта на ринку нерухомості:**

- a) період обміну інформацією на відкритому ринку;
- b) період зростання цін;
- c) період від дати подання на ринок, до дати здійснення операції;
- d) термін нормального експонування об'єкта оцінки.

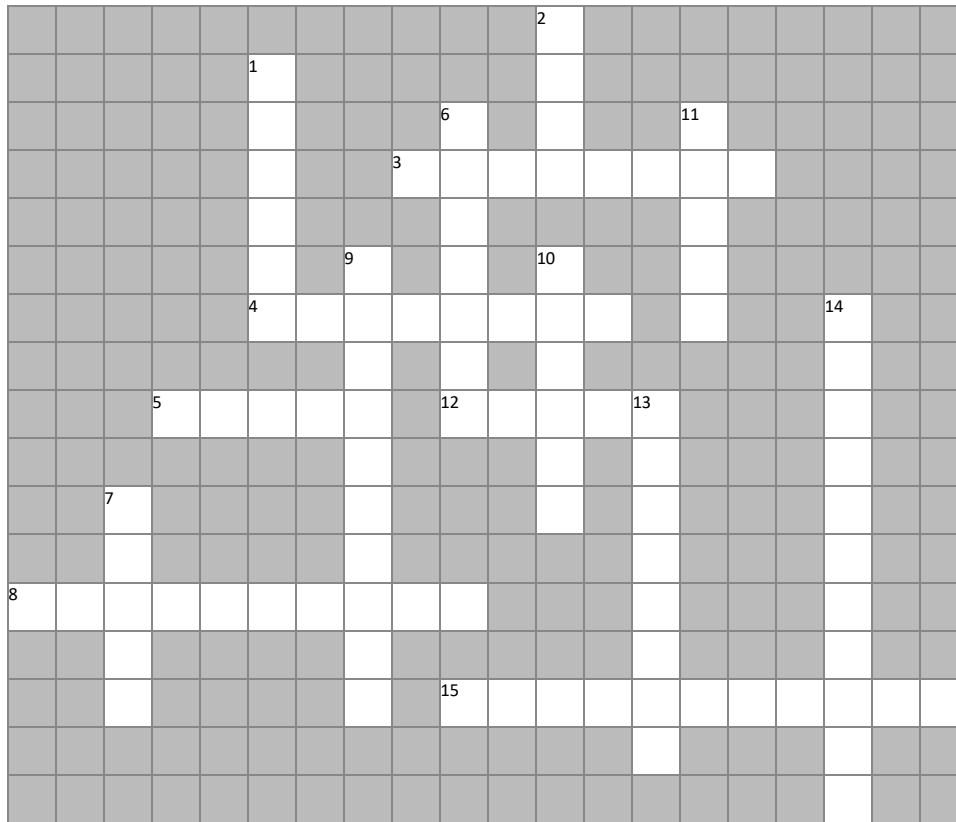
**4. Трансакційні витрати – це:**

- a) рента;
- b) витрати на ведення господарювання;
- c) витрати пов'язані з купівлею і продажем нерухомості.

**5. Ринок нерухомості слід розглядати як:**

- a) сукупність відносин навколо операцій з існуючими об'єктами нерухомості;
- b) сферу вкладання капіталу в нові об'єкти нерухомості;
- c) комплекс відносин зі створення нових об'єктів нерухомості;
- d) сукупність відносин навколо операцій з об'єктами нерухомості.

## Кросворд



### **По горизонталі:**

- 3.** Рухома структура, прикріплена до землі або розміщена в будівлях і спорудах так, що вона стала невід'ємною частиною об'єкта нерухомості.
- 4.** Вид житлової нерухомості.
- 5.** Частина земної кори, розташованої нижче ґрунтового шару.
- 8.** Результат будь-яких заходів, які призводять до зміни якісних характеристик земельної ділянки та її вартості.
- 12.** Система економічних відносин, що виникають на основі стійкої взаємодії товарного і грошового обігу.
- 15.** Одна з особливостей ринку нерухомості.

### **По вертикалі:**

- 1.** Рухоме майно.
- 2.** Втрата вартості об'єкта.
- 6.** Учасник ринку нерухомості
- 7.** Вид нежитлового приміщення. Комерційна нерухомість.
- 9.** Природний компонент нерухомості.
- 10.** Операція на ринку нерухомості без зміни власника.
- 11.** Найбільш ліквідний актив.
- 13.** Даний об'єкт нерухомості є нерухомим майном «у силу закону».
- 14.** Поділ ринку на групи покупців, що володіють схожими характеристиками, з метою вивчення їх реакції на той чи інший товар / послугу і вибору цільових сегментів ринку.

## Практичне заняття № 4

### на тему: «Поняття і принципи оцінки нерухомості»

1. Поняття і визначення оцінки нерухомості
2. Принципи оцінки нерухомості

#### Перелік понять та категорій

Оцінка нерухомості, професійна оціночна діяльність, об'єкт оцінки, суб'єкт оціночної діяльності, незалежна оцінка, кваліфікаційне свідоцтво, сертифікат суб'єкта оціночної діяльності, принципи оцінки, принципи, засновані на уявленнях користувача, принципи, пов'язані з ринковим середовищем, принципи, пов'язані з об'єктами оцінки, принцип найбільш ефективного використання.

#### Контрольні питання

1. Що розуміють під професійною оціночною діяльністю?
2. Якими нормативно-правовими та методичними документами регулюється оціночна діяльність в Україні на сучасному етапі її розвитку?
3. Що є об'єктом оцінки згідно законодавства про оціночну діяльність?
4. Назвіть учасників процесу оцінювання.
5. Хто згідно законодавства може виступати суб'єктом оціночної діяльності?
6. Як законодавством регулюється здобуття оцінювачами права на самостійне проведення оцінки майна?
7. Які вимоги висуваються до оцінювачів?
8. Якими принципами користуються оцінювачі при визначенні вартості об'єктів оцінки? Як вони групуються?
9. На чому побудовані принципи, пов'язані з ринковим середовищем?
10. У чому полягає сутність принципу найбільш ефективного використання?

#### Фіксовані виступи

1. Виникнення потреба у визначенні вартості майна. Історичний аспект.
2. Передумови впровадження професійної оціночної діяльності в
3. Україні.
4. Випадки проведення оцінки майна, що є обов'язковим відповідно до законодавства України.
5. Обмеження щодо проведення оцінки майна.
6. Права та обов'язки оцінювачів.

## Тести

**1. Термін дії звіту з оцінки нерухомості:**

- |                 |                |
|-----------------|----------------|
| a) один рік;    | c) пів року;   |
| b) п'ять років; | d) два місяці. |

**2. Які з наведених принципів належать до принципів оцінки нерухомості?**

- |                           |                                      |
|---------------------------|--------------------------------------|
| a) принцип корисності;    | d) принцип декомпозиції;             |
| b) принцип централізації; | e) принцип ефективного використання. |
| c) принцип очікування;    |                                      |

**3. Максимальна вартість об'єкта нерухомості визначається найменшою сумою, за якою може бути придбаний інший об'єкт з еквівалентною корисністю – це принцип:**

- |                  |               |
|------------------|---------------|
| a) передбачення; | c) вкладу;    |
| b) корисності;   | d) заміщення. |

**4. Якщо інвестор купує об'єкт нерухомості, виходячи з міркувань про збільшення його прибутковості, то він виходить з принципу:**

- |                 |                |
|-----------------|----------------|
| a) заміщення;   | d) очікування; |
| b) конкуренції; | e) внеску.     |
| c) корисності;  |                |

**5. Чим більше об'єкт нерухомості здатний задовольнити потребу власника, тим вище його вартість – це принцип:**

- |                |                               |
|----------------|-------------------------------|
| a) очікування; | c) вкладу;                    |
| b) корисності; | d) залишкової продуктивності. |

## **Практичне заняття № 5**

### **на тему: «База оцінки нерухомості»**

1. Загальні поняття ціни і вартості нерухомості
2. Ринкова і неринкова база оцінки. Види вартості нерухомості
3. Фактори, що впливають на вартість об'єктів нерухомості

### Перелік понять та категорій

Вартість, ціна, ринкова вартість, інвестиційна вартість, вартість відтворення, вартість заміщення, ліквідаційна вартість, вартість у використанні,

інвестиційна вартість, спеціальна вартість, фактори, що впливають на вартість об'єктів нерухомості.

