

**МІНІСТЕРСТВО ОСВІТИ І НАУКИ, МОЛОДІ ТА СПОРТУ УКРАЇНИ
ХАРКІВСЬКА НАЦІОНАЛЬНА АКАДЕМІЯ МІСЬКОГО ГОСПОДАРСТВА**

**МЕТОДИЧНІ ВКАЗІВКИ
ДЛЯ ВИКОНАННЯ
РОЗРАХУНКОВО-ГРАФІЧНОГО ЗАВДАННЯ
З КУРСУ**

ОЦІНКА НЕРУХОМОСТІ

*(для студентів 4 курсу всіх форм навчання
напрямку підготовки 6.030601 «Менеджмент»)*



ХАРКІВ – ХНАМГ – 2012

Методичні вказівки для виконання розрахунково-графічного завдання з курсу «Оцінка нерухомості» (для студентів 4 курсу всіх форм навчання напряму підготовки 6.030601 «Менеджмент») / Харк. нац. акад. міськ. госп-ва; уклад.: Т. Г. Молодченко. – Х.: ХНАМГ, 2012. – 19 с.

Укладач: Т. Г. Молодченко

Рецензент: к. е. н., доц. Г. В. Висоцька

Мета цих методичних вказівок – набуття студентами практичних навичок у вирішенні прикладних завдань з курсу «Оцінка нерухомості».

Розрахунково-графічне завдання повинне бути виконане й оформлене графічно і текстуально на аркушах паперу формату А4 або в зошиті. У роботі необхідно навести: тему завдання, вихідні дані згідно з варіантом, пояснення, розрахунки, результати, короткий аналіз і висновки, посилання на використані джерела.

Рекомендовано кафедрою управління проектами в міському господарстві і будівництві, протокол № 4 від листопада 2011 р.

ЗМІСТ

| | Стор. |
|---------------------------------------------------------------------------------------|-------|
| Вступ..... | 4 |
| 1. Структура і порядок виконання роботи..... | 4 |
| 2. Правові основи нерухомості та оцінювальної діяльності..... | 5 |
| 3. Загальна характеристика об'єкта оцінки..... | 5 |
| 4. Аналіз найкращого та найбільш ефективного використання об'єкта нерухомості..... | 5 |
| 5. Оцінка вартості об'єкта нерухомості..... | 6 |
| 5.1 Оцінка вартості нерухомості порівняльним методом..... | 6 |
| 5.2 Оцінка вартості нерухомості витратним методом..... | 9 |
| 5.3 Оцінка вартості нерухомості доходним методом..... | 11 |
| 6. Узгодження результатів оцінки, що отримані за трьома методами..... | 13 |
| Список джерел..... | 15 |
| Додаток 1..... | 16 |
| Додаток 2..... | 17 |
| Додаток 3..... | 18 |

ВСТУП

Ці методичні вказівки призначені для студентів напряму підготовки 6.030601 «Менеджмент», які згідно з навчальним планом повинні виконувати розрахунково-графічне завдання з дисципліни «Оцінка нерухомості».

Метою їх є закріплення теоретичних знань, придбання практичних навичок та професійних вмінь в галузі економіки й оцінки нерухомості на основі самостійного вивчення та узагальнення законодавчих і нормативних актів, спеціальної економічної літератури, проведення розрахунків щодо визначення вартості нерухомості. Розрахунково-графічне завдання студенти виконують на основі вихідних даних, що наведені в даних вказівках або зібраної інформації про місцеві ринки нерухомості.

1. СТРУКТУРА ТА ПОРЯДОК ВИКОНАННЯ РОБОТИ

Розрахунково-графічне завдання повинно бути подане викладачеві у такому вигляді:

1. Титульний аркуш.
2. Зміст.
3. Вступ (1-2 стор.).
4. Розділи основної частини (табл. 1.1).
5. Висновки (1-2 стор.).
6. Список використаних джерел.

При підготовці до розрахунково-графічного завдання необхідно врахувати трудомісткість її розділів, що наведена у табл. 1.1.

Таблиця 1.1 - Трудомісткість розділів розрахунково-графічного завдання

| Назва розділу | Трудомісткість, % |
|-------------------------------------------------------------------------------|-------------------|
| 1. Правові основи оцінювальної діяльності | 10 |
| 2. Загальна характеристика об'єкта оцінки | 10 |
| 3. Аналіз найкращого та найбільш ефективного використання об'єкта нерухомості | 5 |
| 4. Оцінка вартості об'єкта нерухомості (трьома методами) | |
| 4.1. Оцінка вартості нерухомості порівняльним методом | 30 |
| 4.2. Оцінка вартості нерухомості витратним методом | 20 |
| 4.3. Оцінка вартості нерухомості доходним методом | 20 |
| 5. Узгодження результатів оцінки, що отримані трьома методами | 5 |
| Усього: | 100 |

Розрахунково-графічне завдання виконують на основі вивчення законодавчих і нормативних актів і літератури, що рекомендується у цих методичних вказівках, а також нових видань, у тому числі періодичних, у галузі економіки та оцінки нерухомості.

У вступі обумовлюють актуальність роботи, виявляють мету, завдання та основні етапи виконання завдання.

У текстовій частині необхідно відобразити теоретичні аспекти, використовуючи ці вказівки й представлені вище джерела.

Наприкінці кожного розділу роботи, а також у загальних висновках треба дати основні висновки за темою, що відображають власну думку студента.

