

МІНІСТЕРСТВО ОСВІТИ І НАУКИ УКРАЇНИ

**ХАРКІВСЬКИЙ НАЦІОНАЛЬНИЙ УНІВЕРСИТЕТ
МІСЬКОГО ГОСПОДАРСТВА імені О. М. БЕКЕТОВА**

МЕТОДИЧНІ РЕКОМЕНДАЦІЇ

**ДО ВИКОНАННЯ КОНТРОЛЬНОЇ РОБОТИ
З НАВЧАЛЬНОЇ ДИСЦИПЛІНИ**

**«ЕКОНОМІКА НЕРУХОМОСТІ
В ЖИТЛОВО-КОМУНАЛЬНІЙ ГАЛУЗІ»**

*(для студентів курсу заочної форми навчання
напряму підготовки 6.030504 – Економіка підприємства,
спеціальності 051 – Економіка)*

**Харків
ХНУМГ ім. О. М. Бекетова
2017**

Методичні рекомендації до виконання контрольної роботи з навчальної дисципліни «Економіка нерухомості в житлово-комунальній галузі» (для студентів заочної форми навчання напряму підготовки 6.030504 – Економіка підприємства, спеціальності 051 – Економіка) / Харків. нац. ун-т міськ. госп-ва ім. О. М. Бекетова ; уклад. О. І. Славута. – Харків : ХНУМГ ім. О. М. Бекетова, 2017. – 17 с.

Укладач ст. викл. О. І. Славута

Рецензент

Н. М. Матвеева, кандидат економічних наук, доцент кафедри економіки підприємств, бізнес-адміністрування та регіонального розвитку Харківського національного університету міського господарства імені О. М. Бекетова

Рекомендовано кафедрою економіки підприємств, бізнес-адміністрування та регіонального розвитку, протокол № 1 від 30 серпня 2017 р.

ЗМІСТ

Загальні рекомендації.....	4
1 Особливості придбання нерухомості у країнах світу.....	6
2 Оцінка вартості житла.....	8
Список рекомендованих джерел.....	17

ЗАГАЛЬНІ РЕКОМЕНДАЦІЇ

Контрольна робота з навчальної дисципліни «Економіка нерухомості в житлово-комунальній галузі» призначена для студентів напряму 6.030504 – Економіка підприємства, спеціальності 051 – Економіка. Мета роботи – поглиблення і закріплення теоретичних знань, придбання практичних навичок і їх застосування для рішення конкретних задач функціонування нерухомості.

Навчальною програмою передбачено вивчення таких тем:

1. Нерухоме майно і нерухома власність
2. Характерні риси житлової нерухомості
3. Ринок нерухомості і його характеристика
4. Первинні і вторинні ринки житла
5. Оцінка об'єктів житлової нерухомості
6. Ринок житлових послуг
7. Види підприємницької діяльності
8. Управління об'єктами житлової нерухомості
9. Операції з нерухомістю у житловій сфері

Контрольна робота складається з двох частин: текстової і розрахункової. У текстовій частині студент повинен показати знання теоретичних основ тем, що викладаються, освітлюючи теорію питання на основі вивчення специфіки функціонування нерухомості у різних країнах світу, рішень місцевих законодавчих і виконавчих органів. Обов'язковим є виклад питань теми на прикладі конкретного об'єкта нерухомості. Найбільш наочно і переконливо виглядає та робота, яка ілюструється таблицями, схемами, діаграмами з конкретними даними.

У розрахунковій частині потрібно здійснити оцінку об'єкта нерухомості. При цьому необхідно виконати типологію обчислень відповідно до існуючої методики і запропонованої форми.

Робота повинна бути оформлена в шкільному зошиті, або на листах формату А4 і мати титульний лист, зміст, перелік інформаційних джерел. При виконанні роботи потрібно виділяти заголовки питань, що освічуються і залишати поля для запису зауважень викладачем. Сторінки пронумерувати.

Цікаві і найбільш масові дані доцільно звести в таблиці, оформити у вигляді схем і графіків. При цьому таблиці повинні бути обов'язково пронумеровані і озаглавлені. Графічний і табличний матеріал повинен бути оформлений відповідно до методичних вказівок по оформленню текстових документів.