### Контрольні питання

1. Чим відрізняються поняття «вартість» і «ціна»?
2. Якими параметрами визначається вартість?
3. Які ви знаєте види вартості?
4. Як пов'язані між собою вид вартості та мета оцінки?
5. Охарактеризуйте чинники, що впливають на вартість оцінюваної нерухомості.

### Тести

**1. Який вид вартості є суб'єктивним, оскільки визначається для конкретного споживача з урахуванням його індивідуальних комерційних вимог:**

- |                        |                           |
|------------------------|---------------------------|
| a) ринкова вартість;   | d) інвестиційна вартість; |
| b) страхова вартість;  | e) ліквідаційна вартість; |
| c) вартість заміщення; | f) усі варіанти вірні.    |

**2. Який вид вартості може перевищувати ринкову вартість нерухомості:**

- |                           |                           |
|---------------------------|---------------------------|
| a) вартість ліквідації;   | d) інвестиційна вартість; |
| b) ліквідаційна вартість; | e) вірно c) і d);         |
| c) спеціальна вартість;   | f) вірно a) і b).         |

**3. Вартість, яку очікують отримати за об'єкт оцінки, що вичерпав свою корисність відповідно до своїх первинних функцій:**

- |                           |                           |
|---------------------------|---------------------------|
| a) вартість ліквідації;   | c) спеціальна вартість;   |
| b) ліквідаційна вартість; | d) інвестиційна вартість. |

**4. Який вид вартості означає, визначену на дату оцінки поточну вартість витрат на створення (придбання) в сучасних умовах нового об'єкта, який є ідентичним об'єкту оцінки?**

- |                           |                          |
|---------------------------|--------------------------|
| a) вартість заміщення;    | c) вартість відтворення; |
| b) ліквідаційна вартість; | d) спеціальна вартість;  |

**5. Найбільш ймовірна ціна, яка виникає між звичайним продавцем і покупцем називається:**

а) ринкова вартість;

б) інвестиційна вартість.

### **Завдання для команди №1**

Описати об'єкт нерухомості і висвітлити чинники, що впливають на вартість за такою структурою:

- Характеристика місця розташування.
- Характеристика ділянки.
- Характеристика будівлі та власне об'єкта нерухомості.

**Таблиця 1**

### **Основні характеристики об'єкт нерухомості**

Поверх / поверховість	5/5
Загальна площа / Житлова площа / Площа кухні	56 м <sup>2</sup> / 38 м <sup>2</sup> / 9 м <sup>2</sup>
Кількість кімнат	<u>2</u>
Тип будинку	«Сталінський» будинок
Рік побудови	1959
Матеріал стін	Цегла
Висота стель	3 м
Детальна інформація	Простора квартира з високими стелями. Без ліфта. Залізобетонні перекриття, парадна після ремонту, кодовий замок. Вхід зі двору, є 2 стоянки для автомобілів у дворі, одна з них з автоматичними воротами з дистанційним управлінням. Виконано капітальний ремонт, встановлені склопакети з натурального дерева, 2 кондиціонери, штучний камін, замінені всі труби і комунікації. Балкон застеклений, обшитий. Санвузол суміщений, викладений кахлем. Вікна виходять на тиху вулицю. Розвинена інфраструктура, поруч знаходиться зупинка, обласна лікарня, близькість до центру міста. Зручне транспортне сполучення.

**Обтяжлива обставина:** господар квартири має 12 кішок

### Завдання для команди №2

Описати об'єкт нерухомості і висвітлити чинники, що впливають на вартість за такою структурою:

- Характеристика місця розташування.
- Характеристика ділянки.
- Характеристика будівлі та власне об'єкта нерухомості.

**Таблиця 2**

#### **Основні характеристики об'єкт нерухомості**

Кількість кімнат	1
Поверх / Поверховість	3/6
Загальна площа / Житлова площа / Площа кухні	38 м <sup>2</sup> / 17 м <sup>2</sup> / 9 м <sup>2</sup>
Загальний стан	євроремонт
Детальна інформація	Квартира в ЖК з терасою 7 м <sup>2</sup> . Новий дизайнерський ремонт, натуральні матеріали – підлога, стеля, стильний кухонний гарнітур, велика шафа 3х2, 5 м, двері Білорусії (дуб). У підвалі комора 5 м <sup>2</sup> , стелажі, полиці. Східна сторона, закрита територія, що охороняється, нові дитячі та спортивні майданчики, інфраструктура, дуже тихе затишне місце.

**Обтяжлива обставина:** близькість і вид з вікна на в'язницю

### Завдання для команди №3

Описати об'єкт нерухомості і висвітлити чинники, що впливають на вартість за такою структурою:

- Характеристика місця розташування.
- Характеристика ділянки.
- Характеристика будівлі та власне об'єкта нерухомості.

**Таблиця 3**

#### **Основні характеристики об'єкт нерухомості**

Кількість кімнат	3
Поверх / Поверховість	4/5
Загальна площа / Житлова площа / Площа кухні	73 м <sup>2</sup> / 44 м <sup>2</sup> / 12 м <sup>2</sup>
Тип	Цегла з зовнішньою теплоізоляцією (100 мм) по всьому будинку.



Будинок зданий	У 2001 році
Місцевість	Поруч ставок, зелена зона заповідника, пляж. Не далеко спорткомплекс з басейном.
Детальна інформація	У квартирі 4 вікна, вид з вікон на парк. Планування кімнат роздільна. Є газ, кухонна плита газова. Холодна вода – водопровід, гаряча вода – електричний бойлер. Є опалення. Роздільний санвузол. Є сантехніка. Проведено металопластикові труби, нові. Вхідні двері залізна. Покриття підлог – лінолеум. Є 2 лоджії, засклені. Стан стін – ремонт не потрібно. Вікна дерев'яні, в нормальному стані. Міжкімнатні двері типові, в нормальному стані. Тамбур суміщений. У квартирі є кабельне ТВ, інтернет, ліжко, пральна машина, лічильники, посудомийна машина. Централізована каналізація. Загальний стан квартири – задовільний стан. Автопаркування. Поруч є школа, дитсадок, зупинки, супермаркет.

**Обтяжлива обставина:** проблемні сусіди (регулярно влаштовують дебоші)

## Практичне заняття №6

### на тему: «Технічні основи оцінки нерухомості»

1. Види будівель
2. Конструктивні елементи будівель і споруд
3. Поняття про довговічність об'єктів нерухомості
4. Знос і види зносу об'єктів нерухомості
5. Час життя об'єкта нерухомості

### Перелік понять та категорій

Будівлі, споруди, будинок, квартира, котедж, садовий будинок, дачний будинок, приміщення, житлове приміщення, нежитлове приміщення, фундамент, стіни, перекриття, сходи, прорізи, дах, покрівля, балкон, лоджія, довговічність об'єктів нерухомості, знос, фізичний знос, функціональний знос, економічний (зовнішній) знос, усувний, неусувний знос, відновлювальна

вартість при зносі, фізичне життя об'єкта, хронологічний вік, економічне життя, ефективний вік.

### **Контрольні питання**

1. Які існують види будівель?
2. Які існують конструктивні елементи будівель та споруд?
3. Що розуміють під довговічністю об'єктів нерухомості?
4. Яка існуюча класифікація житлових будинків в залежності від якості житла та наявного інженерного обладнання?
5. Що розуміють під категорією «знецінення об'єктів нерухомості» з позицій оцінювача?
6. Які розрізняють види зносу залежно від факторів, під впливом яких знижується вартість об'єктів нерухомості?
7. Яким буває знос з точки зору можливості його усунення? Що є критерієм такого зносу?
8. Які методи використовуються для розрахунку накопиченого зносу? У чому проявляються їх переваги та недоліки?
9. Які існують періоди життя будівлі і які оціночні показники характеризують їх?

### **Тести**

1. **Який вид зносу з перерахованих може бути усуненим?**
  - a) фізичний знос;
  - b) функціональний знос;
  - c) зовнішній знос;
  - d) технологічний знос.
2. **Період часу від здачі об'єкта нерухомості в експлуатацію до знесення – це:**
  - a) термін економічного життя;
  - b) термін фізичного життя;
  - c) хронологічний вік;
  - d) ефективний вік.
3. **Визначте технічний стан будівлі і шкалу фізичного зносу:** «Елементи будівлі в цілому придатні до експлуатації, але потребують ремонту, який найбільш доцільний на цій стадії.»