2. ПРАВОВІ ОСНОВИ НЕРУХОМОСТІ Й ОЦІНЮВАЛЬНОЇ ДІЯЛЬНОСТІ

У розділі „Правові основи нерухомості й оцінювальної діяльності ” необхідно:

- дати визначення нерухомому майну як об’єкту правовідносин та об’єкту оцінки;
- дати визначення оцінювальної діяльності;
- розглянути правові основи оцінювальної діяльності в Україні;
- описати принципи оцінки нерухомості.

3. ЗАГАЛЬНА ХАРАКТЕРИСТИКА ОБ’ЄКТА ОЦІНКИ

У даному розділі необхідно:

- вибрати варіант об’єкта нерухомості з Додатку 1;
- дати аналіз загального стану відповідного сегмента ринку нерухомості, на якому позиціонується об’єкт оцінки (аналіз попиту й пропозиції, ринкові величини орендних ставок та ціни продаж);
- коротко описати нерухомість, що оцінюється згідно з варіантом (розташування, матеріал стін, площа, розрахована за формулою (1);
- встановити самотійно, кому належать права на об’єкт нерухомості;
- вказати дату оцінки нерухомості (згідно з датою виконання завдання);
- описати мету оцінки об’єкта нерухомості (згідно з варіантом);
- вказати вид вартості нерухомості, що відповідає меті оцінки;
- відобразити інші умови, пов’язані з об’єктом оцінки.

Об’єктом оцінки, вартість якого необхідно визначити у процесі виконання розрахунково-графічної роботи, є нежитлове приміщення, площу якого розраховують за формулою (1).

$$S = 20 N, \quad (1)$$

де S – площа нежитлового приміщення, що оцінюється, м^2 ;

N - номер варіанта, що відповідає останнім двом цифрам залікової книжки.

Нерухомість, що оцінюється, за вибором студента може бути окремо збудованою будівлею, частиною одноповерхової будівлі або одноповерховою прибудовою до багатоповерхової будівлі.

4. АНАЛІЗ НАЙКРАЩОГО Й НАЙБІЛЬШ ЕФЕКТИВНОГО ВИКОРИСТАННЯ ОБ’ЄКТА НЕРУХОМОСТІ

Найкраще й найбільш ефективно використання нерухомості визначається як найбільш вірогідне і рентабельне на момент оцінки. Це таке використання ділянки землі та споруд, що на ній розташовані, яке забезпечить найбільшу віддачу сьогодні та у найближчому майбутньому. Аналіз поділяється на дві

частини: оптимальне використання земельної ділянки та оптимальне використання ділянки із спорудами.

При виконання розрахунково-графічного завдання необхідно виходити з того, що варіант використання землі є найкращим.

При аналізі найкращого та найбільш ефективного використання нежитлового приміщення слід врахувати очікувану доходність об'єкта, яка заснована на даних його аналогів за ринковими ставками оренди (табл. 4.1). За характеристиками об'єкта нерухомості (Додаток 1) та запропонованою доходністю необхідно обрати й обумовити варіант використання об'єкта оцінки (склад, офіс або магазин).

Таблиця 4.1 Ринкові ставки оренди нерухомості за місяць, у. о./ м²

| Найменування об'єкта | Площа, м ² | Місцерозташування | | |
|----------------------|-----------------------|-------------------|------------------------|-------|
| | | Віддалене | Середньої віддаленості | Центр |
| Склад | До 100 | 130 | 140 | 180 |
| | 100-500 | 120 | 130 | 180 |
| | Більше 500 | 110 | 130 | 160 |
| Офіс | До 40 | 150 | 200 | 250 |
| | 40-80 | 140 | 180 | 230 |
| | Більше 80 | 130 | 170 | 230 |
| Магазин | До 50 | 180 | 200 | 250 |
| | 50-100 | 160 | 170 | 240 |
| | Більше 100 | 150 | 170 | 230 |

5. ОЦІНКА ВАРТОСТІ НЕРУХОМОСТІ

Згідно зі Стандартами оцінювальної діяльності для визначення вартості нерухомості використовується три методи оцінки: порівняльний, витратний, доходний. У результаті застосування цих методів отримуємо три різні величини вартості одного й того ж об'єкта, на основі яких визначається підсумкова величина вартості нерухомості.

5.1. Оцінка вартості нерухомості порівняльним методом

Оцінка порівняльним методом заснована на порівняльному аналізі ринкових даних щодо продажу аналогічних об'єктів нерухомості. При цьому різниця між порівнюваними об'єктами, що пов'язана з їхніми індивідуальними особливостями, погоджується шляхом проведення відповідного коригування даних.

Дані про продаж відповідних об'єктів нерухомості подані в табл. 5.1.

Таблиця 5.1 - Дані про продаж відповідних об'єктів нерухомості

| Аналог | Місцерозташування | Площа, м ² | Матеріал стін | Стан приміщення |
|--------|-------------------|-----------------------|---------------|-----------------|
| A1 | C/o | S + 10 | К | ср |
| A2 | C/o | S - 5 | К | пл |
| A3 | C/o | S - 2 | П | ср |
| A4 | O | S - 5 | П | ср |
| A5 | O | S + 5 | Цегла | пл |
| A6 | O | S + 2 | Цегла | ср |
| A7 | Ц | S + 4 | Цегла | ср |
| A8 | Ц | S + 5 | Цегла | пл |
| A9 | Ц | S - 5 | Цегла | ср |

Умовні позначення:

A1, A2, ... , A9 – недавно продані аналоги, N 1, 2, ... 9 оцінюваного об'єкту;

S - площа оцінюваної нерухомості;

C/o, O, Ц, Цегла, П, пл., ср. (Додаток 1).