Перелік інформаційних джерел приводиться в кінці роботи в алфавітному порядку. При цьому вказується прізвище і ініціали автора, назва роботи, видавництво, місце і рік видання. При посиланні на джерело в роботі вказується порядковий номер в переліку використаної літератури і номер сторінки. На останній сторінці повинні стояти підпис студента і дата виконання.

Виконана робота представляється студентом на рецензування у встановлені терміни. Якщо робота не зарахована, то після виправлення помилок з урахуванням усіх зауважень рецензента студент знов подає на рецензування разом з колишньою рецензією. Контрольна роботи, виконана не за своїм варіантом, повертається студенту без розгляду. Робота зараховується за результатами співбесіди з викладачем.

Критерії оцінювання. Контрольна робота вважається зарахованою і студент допускається до складання іспиту, якщо

- розрахунки здійснено за даними індивідуального варіанта студента і оформлено відповідно до встановлених вимог;
- результати виконання завдань є правильними, або містять несуттєві помилки, що не впливають на результативність виконання завдання в цілому;
- студент може навести докладну інформацію про здійснені розрахунки;
- відповіді на теоретичні питання з теми, за якою виконується завдання, є вичерпними або містять незначні неточності, які за допомогою викладача швидко студентом виправляються.

Контрольна робота вважається не зарахованою і студент не допускається до складання іспиту, якщо при виконанні й захисті контрольної роботи порушено будь-який критерій оцінювання.

1 ОСОБЛИВОСТІ ПРИДБАННЯ НЕРУХОМОСТІ У КРАЇНАХ СВІТУ

В теоретичній частині контрольної роботи необхідно представити інформацію щодо особливостей придбання житлової нерухомості в окремих країнах світу.

В основному закордонну нерухомість розглядають як засіб вигідного вкладення і збереження грошових коштів (близько 40 % попиту).

Наприклад, апартаменти на узбережжі Туреччини за вартістю можна порівняти з двокімнатною квартирою в Києві. Враховуючи нестабільну економічну ситуацію в Україні, покупка закордонної нерухомості може стати своєрідною альтернативою депозиту – це спосіб зберегти гроші і в кінцевому етапі збільшити статки за рахунок зростання цін на нерухомість.

Близько 25 % інвесторів готові купити нерухомість за кордоном виключно з метою організації комфортного відпочинку. Для цього сегмента критерії запиту традиційні – апартаменти на березі моря плюс добре розвинена інфраструктура. На думку експертів закордонної нерухомості придбання нерухомості на морському узбережжі для власного відпочинку – одна з найбільш поширених причин покупки серед українців. Такі країни, як Болгарія, Туреччина, Кіпр сьогодні одні з найбільш популярних напрямків для літнього відпочинку серед українців. Невеликий час у дорозі (переліт літаком – 2–2,5 години) і власник можете насолоджуватися теплим морем і сонцем. Приємним бонусом є і довгий курортний сезон в цих країнах. Наприклад, в окремих регіонах Туреччині, на Кіпрі курортний сезон триває 9 місяців року.

Найменший відсоток попиту припадає на інвесторів, які розглядають закордонну нерухомість як засіб додаткового доходу (здача в оренду) – близько 15 %. Придбання нерухомості для здачі в оренду – самостійно або через забудовника. Великі зарубіжні забудовники пропонують покупцям здачу куплених квартир гарантовану оренду, тобто вони виплачують покупцеві фіксовану суму в рік – від 5 до 8 % вартості придбаної нерухомості.

Відпочинок в апартаментах на море стає сьогодні реальною та вигідною альтернативною відпочинку в готельних комплексах. Цінова політика готелів на море не зазнала істотних змін, а девальвація національної валюти зробила цей вид відпочинку недоступним для багатьох громадян. Тому популярності оренди апартаментів буде тільки рости.

У кожній країні діють свої правила придбання нерухомості нерезидентами. Після того, як напрямок обрано, йде пошук об'єкта купівлі – зазвичай з допомогою агента з нерухомості, або ж (якщо мова про первинному

ринку) через пряме звернення в будівельну компанію. Найбільша пропозиція первинного ринку сьогодні – в Туреччині та на Кіпрі. Саме там можна придбати апартаменти, що будуються, заздалегідь обговоривши їх планування та індивідуальну знижку.