---
4. **Функціональний знос – це:**
  - a) коли об'єкт зношений в процесі його експлуатації і втратив вартість;
  - b) коли він не відповідає сучасним стандартам, в результаті втратив вартість;

- с) коли оцінюваний об'єкт знаходиться в пристосованому приміщенні і не відповідає функціональним вимогам за прямим призначенням.

**5. Заповніть наведену нижче таблицю.**

- а) наявність шуму внаслідок споруди поруч з об'єктом оцінки металургійного заводу;
- б) старіння проекту планування («хрущовки, сталінки»);
- с) депресія або деградація району об'єкта оцінки;
- д) змін навколишньої інфраструктури;
- е) втрата вартості, викликана тим, що об'єкт не відповідає сучасним стандартам: архітектурно-естетичним, об'ємно-планувальних, конструктивних рішень;
- ф) втрата міцності, деформація об'єкта оцінки нерухомості.

<b>Фізичний знос</b>	<b>Функціональний знос</b>	<b>Зовнішній (економічний знос)</b>

**Розрахункові завдання**

**Завдання №1**

Вартість будівництва будівлі кафе, побудованого 15 років тому, становить 2350 тис. грн., згідно паспорта типового проекту будівлі термін економічного життя будівлі становить 80 років. Визначте вартість будівлі з урахуванням зносу, якщо:

1. внаслідок поганого обслуговування тривалість життя оцінена в 20 років;
2. будівля відрізняється поліпшеним дизайном і високою якістю будівництва, що дає можливість прогнозувати більш тривалий термін експлуатації 90 років, а дбайливе утримання об'єкта дозволяє оцінити вік на рівні 12 років;
3. будівлю збудовано згідно діючих стандартів і експлуатувалося в нормальному режимі.

**Завдання №2**

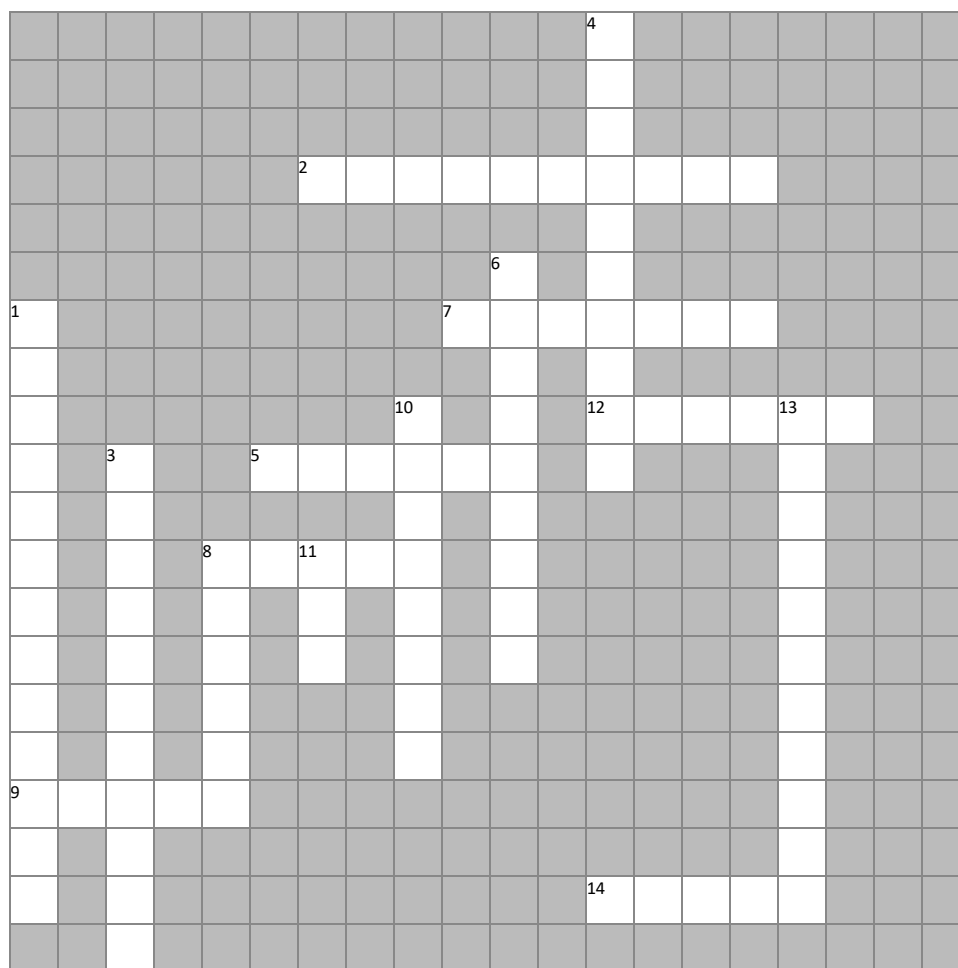
Визначити накопичений знос котеджу, якщо відомі такі відомості про об'єкти-аналогах:

Елемент порівняння	Об'єкт-аналог		
	1	2	3
Цена продажу, тис.грн.	200	150	350
Вартість земельної ділянки	50	30	100
Вартість споруд	150	120	250
Вартість нового будівництва на дату оцінки	220	180	360

### Завдання №3

Визначити фізичний знос житлового будинку, якщо відомо, що відновна вартість, дійсний вік та загальне фізичне життя його конструктивних елементів складають відповідно: покрівля – 1200 тис.грн., 10 років, 15 років; підлоги – 400 тис. грн., 5 років, 10 років; вікна – 300 тис. грн., 6 років, 15 років; оздоблювальні покриття – 900 тис. грн., 1 рік, 10 років.

### Кросворд



### **По горизонталі:**

- 2.** Замкнутий простір всередині будівлі певного функціонального призначення, обмежений з усіх боків будівельними конструкціями: стінами, в тому числі з вікнами і дверима, стелею (перекриттям) і підлогою.
- 5.** Це будівлі і споруди, будівництво та реконструкція, яких здійснюється за єдиною проектно-кошторисною документацією.
- 7.** Різновид будівлі, яка призначена, як правило, для проживання і обслуговування людей.
- 8.** Проріз в стінах для вікон і дверей.
- 9.** Буває зовнішня, внутрішня; несуча, ненесуча.
- 12.** Відкрита обгороджена площадка, яка виступає з площини стіни фасаду, служить для відпочинку в літню пору року.
- 14.** Період експлуатації будівлі, протягом якого стан несучих конструктивних елементів будівлі відповідає певним критеріям (конструктивна надійність, фізична довговічність і т.п.).

### **По вертикалі:**

- 1.** Дане поняття визначають терміном служби основних конструктивних елементів: фундаментів, стін, каркаса, переkritтів, підлог, покриттів.
- 3.** Майно, яке згідно Національного стандарту №1 «Загальні засади оцінки майна і майнових прав» визначено як земельну ділянку без поліпшень або земельна ділянка з поліпшеннями, які з нею нерозривно пов'язані, будівлі, споруди, їх частини, а також інше майно, яке згідно з законодавством належить до даного виду майна.
- 4.** Горизонтальна внутрішня захисна конструкція, яка розділяє по висоті суміжні приміщення в будинку або споруді.
- 6.** Несуча конструкція будівлі або споруди, яка сприймає всі навантаження від верхніх конструкцій і розподіляє їх по підставі.
- 8.** Систематизований збір і аналіз експертами ринкових і нормативних даних, необхідних для визначення вартості нерухомості на основі чинного законодавства, державних стандартів і вимог етики оцінювача
- 10.** Зовнішня оболонка (верхній елемент покриття будівлі), властивостями покрівлі є легкість, довговічність.
- 11.** Він буває хронологічний і ефективний.
- 13.** Земельне поліпшення, що не належать до будівель та приміщень, призначене для виконання спеціальних технічних функцій

## Практичне заняття №7

### на тему: «Витратний підхід до оцінки нерухомості»

1. Економічна сутність витратного підходу до оцінки нерухомості
2. Методи витратного підходу до оцінки нерухомості

#### Перелік понять та категорій

Витратний підхід, принцип заміщення, оціночні процедури, залишкова вартість відновлення (заміщення), вартість права користування земельної ділянки, прибуток забудовника, прямі витрати, непрямі витрати, метод визначення витрат на основі вартості одиниці аналога, метод вартості укрупнених елементів, кошторисний метод та метод розрахунку витрат на будівництво на підставі історичної вартості нерухомості.