На основі порівняльного методу необхідно отримати скориговані ціни, тобто 9 варіантів вартості об'єкта, що оцінюється. Об'єкт оцінки відрізняється від аналогів, тому в ціну аналогів повинні бути внесені поправки. Поправки вносять таким чином, щоб максимально наблизити характеристики аналога до характеристик об'єкта, що оцінюється. Результати отриманих розрахунків заносяться у табл. 5.2 з точністю до сотих.

Таблиця 5.2 - Приклад розрахунку скоригованих цін об'єктів нерухомості

| Об'єкт порівняння | Місцерозташування | Площа, м ² | Матеріал стін | Стан приміщення | Ц, тис. у. о. | Ц*, тис. у. о. | Поправки в долях одиниці | | | Скоригована ціна, тис. у. о. |
|-------------------|-------------------|-----------------------|---------------|-----------------|---------------|----------------|-----------------------------|---------------|-----------------|---------------------------------|
| | | | | | | | Місцерозташування | Матеріал стін | Стан приміщення | |
| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 | 8 | 9 | 10 | 11 |
| Об'єкт оцінки | O | 20 | К | Пл | - | - | - | - | - | - |
| A1 | C/o | 30 | К | Ср | 483 | 322 | 0,85 | 1 | 0,92 | 251,80 |
| A2 | C/o | 15 | К | Пл | 222 | 296 | 0,85 | 1 | 1 | 251,60 |
| A3 | C/o | 18 | П | Ср | 275 | 306 | 0,85 | 1,05 | 0,92 | 251,26 |
| ... | ... | ... | ... | ... | ... | ... | ... | ... | ... | ... |
| A9 | | | | | | | | | | |

Ц – ціни продажу об'єктів нерухомості, що порівнюються з об'єктом оцінки, представлені згідно з варіантом (Додаток 2).

Ц* - ціна продажу, що наведена згідно з об'єктом оцінки за площею, тис. у. о.

Визначення величин поправок

Розрахунок поправок проводять у відносних показниках, при цьому треба дотримуватися наступного правила:

Якщо об'єкт оцінки краще аналога за якимось параметром (місце розташування, матеріал стін, стан приміщення), то поправка вноситься в ціну аналога і буде більшою за одиницю. І навпаки, якщо об'єкт оцінки гірше ніж аналог, то величина поправки буде менше за одиницю.

1. Поправка на місцезнаходження

Поправка на місцезнаходження розраховується виходячи з того, що різниці в цінах аналогічних об'єктів нерухомості за рахунок місцезнаходження наступні:

- 15% між розташованими у віддалених районах і районах середньої віддаленості;
- 10% між розташованими в центрі міста і районами середньої віддаленості.

Розглянемо розрахунок поправки на місцезнаходження на основі даних табл. 5.2.

Об'єкт оцінки знаходиться у віддаленому районі, а аналог А1 - у районі середньої віддаленості від центра міста, тому різниця у цінах складає 15%. Приймаємо ціну аналога за одиницю. Об'єкт оцінки гірше аналога, тому ціна аналога повинна зменшитися на 15% (0,15). Таким чином поправка складе 0,85. Перевіряємо розрахунком:

$$1 - 0,15 \cdot 1 = 0,85.$$

2. Поправки на матеріал стін і стан приміщення

При визначенні поправок на матеріал стін і стан приміщення необхідно врахувати наступне:

- поправки визначають, виходячи з цін, що зведені до оцінюваного об'єкта за кількісними характеристиками;
- об'єкти не повинні відрізнятися за місцем розташування;
- при визначенні поправок по кожному з районів міста треба розділяти ціни об'єктів на об'єкти з однаковими параметрами і об'єкти з параметрами, що відрізняються (наприклад, ціни крупно-панельних приміщень, ціни приміщень з цегли, ціни об'єктів, що знаходяться у поганому стані, ціни об'єктів, що знаходяться у середньому стані).

Визначимо поправку на стан приміщення. З табл. 5.2. виберемо два аналоги, що відрізняються між собою тільки станом приміщення. Це аналоги А1 та А2. Знайдемо різницю у цінах аналогічних об'єктів за рахунок стану приміщення, для цього розділимо приведену ціну аналогу А2 на приведену ціну А1:

$$296 : 322 = 0,92 \text{ або } 92\%,$$

таким чином різниця в цінах становить 8% або 0,08.

Розрахуємо величину поправки. Об'єкт оцінки гірше ніж аналог, таким чином поправка буде менша за одиницю, а саме:

$$1 - 0,08 = 0,92.$$

Аналогічно розрахуємо поправку на матеріал стін. Для цього знайдемо різницю у цінах аналогічних об'єктів за матеріалом стін:

$$306 : 322 = 0,95,$$

таким чином, різниця складає 5% або 0,05.

Об'єкт оцінки краще ніж аналог за матеріалом стін, тобто величина поправки буде більша за одиницю, а саме:

$$1 + 0,05 = 1,05.$$

Після визначення усіх поправок необхідно виявити скориговані ціни аналогів (граф 11 табл. 5.2). Вони визначаються шляхом перемноження графі 7 на графі 8, 9 і 10 табл. 5.2. На наступному етапі потрібно провести узгодження усіх цін.