Коли об'єкт знайдено, варто звернутися до професійного консультанта з нерухомості в тій країні, де буде здійснена покупка. Особливо якщо мова йде про вторинному ринку. Витрати на оплату послуг консультанта складають в середньому 2-3 % вартості обраної нерухомості.

При покупці нерухомості в Євросоюзі потрібно враховувати, що по-перше, в деяких країнах відсутня інститут нотаріуса, та угоди з нерухомості полягають у адвоката; по-друге, в деяких країнах, для того щоб іноземець міг укласти угоду з купівлі нерухомості необхідно дозвіл від місцевої влади. До того ж у більшості випадків знадобиться стати на облік у податковій інспекції та отримати ідентифікаційний номер. Правила в країнах Європи, податкова база і схеми оформлення угоди купівлі-продажу відрізняються в кожній конкретно взятої країні.

Варіант країни обирається студентом за останнім номером залікової книжки:

Останній номер залікової книжки	Країна	Останній номер залікової книжки	Країна
0	Великобританія	5	Турція
1	Італія	6	Болгарія
2	Іспанія	7	Швеція
3	Германія	8	Франція
4	Канада	9	Швейцарія

При виконанні завдання необхідно представити інформацію щодо юридичних умов і обмежень при купівлі нерухомості, діапазон цін на нерухомість, додаткові витрати покупця щодо оформлення документів і реалізації права володіння і розпорядження нерухомістю.

2 ОЦІНКА ВАРТОСТІ ЖИТЛА

У розрахунковій частині контрольної роботи необхідно зробити оцінку вартості житлового об'єкта.

Оцінка вартості житлової нерухомості регламентується наступними нормативними документами:

– Закон України «Про оцінку майна, майнових прав і професійну оціночну діяльність в Україні» № 2658-III від 12.07.2001;

– Національний стандарт № 1 «Загальні положення оцінки майна і майнових прав», затверджений постановою Кабінету Міністрів України № 1440 від 10.09.2003;

– Національний стандарт № 2 «Оцінка нерухомого майна», затвердженого постановою Кабінету Міністрів України № 1442 від 28.10.2004;

– «Методика оцінки майна», затверджена постановою Кабінету Міністрів України № 1891 від 10.12.2003.

У процесі оцінки враховуються положення методик і стандартів, прийнятих у світовій практиці оцінки (Міжнародні стандарти оцінки (МСО)), з урахуванням досвіду оцінювачів по оцінці майна на території України.

Для здійснення оцінки відповідний суб'єкт господарювання повинен мати такі документи:

1. Сертифікат суб'єкта оціночної діяльності № 14339/13 , виданий Фондом державного майна України 13.02.2013;

2. Свідоцтво про включення інформації про оцінювачів до Державного реєстру оцінювачів та суб'єктів оціночної діяльності № 10226 від 12.08.2013;

3. Кваліфікаційне свідоцтво оцінювача МФ № 7607, видане Фондом державного майна України.

Відповідно до характеру використання результатів оцінки, а також враховуючи особливості об'єкту оцінки, обирається база оцінки (комплекс методичних підходів, методів і оціночних процедур, які відповідають певному вигляду вартості).

При виборі бази оцінки врахована мета оцінки. Таким чином, у якості бази оцінки обирається ринкова вартість.

Ринкова вартість – вартість, за яку можливе відчуження об'єкту оцінки на ринку подібного майна на дату оцінки за угодою, укладеною між покупцем і продавцем, після проведення відповідного маркетингу за умови, що кожна зі сторін діяла із знанням справи, розсудливо і без примусу.

Основні передумови та допущення, у межах яких проводиться оцінка:

1. Достовірність наданої інформації. Вся інформація фінансового, економічного і технічного характеру, представлена Замовником та одержана з доступних джерел в усній чи письмовій формі (зокрема, щодо технічного стану й поточного використання об'єкта оцінки) приймалась як достовірна.

Оцінювачі не виконували спеціальної юридичної чи технічної експертизи. Всі дані щодо характеристик (розміри, площа, об'єм тощо) складових об'єкта оцінки одержані згідно даних, що представлені Замовником. Оцінювачі не проводили особистого обміру майна, покладаючись на правильність існуючих вимірів його меж в технічній документації.