#### Контрольні питання

1. У чому полягає сутність витратного підходу до оцінки нерухомості?
2. Які переваги та недоліки витратного підходу?
3. Яка сфера застосування підходу?
4. На якому принципі заснований витратний підхід?
5. Яка послідовність оціночних процедур при витратному підході?
6. Яка формула визначення вартості нерухомості згідно витратного підходу? Які її складові?
7. Поясніть різницю між вартістю відтворення та вартістю заміщення?
8. Які витрати відносять до прямих і які до непрямих?
9. Що являє собою метод визначення витрат на основі вартості одиниці аналога?
10. Чим характеризується метод вартості укрупнених елементів?
11. Розкрийте кошторисний метод та метод розрахунку витрат на будівництво на підставі історичної вартості нерухомості.

#### Тести

##### **1. Витратний підхід до оцінки нерухомості застосовується:**

- a) при виборі профілю об'єкта нерухомості;
- b) при оцінці будівель спеціального призначення;
- c) при придбанні об'єкту в спекулятивних цілях;
- d) при виборі найкращого і найбільш ефективного використання земельної ділянки.

**2. Який підхід з нижче перерахованих є основоположним при визначенні вартості АЗС?**

- a) прибутковий;
- b) витратний;
- c) порівняльний;
- d) вірна відповідь відсутня.

**3. Витратний підхід заснований на економічному принципі:**

- a) заміщення;
- b) очікування;
- c) порівняння;
- d) вірна відповідь відсутня.

**4. Оцінка об'єктів незавершених будівництвом проводиться в основному:**

- a) дохідним підходом;
- b) витратним підходом;
- c) порівняльним підходом.
- d) вірна відповідь відсутня.

**5. Витратний підхід недоцільно використовувати:**

- a) під час оцінки об'єктів, що реконструюються;
- b) для оцінки об'єктів незавершеного будівництва;
- c) при оцінці об'єктів, ринок купівлі-продажу яких існує та достатньо розвинутий;
- d) під час приватизації.

### Розрахункові завдання

#### Завдання 1

*Постановка завдання:* визначити вартість нового житлового будинку витратним підходом до оцінки нерухомості.

*Вихідні дані:*

1. Площа земельної ділянки – 4000 м<sup>2</sup>
2. Ціна землі – 35 грош. од. за 1 м<sup>2</sup>
3. Вартість будівництва за кошторисом – 100 тис. грош. од.
4. Непрямі витрати (витрати на консультації, юридичне обслуговування, оформлення документів, страхування, рекламу і т.д.) – 20% вартості будівництва.
5. Прибуток підприємця. Сума прибутку, яку передбачає одержати підприємець на вкладений капітал. Підприємець виходить з норми прибутку на вкладений капітал 20%. За суму вкладеного капіталу приймається капітал, вкладений в земельну ділянку, в будівництво з урахуванням непрямих витрат.
6. Знос споруд приймається в розмірі 20% від вартості будівництва.
7. Вартість допоміжних будівель і споруд складань: 20000 ден.ед.

## **Завдання 2**

*Постановка завдання:* визначити витратним підходом вартість дачі.

*Вихідні дані:*

- площа дачі – 50м<sup>2</sup>, вартість будівництва 1м<sup>2</sup> – 2000 грн.;
- площа гаража – 60 м<sup>2</sup>, вартість будівництва 1 м<sup>2</sup> – 1000 грн.;
- вартість усіх інших споруд на дачі – 20000 грн.;
- усунений фізичний знос будівель – 30000 грн.;
- неусунений фізичний знос будівель – 15%;
- усунене функціональне старіння – 10000 грн.;
- ринкова вартість земельної ділянки – 50000 грн..

## **Практичне заняття № 8**

**на тему: «Порівняльний (ринковий) підхід до оцінки нерухомості»**

1. Загальні положення порівняльного підходу
2. Основні етапи порівняльного підходу
3. Вибір одиниць і елементів порівняння
4. Класифікація і методи виконання коригувань
5. Правила внесення коригувань та узгодження скоригованих цін

### **Перелік понять та категорій**

Об'єкта-аналог, коригування, елементи порівняння, процентні, грошові поправки, метод парних продажів, експертні методи, статистичні методи, узгодження.

### **Контрольні питання**

1. Розкрийте зміст і сферу застосування порівняльного підходу оцінки нерухомості. Назвіть переваги і недоліки підходу.
2. Яким критеріям повинна відповідати інформація, що застосовується для проведення оцінки нерухомості за порівняльним підходом?
3. Розкрийте послідовність проведення оцінки нерухомості методом порівняння продажів.
4. Які одиниці порівняння застосовуються для проведення оцінки нерухомості?
5. Які елементи порівняння застосовуються для проведення оцінки нерухомості? Охарактеризуйте їх.
6. Охарактеризуйте способи розрахунку коригувань.
7. Які існують методи внесення коригувань?



## Тести

**1. Для оцінки якого з перерахованих типів нерухомості в найбільшою мірою підходить порівняльний підхід:**

- |                                   |                       |
|-----------------------------------|-----------------------|
| a) аеропорти;                     | f) фабрики;           |
| b) лікарні;                       | g) офісні приміщення; |
| c) індивідуальні житлові будинки; | h) урядові будівлі;   |
| d) торгові центри;                | i) електростанції;    |
| e) церкви;                        | j) кладовища;         |
|                                   | k) школи.             |

**2. При оцінці нерухомості збір зовнішньої інформації передбачає:**

- a) аналіз політичних і соціальних факторів;
- b) аналіз макроекономічних показників;
- c) аналіз загальної кон'юнктури і перспектив розвитку ринку нерухомості;
- d) збір даних про фізичні характеристики об'єкта оцінки;
- e) аналіз внутрішньої документації об'єкта оцінки;
- f) аналіз витрат на будівництво об'єкта оцінки.

**3. Об'єкт оцінки – будівля басейну, аналогів на ринку немає. Чи є коректним використання в якості аналогів офісних будівель з подальшим внесенням необхідних коригувань, що дозволяють врахувати специфіку об'єкта?**

- a) так;
- b) ні.

**4. Для застосування методів порівняльного підходу до вартісної оцінки нерухомості необхідними умовами є:**

- a) наявність активного територіального ринку нерухомості певного призначення і доступність інформації;
- b) наявність подібних об'єктів нерухомості і доступність інформації;
- c) стабільність цін на об'єкти нерухомості.

**5. Якщо аналог краще оцінюваного об'єкта, поправка до ціни об'єкта-аналога вноситься зі знаком:**

- a) плюс;
- b) мінус.

## Розрахункові завдання

### Завдання 1

*Постановка завдання:* необхідно визначити вартість 20-ти квартирного житлового будинку. Є ринкова інформація стосовно 3-х недавніх продажах порівнянних житлових будинків. Ці ринкові дані підтвержені і покупцями і продавцями.

*Вихідні данні:*

Порівнянний об'єкт	Продажна ціна, грн.	Число квартир
Будинок 1	6000000	25
Будинок 2	7500000	30
Будинок 3	4500000	18

Порівнянний об'єкт №1 найбільш близький за своїми зручностям і розташування до об'єкту оцінки, однак його ландшафт краще і ця відмінність оцінено в 50000 грн. Сміттєпровід об'єкта №1 такий же як у оцінюваного об'єкта, його вартість становить 160000 грн. Об'єкт №1 проданий три місяці тому.

Об'єкт №2 також має сміттєпровід; об'єкт проданий 6 місяців тому при сприятливих умовах фінансування. Останній елемент (тобто сприятливі умови фінансування) додав до ціни 150000 грн. в порівнянні зі звичайними умовами фінансування.

Порівнянний об'єкт №3 знаходиться в 2-х кварталах від автобусної зупинки, тоді як оцінюваний об'єкт – в 8 кварталах. Вважається, що кожен зайвий квартал від автобусної зупинки забирає 30000 грн. від ціни об'єкта.

Об'єкт №3 проданий 2 дня назад. У нього немає сміттєпроводу. Темп зростання цін на даний вид нерухомості на місцевому ринку склав 0,5% в місяць.