На практиці для виявлення результату оцінки узгодження скоригованих цін виконують згідно ознакам, що є між аналогами та об'єктом оцінки. Вартість об'єкта нерухомості, що оцінюється, встановлюється як середньозважене значення. Кожному з аналогів присвоюється вага експертним шляхом, при цьому враховується кількість поправок, що внесені у ціну продажу. Чим менші кількість і величина поправок, тим більшу питому вагу має даний продаж у процесі підсумкового узгодження ціни.

Для спрощення розрахунків вартість об'єкта оцінки встановлюється як середнє арифметичне значення усіх скоригованих цін аналогів.

5.2. Оцінка вартості нерухомості витратним методом

Витратний метод заснований на визначенні вартості нерухомості, виходячи з вартості земельної ділянки та витрат на будівництво споруд на ньому, за винятком накопиченого зносу (формули (2),(3),(4).

$$C_{зм} = C_3 + ПВВ(ПВЗ) - \sum \Sigma_{знос}, \quad (2)$$

де $C_{зм}$ – вартість об'єкта оцінки, визначена вартісним методом, тис. у.о.;

C_3 - ціна земельної ділянки, тис. у.о.

$ПВВ(ПВЗ)$ – повна відновлювана вартість(повна вартість заміщення) споруди, тис. у.о.;

$\Sigma_{знос}$ – накопичений знос споруди, тис. у.о.

Етапи розрахунку вартості об'єкта нерухомості витратним методом:

1. Визначення вартості земельної ділянки проводимо за формулою.

$$C_3 = S \cdot Ц_3, \quad (3)$$

де S - площа земельної ділянки, $м^2$;

$Ц_3$ - ціна землі, тис. о. у. / $м^2$

Для визначення площі земельної ділянки необхідно схематично накреслити будівлю, що розташована на ділянці, і вказати розмір нежитлового приміщення (згідно з S) і земельної ділянки (плюс 2 метри від кожної сторони будинку). Ціну землі в даній роботі приймаємо 500 у. е./м².

2. Визначення повної відновлюваної вартості

При визначенні вартості нового будівництва (відновлюваної вартості або вартості заміщення) слід враховувати витрати інвестора, а не підрядника. Типовий підприємницький прибуток приймаємо в розмірі 30%, витрати на будівництво нежитлових приміщень, аналогічних об'єкту оцінки, складають:

- цегляні 10 000 у. о./ м²;
- крупно-панельні 10 500 у. о. /м²

Розглянемо розрахунок $ПВВ$ на прикладі.

Нехай маємо цегляне приміщення, площа якого складає 20 м², тоді

$$ПВВ = 20 \cdot 10\,000 + 20 \cdot 10\,000 \cdot 0,3 = 260\,000 \text{ у. о.}$$

3. Визначення накопиченого зносу проводимо за наступною формулою:

$$\sum Z_{\text{нос}} = Z_{\text{ф}} + Z_{\text{функ.}} + Z_{\text{е}}, \quad (4)$$

де $Z_{\text{ф}}$ – фізичний знос об'єкта нерухомості, тис.у.о.;

$Z_{\text{функ.}}$ – функціональний знос об'єкта нерухомості, тис. у.о.;

$I_{\text{е}}$ – економічний (зовнішній) знос об'єкта нерухомості, тис. у.о.

Фізичний знос –це втрата вартості об'єкта нерухомості за рахунок фізичного руйнування будівельних конструкцій та матеріалів у процесі експлуатації.

Функціональний знос – це втрата вартості через невідповідність об'єкта нерухомості сучасним вимогам ринку (невдале планування).

Економічний (зовнішній) знос – втрата вартості через вплив зовнішнього середовища, обумовлене економічними, політичними та іншими факторами (зміна ситуації на ринку, зміна фінансових і законодавчих умов).

Об'єкт нерухомості, що оцінюється, – новий будинок, тому величини функціонального та економічного зносу дорівнюють нулю. Дані про фізичний знос наведені у табл. 5.3.

Розбивка будинку на елементи здійснена згідно зі „Сборником №32 (Укрупнённых показателей восстановительной стоимости зданий”, стор. 18), таблиця питомої ваги у процентах.

Фізичний знос конструктивних елементів будинку визначається у результаті технічної експертизи, що проводиться оцінником. У даній роботі фізичний знос приймаємо згідно з табл. 5.3 за елементами.

Таблиця 5.3 - Фізичний знос конструктивних елементів будинку

| № п/п | Конструктивні елементи будинку | Питома вага, % | Знос, % |
|-------|--------------------------------|----------------|----------|
| 1 | Фундамент | 5 | 8 |
| 2 | Стіни й перегородки | 28 | 8 |
| 3 | Перекриття | 17 | 7 |
| 4 | Покрівля | 5 | 8 |
| 5 | Підлога | 7 | 9 |
| 6 | Пройоми | 10 | 10 |
| 7 | Вікна | 7 | 10.5 |
| 9 | Інженерне обладнання | 13 | 8 |
| 9 | Інші роботи | 8 | 5 |
| | Усього: | 100 | - |

Для розрахунку фізичного зносу у грошових одиницях необхідно заповнити табл. 5.4.

Таблиця 5.4. -= Розрахунок фізичного зносу будинку

| № | Конструктивні елементи | Питома вага, % | ПВВ, тис. у.о. | Знос, % | Знос, тис. у.о. |
|-----|------------------------|----------------|----------------|----------------|-----------------|
| 1 | Фундамент | 5 | 13 | 8 | 1,04 |
| 2 | Стіни й перегородки | 28 | 72,8 | 8 | 5,82 |
| ... | ... | ... | ... | ... | ... |
| 9 | | | | | |
| | Усього: | 100 | 260 | Усього: | 20,89 |

Таким чином, вартість об'єкта оцінки витратним методом слід визначати, використовуючи розраховані величини витрат на придбання земельної ділянки та можливе нове будівництво за винятком накопиченого зносу за формулою (2).

5.3 Оцінка вартості нерухомості доходним методом

Доходний метод полягає у перетворенні в теперішню вартість нерухомості очікуваних доходів, що може принести використання або майбутній продаж об'єкта нерухомості, враховуючи ризики.

Визначення вартості об'єкта нерухомості, що оцінюється, розраховується за формулою (5).

$$C_{\text{дм}} = \frac{\text{ЧОД}}{\text{СК}}, \quad (5)$$

де $C_{\text{дм}}$ – вартість об'єкта нерухомості, що оцінюється, із застосуванням доходного методу, тис. у.о.;

ЧОД – чистий операційний дохід, що приносить об'єкт нерухомості за рік, тис.у.о.;

СК - ставка капіталізації.

$$СК = \frac{ЧОД_i}{Ц_i}, \quad (6)$$

де i – об’єкт аналог, $i = 1 \dots 9$

$ЧОД_i$ - чистий операційний дохід, що приносить i -й об’єкт нерухомості за рік, тис. у.о. (Додаток 3);

$Ц_i$ – ціна продажу i -го об’єкта нерухомості (Додаток 2), тис. у.о.

Етапи розрахунку ЧОД

Для визначення ЧОД слід розрахувати потенційний і дійсний валові доходи від оцінюваного об’єкта.

1. Розрахунок потенційного валового доходу (ПВД)

Потенційний валовий дохід – це сума усіх очікуваних надходжень від об’єкта нерухомості. У роботі треба визначити річний ПВД за формулою (7).

$$ПВД = S \cdot A \cdot n, \quad (7)$$

де S - площа приміщення, m^2 ,

A – орендна ставка за місяць нежитлового приміщення, у.о./ m^2 ,

n – кількість місяців у періоді, за який визначається ПВД.

2. Визначення дійсного валового доходу (ДВД)

Дійсний валовий дохід – величина, що дорівнює потенційному валовому доходу за винятком втрат від недозавантаження об’єкта і недобору грошових коштів. Розрахунок ДВД для приміщень, що здаються в оренду, виконують за формулою (8).

$$ДВД = ПВД - B_1 - B_2, \quad (8)$$

де B_1 – втрати від недозавантаження приміщення, тис.у.о.;

B_2 – втрати від недобору орендної платні та зміни орендарів, тис. у.о.

У даному розрахунково-графічному завданні втрати від недозавантаження приміщення дорівнюють нулю, а втрати від недобору орендної плати та зміни орендарів складають 5% від ПВД.

3. Розрахунок чистого операційного доходу (ЧОД)

Чистий операційний дохід (ЧОД) являє собою розраховану сталу величину річного чистого доходу, що очікується, який складається від об’єкта нерухомості, що оцінюється після відрахування усіх експлуатаційних витрат і резервів. У даній роботі необхідно розрахувати ЧОД за формулою 9.

$$ЧОД = ДВД - Вит, \quad (9)$$

де $Вит$ – витрати на утримання об’єкта нерухомості, що оцінюється, тис. у.о.

Витрати на утримання – це поточні витрати, направлені на забезпечення нормального функціонування об’єкта та відтворення дійсного валового доходу.

У даній роботі витрати на утримання об’єкта оцінки складають 28% від ПВД.

Приклад розрахунку чистого операційного доходу за рік наведено у табл. 5.5.

Таблиця 5.5. - Приклад розрахунку чистого операційного доходу від нежитлового приміщення за рік

| № пп | Показники | Од. виміру | Кількість |
|---------|----------------------------------------------------------------------------|---------------------|-----------|
| 1 | Орендна ставка за місяць | у.о./м ² | 150 |
| 2 | Площа приміщення | м ² | 20 |
| 3 | ПВД за рік | тис. у.о. | 36 |
| 4 | Втрати від недозавантаження, недобору грошових коштів та зміни орендаторів | тис. у.о. | 1,8 |
| 5 | ДВД за рік | тис. у.о. | 34,2 |
| 6 | Витрати орендодавця | тис. у.о. | 10,08 |
| 7 | ЧОД | тис. у.о. | 24,12 |

Розрахунок ставки капіталізації

Ставка капіталізації (СК) – це коефіцієнт, на який потрібно помножити майбутні доходи, щоб отримати теперішню вартість об'єкта нерухомості.

Приклад розрахунку ставки капіталізації подано у табл. 5.6.

Таблиця 5.6. - Розрахунок ставки капіталізації за об'єктами-аналогами

| Аналоги | ЧОД _i , тис. у.о. | Ц _i , тис. у.о. | СК _i |
|---------------|------------------------------|----------------------------|-----------------|
| A1 | 53,13 | 483 | 0,11 |
| A2 | 23,31 | 222 | 0,105 |
| ... | | | |
| A9 | 27,17 | 247 | 0,11 |
| Підсумкова СК | | | 0,11 |

Чистий операційний дохід об'єктів-аналогів наведено згідно з варіантом в додатку 3.

Ціни продажу нежитлових приміщень, що порівнюються з об'єктом оцінки, наведено згідно з варіантом у Додатку 2.

Підсумкова ставка капіталізації нежитлових приміщень знаходиться як середнє арифметичне.

Таким чином, на основі розрахунків чистого операційного доходу та середньої ставки капіталізації визначається вартість нежитлового приміщення доходним методом, за формулою (5).