Необхідно табличним способом зробити поправки. Контрольний розрахунок здійснюється в таблиці.

### Завдання 2

*Постановка завдання:* провести оцінку вартості земельної ділянки з використанням порівняльного підходу.

*Вихідні данні:* наявність багаторічних насаджень підвищує вартість ділянки на 5 тис. грош. од., наявність впорядкованого штучного водоймища або

басейну підвищує вартість земельної ділянки на 10 тис. грош. од.. Хороші ґрунтові ресурси підвищують вартість на 16 тис. грош. од.в порівнянні з задовільними, а відмінні на 14 тис. грош. од.в порівнянні з хорошими. Площа оцінюваної ділянки становить 10 соток, площа аналогічних ділянок: №1 – 15 соток, №2 – 16 соток, №3 – 18 соток. Ціна продажу аналогічного ділянки: №1 – 200 тис. грош. од.; №2 – 180 тис. грош. од.; №3 – 225 тис. грош. од..

Ділянка №1 продана 7 місяців тому, ділянка №2 – місяць тому, ділянка №3 – 1 тиждень тому. Зростання цін у місяць склало 1%. Місце розташування земельної ділянки №1 на 4% краще, у №2 на 5% гірше, у №3 на 7%. Ландшафтні характеристики у №1 на 5% краще, у №2 на 7% гірше, у №3 на 4% краще.

Наявність багаторічних насаджень на ділянці, що оцінюється є, на ділянці №1 відсутні, на №2 – є, на №3 – відсутні. Наявність упорядкованого водойми або басейну на ділянці, що оцінюється є, на №1 – немає, на №2 – є, на №3 – немає. Ґрунтові ресурси на ділянці, що оцінюється задовільні, на ділянці №1 – хороші, на ділянці №2 – відмінні, на ділянці №3 – задовільні.

### **Завдання 3**

*Постановка завдання:* визначити величину поправки на наявність басейну за наступними даними.

*Вихідні данні:*

Об'єкт	Номер пари, сума в тис. грн.				
	1	2	3	4	5
Будинок с басейном	185	194	188	191	191
Будинок без басейну	169	179	173	175	173

### **Завдання 4**

*Постановка завдання:* оцінити поправку на наявність гаража з урахуванням наявних даних по парним продажам.

*Вихідні данні:*

Об'єкт	Продажна ціна				
	Пара 1	Пара 2	Пара 3	Пара 4	Пара 5
Об'єкт з гаражем	80000	82000	92000	81000	90000
Об'єкт без гаражу	72000	73000	82500	71000	82000

## Практичне заняття №9

### на тему: «Дохідний підхід до оцінки нерухомості»

1. Економічна сутність дохідного підходу до оцінки нерухомості
2. Основні переваги і недоліки дохідного підходу
3. Метод капіталізації доходів (метод прямої капіталізації)
4. Метод дисконтування грошових потоків (непрямої капіталізації)

### Перелік понять та категорій

Принцип очікування, принцип заміщення, коефіцієнт капіталізації, пряма капіталізація, дисконтування грошових потоків, ставка дисконту, ставка капіталізації, потенційний валовий дохід, дійсний валовий дохід, чистий операційний дохід, очікуваний дохід, операційні витрати, постійні витрати, змінні витрати, резервні витрати, складний відсоток.

### Контрольні питання

1. Розкрийте зміст і сферу застосування дохідного підходу оцінки нерухомості.
2. Які принципи оцінки покладено в основу підходу?
3. Назвіть переваги та недоліки дохідного підходу.
4. Назвіть і охарактеризуйте методи дохідного підходу оцінки нерухомості.
5. Розкрийте схему прогнозування майбутніх доходів від об'єкта нерухомості.
6. Охарактеризуйте види ризиків, що виникають у процесі інвестування об'єктів нерухомості.
7. Розкрийте зміст і послідовність проведення оцінки нерухомості методом прямої капіталізації. Наведіть формули визначення вартості об'єкта.
8. Як визначається чистий операційний дохід?
9. Які існують методи розрахунку коефіцієнтів капіталізації? Охарактеризуйте їх зміст.
10. Розкрийте зміст і послідовність проведення оцінки нерухомості методом дисконтування грошового потоку. Наведіть формули визначення вартості об'єкта.
11. Яким чином визначається ставка дисконту?

### Теми фіксованих виступів

- Метод підрядчика.
- Метод залишку.

- Метод підприємницької оцінки.

### Тести

#### **1. Провідні принципи дохідного підходу:**

- a) очікування, заміщення, найбільш ефективного використання;
- b) заміщення, корисності;
- c) очікування, заміщення, корисності.

#### **2. Дохідний підхід необхідно використовувати:**

- a) при техніко-економному обґрунтуванні нового будівництва;
- b) для аналізу доцільності інвестування;
- c) при обґрунтуванні рішення про інвестування в об'єкт оцінки.

#### **3. Для оцінки бізнесу, що приносить потік доходів, що нестабільно змінюється, доцільно використовувати:**

- a) метод надмірних доходів;
- b) метод капіталізації доходу;
- c) метод чистих активів;
- d) метод дисконтування грошових потоків.

#### **4. Метод дисконтування грошових потоків використовується, якщо:**

- a) прогнозуються постійні прибутки;
- b) прогнозується отримання нерівних грошових потоків.

#### **5. За методом прямої капіталізації вартість об'єкта визначається таким чином:**

- a) чистий операційний дохід/ставка капіталізації;
- b) прибуток/собівартість;
- c) валовий прибуток/дисконт.

### Розрахункові завдання

#### **Завдання 1**

*Постановка завдання:* визначити вартість об'єкта доходним підходом.

*Вихідні дані:* протягом шести років очікується щорічне отримання прибутку від експлуатації об'єкта на рівні 380 тис. грн. Ставка дисконту визначена на рівні 15%.

## **Завдання 2**

*Постановка завдання:* визначити вартість підвального приміщення.

*Вихідні дані:* площа об'єкта нерухомості 230 м<sup>2</sup>, орендна ставка за 1 м<sup>2</sup> в місяць 10 дол. м<sup>2</sup>, збитки від не платежів – 10%, ставка капіталізації – 25%.

## **Завдання 2**

*Постановка завдання:* визначити чистий операційний дохід

*Вихідні дані:* оцінюється приміщення площею 20 м<sup>2</sup>. Місячна орендна плата становить 65 грн. за м<sup>2</sup>. Збитки від недовантаження площ, недоотримання орендної плати, зміни орендарів сягають 0,16 тис. грн. на рік. Витрати орендодавця сягають рівня 3,58 тис. грн.

## **Завдання 3**

*Постановка завдання:* визначити вартість земельної ділянки.

*Вихідні дані:* протягом 8 років земельну ділянку з наявними на ньому будівлями буде здаватися в оренду за 70 тис. грн. в рік з щорічним збільшенням орендних платежів на 2000 тис. грн. Орендні платежі повинні оплачуватися на початку року, по закінченню терміну оренди ділянка буде продана за 600 тис. грн. Передбачувана норма доходу по проекту складе 0,14.

## **Завдання 4**

*Постановка завдання:* визначити вартість земельну ділянку.

*Вихідні дані:* передбачається здавати в оренду земельну ділянку на протязі 5-ти років за ціною 60 тис.грн. на рік. Орендні платежі повинні виплачувати в кінці року і після закінчення терміну оренди землі ділянка буде продана за 500 тис. грн. Передбачувана норма доходу по проекту становить 0,14.

## 2. МЕТОДИЧНІ НАСТАНОВИ ДО РОЗРАХУНКОВО-ГРАФІЧНОЇ РОБОТИ

### 2.1. Структура та вимоги до розрахунково-графічної роботи

Титульний лист (зразок - Додаток 1)

Зміст

**РОЗДІЛ 1** Загальні відомості про об'єкт оцінки

**РОЗДІЛ 2** Аналіз об'єкта оцінки і його оточення

**РОЗДІЛ 3** Аналіз найкращого і найбільш ефективного використання

**РОЗДІЛ 4** Теоретичний опис трьох підходів до оцінки нерухомості

**РОЗДІЛ 5** Визначення вартості об'єкта

Висновок

Перелік нормативно-методичних документів та літератури

Додаток. Графічний матеріал

#### **Основні вимоги до оформлення розрахунково-графічної роботи**

1. Варіант вихідних даних для виконання розрахунково-графічної роботи студентом, відповідає його номеру в списку групи (див Додаток 2).
2. Кожна робота виконується чітким почерком або друкується на окремих аркушах (розмір А4) сторінки роботи потрібно пронумерувати (шрифт 12-14 пт, Times New Roman, текст через 1-1,5 інтервалу, вирівняний по ширині, абзац – 1,25).
3. Титульний лист повинен бути виконаний згідно прикладу (див. Додаток 1)
4. При написанні розрахунково-графічної роботи, **необхідно вказувати посилання на джерело, яке було використано в тексті.** Посилання на літературу в тексті необхідно подавати в квадратних дужках, наприклад, [3, с. 35; 8, с. 56–59], в яких перша цифра вказує порядковий номер джерела в списку літератури, а друга – відповідну сторінку в цьому джерелі; одне джерело (зі сторінкою) відокремлюється від іншого крапкою з комою.

## 2.2. Зміст розрахунково-графічної роботи

### РОЗДІЛ 1 ЗАГАЛЬНІ ВІДОМОСТІ ПРО ОБ'ЄКТ ОЦІНКИ

#### 1.1. Найменування й адреса об'єкта оцінки.

**1.2. Мета оцінки.** Вказується мета оцінки конкретного об'єкта нерухомості. Зазвичай, це визначення ринкової вартості об'єкта для здійснення продажу або оренди.

**1.3. Дата оцінки.** У цьому пункті необхідно вказати дату коли проводиться оцінка.

**1.4. База оцінки.** Зазвичай базою оцінки нерухомого майна є ринкова вартість.

Слід вказати, що оцінка виконана відповідно до чинних нормативно законодавчих документів України:

- Закон України «Про оцінку майна, майнових прав та професійно - оціночної діяльності в Україні» №2658-III від 12.07.2001р.;
- Національного стандарту №1 «Загальні засади оцінки майна і майнових прав» затвердженого кабінетом Міністрів України №1440 від 10 вересня 2003р. із змінами;
- Національного стандарту № 2 «Оцінка нерухомого майна» №1442 від 28.10.2004г. із змінами;
- «Міжнародних стандартів оцінки», прийнятих Міжнародним комітетом зі стандартів оцінки майна в 2011 р.
- «Методикою оцінки майна», затвердженої Постановою Кабінету Міністрів України від 10.12.2003 р № 1891.

### РОЗДІЛ 2 АНАЛІЗ ОБ'ЄКТА ОЦІНКИ І ЙОГО ОТОЧЕННЯ

#### 2.1. Огляд соціально-економічних умов, а також ринку нерухомості району розташування оцінюваного об'єкту

В даному пункті дати коротку характеристику району розташування об'єкта: адміністративний район, тип зони міста, рівень розвитку інфраструктури, переважна забудова, інтенсивність забудови і т. п. Необхідно також описати основні характеристики ринку нерухомості в даному районі: середній рівень цін на нерухомість і орендних ставок по сегменту ринку, до якого відноситься об'єкт оцінки, середній термін експозиції об'єктів нерухомості при продажу, і т.п.



## 2.2 Ділянка і прилегла територія

У даному пункті потрібно дати коротку характеристику ділянки і прилеглої до нього території (розмір ділянки і його форма; інфраструктура: доступність до оцінюваного об'єкта громадським транспортом, об'єкти житлового та виробничого призначення, розташовані на прилеглих територіях; описати екологічну обстановку і т. п.). У даному пункті необхідно також привести ситуаційний план ділянки території, на якій розташований об'єкт оцінюваної нерухомості.

## 2.3 Опис об'єкта оцінки

У даному пункті необхідно дати короткий опис об'єкта оцінки: загальні відомості, рік будівництва, кількість поверхів у будинку, матеріал зовнішніх стін, матеріал перекриттів, технічне забезпечення будівлі, стан входу, зовнішнє та внутрішнє облаштування, додаткові відомості.

## 2.4. Визначення фізичного зносу

Середньозважений знос будівлі визначається на підставі результатів візуального обстеження в ході оцінки пошкоджень і втрати функціональних властивостей окремими конструктивними елементами своїх початкових технічних якостей відповідно до таблиці.

Таблиця 4

Орієнтовна шкала оцінки зносу елементів будівлі

Фізичний знос, %	Оцінка технічного стану	Загальна характеристика технічного стану
0–20	Гарне	Пошкоджень і деформацій немає, є окремі несправності, які не впливають на експлуатацію елементів і усуваються під час ремонту.
21–40	Задовільне	Елементи будівлі в цілому придатні до експлуатації, але потребують ремонту, який найбільш доцільний на цій стадії.
41–60	Незадовільне	Експлуатація елементів будівлі можлива за умови проведення його ремонту.
61–80	Старе	Стан несучих конструкцій аварійний, а не несучих конструкцій - дуже старий. Обмежене виконання елементами будівлі своїх функцій.
81–100	Непридатне	Елементи будівлі знаходяться в зруйнованому стані. При зносі 100% залишки елемента повністю ліквідовані.

## **2.5 Висновок з аналізу об'єкта оцінки**

У даному пункті необхідно відобразити висновки за результатами аналізу об'єкта оцінки і його оточення, описати фактори комерційної привабливості оцінюваного об'єкта і негативні фактори, що впливають на вартість об'єкта оцінки

## **РОЗДІЛ 3 АНАЛІЗ НАЙКРАЩОГО І НАЙБІЛЬШ ЕФЕКТИВНОГО ВИКОРИСТАННЯ**

Під найкращим і найбільш ефективним варіантом використання розуміється розумний і можливий варіант використання, який забезпечить об'єкту найвищу вартість, визначену на дату оцінки.

В даному розділі студенту необхідно вказати і обґрунтувати обраний ним найкращий і найбільш ефективний варіант використання об'єкта оцінки (житлове приміщення, склад, офіс, готель і т.д.). Однак не варто виключати існуючий варіант його використання.

## **РОЗДІЛ 4 ТЕОРЕТИЧНИЙ ОПИС ТРЬОХ ПІДХОДІВ ДО ОЦІНКИ НЕРУХОМОСТІ**

Стисла характеристика трьох підходів до оцінки нерухомості, згідно наступної послідовності: витратний, дохідний та порівняльний підхід.

## **РОЗДІЛ 5 ВИЗНАЧЕННЯ ВАРТОСТІ ОБ'ЄКТА.**

### **Порівняльний підхід**

Порівняльний підхід заснований на принципі заміщення: при наявності на вільному і конкурентному ринку об'єктів, подібних за своїми характеристиками, покупець не заплатить більшу суму, ніж та, в яку йому може обійтися покупка об'єкта, аналогічного по корисності.

Використання порівняльного підходу має на увазі визначення вартості об'єкта за статистичними даними купівлі-продажу нерухомості, аналогічної оцінюваного об'єкту за функціональними характеристиками та місцезонаштуванням.

Оцінка нерухомості порівняльним підходом проводиться в кілька етапів за наступним алгоритмом.

### **5.1. Аналіз сегменту ринку нерухомості**

Маркетинговий аналіз пропозицій по продажу об'єктів порівняння.

## 5.2. Вибір об'єктів порівняння

Інформація про продажі не використовується, так як реальні дані про продажі, які відбулися є суто конфіденційною інформацією. Ринок нерухомості відрізняється непрозорістю. Джерелом інформації служать інформаційно-аналітичні сайти про нерухомість, газети та журнали. Рекомендовано підібрати від 3 до 5 об'єктів-порівняння. (Згідно зразку таблиці)

Таблиця 5

### Характеристика об'єктів порівняння

№ п/п джерело	Місцезнаходження	Загальна площа, м <sup>2</sup>	Характеристика	Ціна пропозиції., у.е.	Вартість 1 м <sup>2</sup> , у.е.

## 5.3. Визначення характеристик елементів порівняння, які підлягають коригуванню

Для визначення вартості об'єкта оцінки порівняльним підходом необхідно об'єкти порівняння привести до порівняльного з об'єктом оцінки виду. Приведення до порівняльного виду здійснюється шляхом проведення коригувань на відмінність між об'єктом оцінки та об'єктами порівняння в умовах продажів, фізичних характеристиках та ін. Коригувальний коефіцієнт менше 1 показує, що за даним показником аналог перевершує оцінюваний об'єкт, більше 1 – поступається. Коригування здійснюється шляхом множення загального коректування коефіцієнта на вартість 1м<sup>2</sup> об'єктів порівняння.