6. УЗГОДЖЕННЯ РЕЗУЛЬТАТІВ ОЦІНКИ, ЩО ОТРИМАНІ ЗА ТРЬОМА МЕТОДАМИ

Після визначення вартості нерухомості трьома методами, необхідно провести узгодження отриманих вартісних показників та визначити підсумкову вартість об'єкта нерухомості. При цьому необхідно враховувати, що кожен з методів має свої сильні та слабкі сторони у кожній конкретній ситуації. Як

правило, один вважається базовим методом, а два інших використовують для коригування отриманих результатів.

Для кожного з методів вираховується його вага. При цьому враховується значущість кожного з методів у кожній конкретній ситуації. Основні елементи порівняння: відповідність меті оцінки, достовірність та достатність інформації, що використовується для аналізу, відповідність характеру використання нерухомості.

При оцінці нерухомості може бути зроблено наступні висновки:

- аналіз проводиться на основі достовірної інформації про достатню кількість порівнювальних об'єктів, таким чином питома вага порівняльного методу при підсумковому узгодженні буде найбільшою і складе 75%;
- витратний метод має найменшу питому вагу та приймається на рівні 10%, тому що дисбаланс попиту та пропозиції на ринку таких об'єктів призводить до перевищення орендних ставок та цін продаж над встановлюваними витратами;
- об'єкт оцінки відноситься до доходної нерухомості, однак використані у розрахунках прогнози та дані про доходи можуть бути неточними, тому питома вага у цього методу вище ніж у витратного, але нижче ніж у порівняльного і дорівнює 15%.

Наведені вище коефіцієнти приймаються у даній роботі. Приклад розрахунку підсумкової вартості об'єкта нерухомості за результатами розділів 3, 4, 5 наведені у табл. 6.1.

Таблиця 6.1 Розрахунок ринкової вартості об'єкта оцінки

| Методи оцінки нерухомості | Вартість нежитлового приміщення, тис. у.о. | Ваговий коефіцієнт |
|----------------------------------|---------------------------------------------------|---------------------------|
| Порівняльний | 254 | 0,75 |
| Витратний | 239 | 0,10 |
| Доходний | 219 | 0,15 |
| Середньозважена ринкова вартість | 247,25 | 1,00 |

На наступному етапі роботи, згідно варіанту розраховується заставна вартість або вартість долі майна, що складає частину ринкової.

При цьому необхідно врахувати:

- в залежності від місцерозташування і типу об'єкта нерухомості заставна вартість нежитлових приміщень може складати 30-70% від їхньої вартості ;
- розмір долі майна у відсотках визначається студентом самостійно.

У "Висновках" наводяться основні висновки та результати, що отримані у процесі роботи.

СПИСОК ДЖЕРЕЛ

- 1 Закон України № 2269-ХІІ від 10.04.92 р., «Про оренду державного та комунального майна», 2002.
- 2 Закон України № 2658 – ІІІ від 12.07.2001 р. «Про оцінку майна, майнових прав та професійну оціночну діяльність»;
- 3 Постанова № 213 від 23.03.95 р. «Про Методику нормативної грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення та населених пунктів»
- 4 Постанова № 1440 від 10 09.2003 р. «Про затвердження Національного стандарту №1 «Загальні засади оцінки майна і майнових прав»;
- 5 Постанова № 1442 від 28. 10.2004 р. «Про затвердження Національного стандарту №2 «Оцінка нерухомого майна»;
- 6 Постанова № 1655 від 29.11.2006 р. «Про затвердження Національного стандарту №3 «Оцінка цілостних майнових комплексів»;
- 7 Постанова № 1891 від 10.12.2003 р. «Про затвердження Методики оцінки майна»;
9. Оценка имущества и имущественных прав в Украине / [Н. П. Лебедь, А. Г. Мендрул, В. С. Ларцев и др.] – К.: Принт Експрес, 2002, - 688 с.
10. Оценка недвижимости / Под ред. А.Г.Грязновой, М.А.Федотовой. – М.: Финансы и статистика, 2002.
11. Сборник №4 Укрупненных показателей восстановительной стоимости жилых, общественных коммунальных зданий и зданий бытового обслуживания для переоценки основных фондов учреждений и организаций , состоящих на государственном учете. – М.: Изд-во литературы по строительству, 1972. – С. 45 – 80.
12. Тарасевич Е.И. Оценка недвижимости. – СПб; – 1997. – 401 с.
13. Харрисон Генри С. Оценка недвижимости. Пер. С англ. – М.: Дело ЛТД, 1993 г.
14. Цивільний кодекс України. – Харьков: Одиссей, 2005. – 450 с.

ДОДАТКИ

Додаток 1

Дані щодо об'єкта нерухомості, що оцінюється

| № варіанта | Місце розташування об'єкта оцінки | Матеріал стін | Стан приміщення | Мета визначення вартості нерухомості |
|------------|-----------------------------------|---------------|-----------------|--------------------------------------|
| 1 | О | ц | пл | для продажу |
| 2 | Ц | ц | ср | для застави |
| 3 | С/о | п | ср | для продажу долі майна |
| 4 | С/о | п | пл | для застави |
| 5 | С/о | ц | пл | для застави |
| 6 | С/о | ц | ср | для продажу долі майна |
| 7 | О | п | пл | для застави |
| 8 | О | п | ср | для продажу |
| 9 | С/о | п | ср | для застави |
| 10 | Ц | ц | пл | для продажу долі майна |
| 11 | О | ц | пл | для продажу |
| 12 | Ц | ц | ср | для продажу |
| 13 | С/о | п | ср | для продажу |
| 14 | С/о | п | пл | для продажу |
| 15 | С/о | ц | пл | для застави |
| 16 | С/о | ц | ср | для продажу долі майна |
| 17 | О | п | пл | для застави |
| 18 | О | п | ср | для продажу |
| 19 | С/о | п | ср | для застави |
| 20 | Ц | ц | пл | для продажу долі майна |
| 21 | О | ц | пл | для продажу |
| 22 | Ц | ц | ср | для застави |
| 23 | С/о | п | ср | для продажу долі майна |
| 24 | С/о | п | пл | для застави |
| 25 | С/о | ц | пл | для застави |
| 26 | С/о | ц | ср | для продажу долі майна |
| 27 | О | п | пл | для застави |
| 28 | О | п | ср | для продажу |
| 29 | С/о | п | ср | для продажу |
| 30 | С/о | ц | пл | для продажу долі майна |

Умовні позначення:

Місцерозташування:

О – віддалені райони,
С/о – райони середньої віддаленості від центра міста;
Ц – центр міста.

Матеріал стін:

ц - цегла,
п - панель.

Стан приміщення:

пл - погане,
ср - середнє.

Ціни продажу об'єктів-аналогів, тис. у.о.

| № варіанта | Об'єкти-аналоги | | | | | | | | |
|---------------|-----------------|------|------|------|------|------|-------|------|------|
| | A1 | A2 | A3 | A4 | A5 | A6 | A7 | A8 | A9 |
| 1 | 483 | 222 | 275 | 197 | 325 | 308 | 425 | 421 | 247 |
| 2 | 805 | 518 | 581 | 460 | 586 | 588 | 779 | 757 | 576 |
| 3 | 1127 | 814 | 887 | 724 | 846 | 868 | 1133 | 1094 | 906 |
| 4 | 1449 | 1111 | 1193 | 987 | 1107 | 1148 | 1488 | 1430 | 1235 |
| 5 | 1771 | 1407 | 1499 | 1250 | 1367 | 1428 | 1842 | 1766 | 1565 |
| 6 | 2072 | 1686 | 1787 | 1498 | 1611 | 1691 | 2174 | 2082 | 1875 |
| 7 | 2391 | 1980 | 2089 | 1759 | 1869 | 1968 | 2525 | 2415 | 2201 |
| 8 | 2710 | 2273 | 2392 | 2019 | 2150 | 2245 | 2875 | 2748 | 2572 |
| 9 | 3028 | 2566 | 2695 | 2280 | 2385 | 2522 | 3226 | 3081 | 2853 |
| 10 | 3347 | 2859 | 2998 | 2540 | 2642 | 2800 | 3577 | 3414 | 3180 |
| 11 | 3629 | 3121 | 3268 | 2773 | 2871 | 3046 | 3888 | 3710 | 3471 |
| 12 | 3945 | 3412 | 3568 | 3031 | 3126 | 3320 | 4235 | 4040 | 3794 |
| 13 | 4260 | 3702 | 3868 | 3289 | 3382 | 3595 | 4582 | 4370 | 4116 |
| 14 | 4576 | 3992 | 4167 | 3547 | 3637 | 3869 | 4930 | 4700 | 4439 |
| 15 | 4892 | 4283 | 4467 | 3805 | 3892 | 4144 | 5277 | 5029 | 4762 |
| 16 | 5155 | 4527 | 4719 | 4022 | 4106 | 4374 | 5568 | 5306 | 5034 |
| 17 | 5468 | 4815 | 5016 | 4278 | 4358 | 4646 | 5911 | 5632 | 5354 |
| 18 | 5780 | 5102 | 5313 | 4533 | 4611 | 4917 | 6255 | 5958 | 5647 |
| 19 | 6092 | 5390 | 5610 | 4788 | 4864 | 5189 | 6599 | 6285 | 5993 |
| 20 | 6405 | 5677 | 5907 | 5044 | 5116 | 5461 | 6942 | 6612 | 6312 |
| 21 | 6650 | 5905 | 6141 | 5246 | 5315 | 5675 | 7213 | 6868 | 6566 |
| 22 | 6960 | 6189 | 6435 | 5499 | 5565 | 5944 | 7553 | 7192 | 6882 |
| 23 | 7269 | 6474 | 6729 | 5752 | 5816 | 6213 | 7893 | 7515 | 7199 |
| 24 | 7578 | 6759 | 7023 | 6005 | 6066 | 6482 | 8234 | 7838 | 7515 |
| 25 | 7888 | 7043 | 7317 | 6257 | 6316 | 6751 | 8574 | 8162 | 7831 |
| 26 | 8115 | 7254 | 7534 | 6445 | 6500 | 6950 | 8825 | 8400 | 8066 |
| 27 | 8421 | 7536 | 7825 | 6696 | 6748 | 7216 | 9162 | 8720 | 8380 |
| 28 | 8727 | 7818 | 8116 | 6946 | 6996 | 7482 | 9499 | 9040 | 8693 |
| 29 | 9033 | 8099 | 8407 | 7196 | 7243 | 7749 | 9836 | 9360 | 9006 |
| 30 | 9340 | 8381 | 8698 | 7446 | 7491 | 8015 | 10172 | 9680 | 9320 |

Чистий операційний дохід об'єктів аналогів за рік, тис. у.о.