Розмір поправок розраховується методом порівняння парами.

**Перше коригування** враховує право власності оцінюваного об'єкта і об'єктів порівняння. Наприклад, об'єкт оцінки є приватною власністю, об'єкти порівняння, пропонувані до продажу, є приватною власністю, з усіма правостановлюючими документами, тобто мають повне право власності, коригування не вводиться.

**Друге коригування** враховує умови фінансування об'єкта оцінки та об'єктів порівняння. Наприклад, об'єкт оцінки підлягає продажу на ринку за власні кошти. Об'єкти порівняння знаходяться на первинному ринку нерухомості також припускають реалізацію за власні кошти, коригування не вводиться.

**Третє коригування** враховує термін умови продажу. Наприклад, об'єкт оцінки передбачається продати зі звичайним терміном експозиції протягом одного - двох місяців, що відповідає ринковому терміну. Термін умови продажу об'єктів порівняння також становить до двох місяців, коригування не вводиться.

**Четверте коригування** відноситься до умов угоди купівлі-продажу та приводить ціни пропозиції до ринкових умов на дату оцінки. Перехід від ціни пропозиції до ринкової ціни здійснюється шляхом зменшення вартості об'єкта порівняння на 5% при торгах (за даними Асоціації ріелторів м. Одеси і Одеської області), що враховується коригувальним коефіцієнтом  $K4 = 0,95$ .

**П'яте коригування** враховує час продажу оцінюваного об'єкта і об'єктів порівняння. Наприклад, дата оцінки оцінюваних приміщень квартири 01.11.2018 р., об'єкти порівняння, запропоновані до продажу в цей же період у листопаді 2018 року, що відповідає рівню ринкових цін, що склалися на дату оцінки, коригування не вводиться.

**Шосте коригування** враховує різницю фізичного стану внутрішнього оздоблення оцінюваних приміщень і об'єктів порівняння. Фахівці на ринку нерухомості оцінюють технічний стан за п'ятибальною системою: 5 – відмінний, 4 – гарний, 3 – задовільний (приміщення потребує поточного ремонту), 2 – незадовільний (приміщення потребує капремонту і реконструкції), 1 – старе (аварійне, значний обсяг заміни несучих конструкцій). Різниця між категоріями враховується оцінювачами коригуванням в +5% ( $K6$ ).

Наприклад, оцінюваний об'єкт знаходиться в задовільному технічному стані. Об'єкти порівняння №1, №3, №5 знаходяться в задовільному технічному стані, для них коригування не вводиться ( $K6 = 1,00$ ). Об'єкт порівняння №2 знаходиться в хорошому технічному стані, для нього вводиться коригування -5% ( $K6 = 0,95$ ).

**Сьоме коригування** враховує різницю в місці розташування об'єкта оцінки та об'єктів порівняння. Наприклад, всі об'єкти порівняння мають рівноцінне в порівнянні з оцінюваним об'єктом розташування, для них коригування не вводиться. ( $K7 = 1,00$ ).

**Восьме коригування** враховує площа оцінюваного об'єкта і об'єктів порівняння. Наприклад, площі всіх об'єктів порівняння близькі до площі оцінюваного об'єкту, коригування не вводиться.

#### **5.4. Коригування цін подібного майна по кожному елементу порівняння**

Коригування вноситься шляхом застосування коефіцієнта (відсотка) до ціни пропозиції.

**Таблиця 6**

#### **Приклад коригування цін подібного майна по кожному елементу порівняння**

№ п/п	Характеристики	Об'єкт оцінки	Об'єкти-аналоги				
			1	2	3	4	5
1.	Вартість 1 м <sup>2</sup> (у.о.)	?	<b>781</b>	<b>748</b>	<b>800</b>	<b>584</b>	<b>644</b>
2.	Права власності	повне право власності	повне право власності	повне право власності	повне право власності	повне право власності	повне право власності
3.	Коригування, – К <sub>1</sub>		К <sub>1</sub> = 1,00	К <sub>1</sub> = 1,00	К <sub>1</sub> = 1,00	К <sub>1</sub> = 1,00	К <sub>1</sub> = 1,00
4.	Умови фінансування угоди	власні кошти	власні кошти	власні кошти	власні кошти	власні кошти	власні кошти
5.	Коригування, – К <sub>2</sub>		К <sub>2</sub> = 1,00	К <sub>2</sub> = 1,00	К <sub>2</sub> = 1,00	К <sub>2</sub> = 1,00	К <sub>2</sub> = 1,00
6.	Термін умови продажу	продаж зі звичайним терміном експозиції	продаж зі звичайним терміном експозиції	продаж зі звичайним терміном експозиції	продаж зі звичайним терміном експозиції	продаж зі звичайним терміном експозиції	продаж зі звичайним терміном експозиції
7.	Коригування, – К <sub>3</sub>		К <sub>3</sub> = 1,00	К <sub>3</sub> = 1,00	К <sub>3</sub> = 1,00	К <sub>3</sub> = 1,00	К <sub>3</sub> = 1,00
8.	Знижка на торг		5%	5%	5%	5%	5%
9.	Коригування, – К <sub>4</sub>		К <sub>4</sub> = 0,95	К <sub>4</sub> = 0,95	К <sub>4</sub> = 0,95	К <sub>4</sub> = 0,95	К <sub>4</sub> = 0,95
10.	Дата оцінки	01.11.2018	жовтень 2018	жовтень 2018	жовтень 2018	жовтень 2018	жовтень 2018
11.	Коригування, – К <sub>5</sub>		К <sub>5</sub> = 1,00	К <sub>5</sub> = 1,00	К <sub>5</sub> = 1,00	К <sub>5</sub> = 1,00	К <sub>5</sub> = 1,00

12.	Фізичний стан внутрішньої обробки приміщень	3 задов.	3 задов. (від будівельників)	3 задов. (від будівельників)	3 гарн. (жилий стан)	3 задов. (від будівельників)	3 задов. (від будівельників)
13.	Коригування, – К <sub>6</sub>		К <sub>6</sub> = 1,00	К <sub>6</sub> = 1,00	К <sub>6</sub> = 0,95	К <sub>6</sub> = 1,00	К <sub>6</sub> = 1,00
14.	Фізичний стан внутрішньої обробки приміщень	вул. Героїв оборони Одеси	сумірне	сумірне	сумірне	сумірне	сумірне
15.	Коригування, – К <sub>7</sub>		К <sub>7</sub> = 1,00	К <sub>7</sub> = 1,00	К <sub>7</sub> = 1,00	К <sub>7</sub> = 1,00	К <sub>7</sub> = 1,00
16.	Площа, м <sup>2</sup>	103,1	102,4	99	95	101	101
17.	Коригування, – К <sub>8</sub>		К <sub>8</sub> = 1,00	К <sub>8</sub> = 1,00	К <sub>8</sub> = 1,00	К <sub>8</sub> = 1,00	К <sub>8</sub> = 1,00
18.	Загальний коригуючий коефіцієнт (К <sub>1</sub> х...хК <sub>8</sub> )		<b>0,950</b>	<b>0,950</b>	<b>0,902</b>	<b>0,950</b>	<b>0,950</b>
19.	Скоригована вартість		<b>742</b>	<b>711</b>	<b>722</b>	<b>555</b>	<b>612</b>

### 5.5. Визначення вартості об'єкта оцінки шляхом узгодження скоригованих значень вартостей об'єктів порівняння

Узгодження отриманих величин вартостей об'єктів порівняння здійснюється:

- за величинами вартостей об'єктів порівняння, які зустрічаються найчастіше;
- на основі визначення середньозваженої вартості;
- за вартістю об'єкта порівняння, яка зазнала найменших коригувань;
- на основі вартостей об'єктів порівняння, інформація про ціни продажу (цін пропозицій) і характеристики яких найбільш достовірні;
- з використанням інших оціночних процедур.

Скориговані значення вартості пропозиції до продажу 1 м<sup>2</sup> подібних квартир дають такий зростаючий ряд (згідно прикладу):

**555; 612; 711; 722; 742**

При визначенні ринкової вартості  $1\text{ м}^2$  приміщень трьох кімнатної квартири, загальною площею  $103,2\text{ м}^2$ , розглянемо наступні показники:

1. Середньоарифметичне значення за  $1\text{ м}^2$  скоригованих вартостей аналогів – 668 у.о. за  $1\text{ м}^2$ .