| № варіанта | Об'єкти-аналоги | | | | | | | | |
|---------------|-----------------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|---------|--------|
| | A1 | A2 | A3 | A4 | A5 | A6 | A7 | A8 | A9 |
| 1 | 53,13 | 23,31 | 33,00 | 19,70 | 34,13 | 33,88 | 55,25 | 37,89 | 27,17 |
| 2 | 88,55 | 46,62 | 61,00 | 43,70 | 58,60 | 64,68 | 70,11 | 64,34 | 66,24 |
| 3 | 112,70 | 65,12 | 79,83 | 76,02 | 63,45 | 78,12 | 113,30 | 87,52 | 81,54 |
| 4 | 130,41 | 111,10 | 95,44 | 83,89 | 116,23 | 109,06 | 111,60 | 128,70 | 111,15 |
| 5 | 150,53 | 126,63 | 119,92 | 106,25 | 136,70 | 99,96 | 156,57 | 158,94 | 125,20 |
| 6 | 155,40 | 134,88 | 125,09 | 112,35 | 112,77 | 135,28 | 176,09 | 147,82 | 140,62 |
| 7 | 191,28 | 198,00 | 188,01 | 149,52 | 177,55 | 177,12 | 214,62 | 229,42 | 198,09 |
| 8 | 230,35 | 204,57 | 191,36 | 201,90 | 150,50 | 190,82 | 258,75 | 219,84 | 214,79 |
| 9 | 257,38 | 230,94 | 215,60 | 228,00 | 166,95 | 214,37 | 258,08 | 277,29 | 242,51 |
| 10 | 368,17 | 257,31 | 299,80 | 266,70 | 250,99 | 280,00 | 339,82 | 358,47 | 270,30 |
| 11 | 308,46 | 280,89 | 261,44 | 235,71 | 287,10 | 213,22 | 330,48 | 333,90 | 277,68 |
| 12 | 332,03 | 272,96 | 392,48 | 272,79 | 312,60 | 315,40 | 359,98 | 424,20 | 360,43 |
| 13 | 362,10 | 333,18 | 309,44 | 279,57 | 338,20 | 251,65 | 389,47 | 393,30 | 329,28 |
| 14 | 411,84 | 399,20 | 333,36 | 390,17 | 254,59 | 348,21 | 419,05 | 446,50 | 399,51 |
| 15 | 415,82 | 385,47 | 357,36 | 323,42 | 389,20 | 290,08 | 448,54 | 452,61 | 380,96 |
| 16 | 412,40 | 407,43 | 330,33 | 341,87 | 307,95 | 349,92 | 501,12 | 371,42 | 402,72 |
| 17 | 492,12 | 481,50 | 401,28 | 470,58 | 305,06 | 420,84 | 502,43 | 535,04 | 481,86 |
| 18 | 491,30 | 459,18 | 425,04 | 385,31 | 461,10 | 344,19 | 531,67 | 536,22 | 453,84 |
| 19 | 487,36 | 485,10 | 392,70 | 406,98 | 364,80 | 415,12 | 593,91 | 439,95 | 479,44 |
| 20 | 640,50 | 624,47 | 531,63 | 479,18 | 511,60 | 573,41 | 694,20 | 727,32 | 631,20 |
| 21 | 565,25 | 531,45 | 491,28 | 445,91 | 531,50 | 397,25 | 613,11 | 618,12 | 525,28 |
| 22 | 661,20 | 618,90 | 579,15 | 604,89 | 445,20 | 564,68 | 755,30 | 648,208 | 653,79 |
| 23 | 617,86 | 582,66 | 538,32 | 575,20 | 407,12 | 528,11 | 710,37 | 601,20 | 611,91 |
| 24 | 606,24 | 675,90 | 632,07 | 510,42 | 576,27 | 538,38 | 699,89 | 744,61 | 676,35 |
| 25 | 670,48 | 633,87 | 585,36 | 625,70 | 442,12 | 573,84 | 685,58 | 734,58 | 665,64 |
| 26 | 689,77 | 652,86 | 602,72 | 644,50 | 455,00 | 590,75 | 794,25 | 672,00 | 685,61 |
| 27 | 715,78 | 678,24 | 626,00 | 669,60 | 472,36 | 613,36 | 732,96 | 784,80 | 712,30 |
| 28 | 741,79 | 703,62 | 649,28 | 694,60 | 489,72 | 635,97 | 854,91 | 723,20 | 738,91 |
| 29 | 761,81 | 647,92 | 756,63 | 611,66 | 507,01 | 774,90 | 786,88 | 842,40 | 765,51 |
| 30 | 793,90 | 754,59 | 695,84 | 744,60 | 539,35 | 681,27 | 813,76 | 871,20 | 792,20 |

Навчальне видання

Методичні вказівки
для виконання розрахунково-графічного завдання
з курсу

«ОЦІНКА НЕРУХОМОСТІ»

*(для студентів 4 курсу всіх форм навчання
напрямку підготовки 6.030601 «Менеджмент»)*

Укладач **Молодченко** Таїсія Геннадіївна

Відповідальний за випуск *М. М. Новікова*

За авторською редакцією

Комп'ютерне верстання *К. А. Алексанян*

План 2012, поз. 422 М

Підп. до друку 13.03.2012

Формат 60×84/16

Друк на ризографі.

Ум. друк. арк. 1,1

Зам. №

Тираж 50 пр.

Видавець і виготовлювач:

Харківська національна академія міського господарства,
вул. Революції, 12, Харків, 61002

Електронна адреса: rectorat@ksame.kharkov.ua

Свідоцтво суб'єкта видавничої справи:

ДК № 4064 від 12.05.2011 р.