2. Медіанне значення – 711 у.о. за  $1\text{ м}^2$ .

3. Середньоарифметичне значення, за винятком мінімального і максимального значень ряду – 681 у.о. за  $1\text{ м}^2$ .

Близькість отриманих результатів говорить про достовірність ринкових вартостей подібних приміщень квартири.

Оцінювачі приймають в якості вартості  $1\text{ м}^2$  об'єкта оцінки середньоарифметичне значення, за винятком мінімального і максимального значень ряду – 681 у.о. за  $1\text{ м}^2$ .

**Ринкова вартість (без ПДВ) трикімнатної квартири, загальною площею  $103,1\text{ м}^2$ , за адресою: м.Одеса, вул. Героїв оборони Одеси д. \_\_, кв. \_\_, визначена в рамках порівняльного підходу, становить:**

**$681 \times 103,1 = 70\ 211,1$  у.о. або  $1\ 965\ 910,8$  грн. по курсу НБУ на дату оцінки 01.11.2018 р. – 28 грн. за 1 \$ США.**

### **Висновок**

У висновку студент робить висновки за результатами роботи, що відображають знання, навички та вміння, отримані ним.

Наприклад, в процесі виконання розрахунково-графічної роботи було досліджено ринок житлової нерухомості, а саме сегмент 3-х кімнатних квартир в новобудові Суворовського району для подальшого визначення ринкової вартості об'єкта оцінки. Були проаналізовані три підходи до оцінки нерухомості та обраний – порівняльний підхід для проведення оцінки об'єкта. Після проведення оцінки об'єкта підсумкова величина була порівняна з результатами аналізу цінової ситуації на локальному ринку, стало очевидно, що середня ринкова ціна подібних об'єктів практично збігається з розрахованою підсумковою величиною.

### **Перелік нормативно-методичних документів та літератури, що використовуються в роботі**

#### **Додатки**

Додаток повинен містити інформацію про ціни пропозицій продажів або оренди на подібні об'єкти нерухомості. (За допомогою опції PrintScreen).

## СПИСОК ЛІТЕРАТУРИ

1. Закон України «Про оцінку майна, майнових прав і професійну оцінну діяльність в Україні» від 12 липня 2001 року №2658- III.
2. Національний стандарт №1 «Загальні засади оцінки майна й майнових прав» від 10 вересня 2003 року №1440.
3. Національний стандарт №2 «Оцінка нерухомого майна» від 28 жовтня 2004 року №1442.
4. Постанова КМУ. Методика оцінки майна №1531 від 11.10.02.
5. Горемикін В.А. Угоди з нерухомістю / В. А. Горемикін. – М.: Філін, 2008.
6. Драпіковський О.І. Крумеліс Ю. В. Оцінка нерухомості/О.І. Драпіковський, І.Б. Іванова, Ю.В. Крумеліс. К.: [Тов. СІК ГРУП Україна], 2015. – 424 с.
7. Калінеску Т.В. Оцінювання майна [Текст]: навчальний посібник / Т.В. Калінеску, Ю.А. Романовський, О.Д. Кирилов. – К.: Центр учбової літератури, 2012. – 312 с.
8. Кирилюк Є.М. Економічне оцінювання : навч. посібн. / Є.М. Кирилюк. – Черкаси: Вид. ЧНУ ім. Б. Хмельницького, 2008. – 223 с.
9. Кучеренко В.Р. Оцінка бізнесу та нерухомості: Навч. пос. / В.Р. Кучеренко, Я.П. Квач, Н.І. Сментина, В.О. Улибіна. – К.: Центр учбової літератури. – 2009. – 200 с.
10. Оцінка майна в Україні. Том 1. Нерухоме майно: Монографія / Л.І. Воротіна, В.Є. Воротін, В.Г. Лісняк, В.М. Поліщук. – К.: Видавництво Європейського університету, 2004. – 217 с.
11. Оценка имущества и имущественных прав в Украине: Монография / Н.П. Лебедь, А.Г. Мендрул, В.С. Ларцев, С.Л. Скрынько, Н.В. Жиленко, А.И. Драпиковский, И.Б. Иванова / Под ред. Н.П. Лебедь / Изд. Второе, перер. и доп. – К.: ООО «Информационно-издательская фирма «Принт-Экспресс», 2003. – 715 с.
12. Оцінка та управління нерухомістю: навчальний посібник/ В.Р. Кучеренко, М.А. Заєць, О.В. Захарченко, Н.В. Сментина, В.О. Улибіна. – Одеса: Видавництво ТОВ Лерадрук», 2013. – 272 с.
13. Оцінка земель: підручник / М.Г. Ступень, О.Я. Микула, С.С. Радомський та ін.; за заг. ред. М.Г. Ступеня. – К.: Агро-освіта, 2014. – 373 с.
14. Федотова М.А. Оценка недвижимости и бизнеса / М.А. Федотова, Э.А. Уткин. – М.: ЭКМОС, 2000.



**Зразок титульного листа розрахунково-графічної роботи**

**МІНІСТЕРСТВО ОСВІТИ І НАУКИ УКРАЇНИ**

**ОДЕСЬКА ДЕРЖАВНА АКАДЕМІЯ БУДІВНИЦТВА ТА АРХІТЕКТУРИ**

**Кафедра економіки та підприємництва**



**РОЗРАХУНКОВО-ГРАФІЧНА РОБОТА**

з дисципліни:

**«Економіка нерухомості»**

Варіант № \_\_\_\_

Студента(ки) \_\_\_\_\_ курсу \_\_\_\_\_ групи

\_\_\_\_\_ (прізвище та ініціали)

шифр залікової книжки \_\_\_\_\_

кількість сторінок \_\_\_\_\_

Викладач кафедри економіки та підприємництва

к.е.н., доц. Пандас А.В.

Одеса – 20\_\_

**Вихідні данні про об'єкт оцінки для виконання  
розрахунково-графічної роботи**

<b>№ варіанту</b>	<b>Призначення приміщення</b>	<b>Ціль визначення вартості</b>
1	Офіс у бізнес центрі	Для оренди
2	Котедж	Для продажу
3	Склад	Для продажу
4	Приміщення під кафе. Фасадний вхід	Для оренди
5	Приміщення нежитлового фонду	Для оренди
6	Квартира. 3-х кімнатна. Новобудова	Для продажу
7	Будинок	Для продажу
8	Квартира. 1-но кімнатна. Вторинний фонд	Для оренди
9	Приміщення під магазин. Фасадний вхід	Для оренди
10	Будівля	Для оренди
11	Квартира. 2-х кімнатна. Новобудова	Для продажу
12	Офіс	Для оренди
13	Приміщення під будь-який від діяльності.	Для оренди
14	Квартира. 3-х кімнатна. Вторинний фонд	Для продажу
15	Будинок	Для оренди
16	Офіс. Вхід з двору	Для оренди
17	Квартира. 1-но кімнатна. Новобудова	Для оренди
18	Будинок. Двоповерховий	Для продажу
19	Офіс у бізнес центрі	Для оренди
20	Квартира. 3-х кімнатна. Новобудова	Для продажу
21	Пентхаус	Для продажу
22	Приміщення під магазин. Фасадний вхід	Для оренди
23	Таунхаус	Для продажу
24	Приміщення під ресторан. Фасадний вхід	Для оренди

**Приблизний обсяг виконання розділів розрахунково-графічної роботи**

<b>№ п/п</b>	<b>Найменування розділів розрахунково- графічної роботи</b>	<b>Приблизний обсяг</b>
		<b>Сторінок</b>
<b>1</b>	<b>2</b>	<b>3</b>
<b>1.</b>	Загальні відомості про об'єкт оцінки	1-2
<b>2.</b>	Аналіз об'єкта оцінки і його оточення	5-7
<b>3.</b>	Аналіз найкращого і найбільш ефективного використання	1-2
<b>4.</b>	Теоретичний опис трьох підходів до оцінки нерухомості	3-5
<b>5.</b>	Визначення вартості об'єкта	3-6
<b>6.</b>	Висновок	1
<b>7.</b>	Перелік нормативно-методичних документів та літератури, що використовуються в роботі	1
<b>8.</b>	Додаток. Графічний матеріал	
	Разом:	18-27