2. Юридичні права. Оцінювачам не було представлено інформації від Замовника на момент оцінки про які-небудь обмеження прав на оцінюване майно. Оцінювачі працювали у відповідності з припущенням про відсутність будь-яких обмежень прав на оцінюване майно. Оцінювачі не приймають на себе відповідальність за питання та дії юридичного характеру, що впливають на оцінюване майно, або про титул власності на нього. Таким чином, оцінювачі не виносять ніякого судження відносно цього титулу.

3. Додаткова робота. Оцінювач не зобов'язаний виконувати додаткову роботу, надавати офіційні свідчення або бути присутнім в суді по питаннях, пов'язаних з оцінюваним об'єктом, якщо немає попередньої і не буде подальшої угоди про це.

У вітчизняній практиці оцінки ринкової вартості об'єктів нерухомості використовуються три підходи до оцінки:

- витратний підхід;
- дохідний підхід;
- порівняльний підхід.

Вживання того або іншого підходу визначається фактичними обставинами конкретної оціночної ситуації. При наявності достатньої кількості достовірної інформації щодо недавніх продажів подібних об'єктів, порівняльний підхід дозволяє отримати результат, який максимально близько відображає відношення ринку до об'єкта оцінки.

Об'єкт оцінки – житлова квартира, не відноситься до класу дохідної нерухомості, отже, значення вартості, отримане в рамках вживання дохідного підходу, відобразатиме ринкову вартість об'єкту оцінки із значною кількістю допущень. Отже дохідний підхід не використовується.

Згідно Національного стандарту оцінки № 2 витратний підхід недоцільно використовувати об'єктів нерухомості, які не є спеціалізованими та ринок

купівлі продажу яких не є обмеженим. Отже витратний підхід не використовується.

За наявності достатньої кількості достовірної інформації про недавні продажі подібних об'єктів, порівняльний підхід дозволяє отримати результат, що максимально близько відображає відношення ринку до об'єкту оцінки. Враховуючи, що вторинний ринок житлової нерухомості в достатній мірі розвинений, оцінка об'єкту проведена за допомогою порівняльного підходу.

Порівняльний підхід (аналогів продажу) базується на прямому порівнянні об'єкту, який оцінюється, з аналогічними об'єктами нерухомості, які були продані чи включені в перелік продаж. Застосування даного методу ґрунтується на:

- зборі інформації про продаж об'єктів, які схожі з оцінюваним;
- аналізі інформації, за допомогою якої можуть бути отримані величини коригувань для визначення факторів, які впливають на оцінку.

Підібрати абсолютно ідентичний об'єкт-аналог часто буває складно. Тому необхідно вносити поправки до ціни об'єкту-аналогу в залежності від присутності (чи відсутності) характеристик по зрівнянню з об'єктом, що оцінюється. Величина поправок може бути виражена у відсотках.

Вартість об'єкту, що оцінюється, визначається наступним чином. Спочатку додаються окремо підвищуючі та понижуючі поправки. Потім ціна аналогу множиться на добуток та коефіцієнтів підвищення та зниження.

Нерухомість – це майно, яке може використовуватись за різним призначенням (житловим, адміністративним, торгівельним, виробничим, складським тощо). Оскільки кожному способу використання об'єкта нерухомості відповідає певна величина його вартості, то перед проведенням оцінки обирається один спосіб використання, який називається найкращим та найбільш ефективним.

Аналіз найкращого та найбільш ефективного використання виконується шляхом перевірки відповідності варіантів використання до наступних критеріїв:

- фізично можливе використання;
- юридична дозволеність;
- економічна доцільність;
- найбільша прибутковість.

Фізично можливе використання об'єкту оцінки. Фізичні характеристики, що були описані вище, не накладають обмежень на варіант використання об'єкту оцінки у якості офісу або складу.

Дозволене законодавством використання. Використання у якості офісу або складу потребує виведення об'єкту оцінки із житлового фонду та присвоєння статусу нежитлового приміщення.

Економічно доцільне використання. Об'єкт оцінки розташований у багатоквартирному будинку на поверсі, де розташовані інші житлові квартири. Характеристики об'єкта оцінки, що наведені вище, є типовими для житлових квартир. Офісне або складське приміщення явно не відповідає вимогам що пред'являються до подібних об'єктів, зокрема поверховість та вхід через під'їзд загального користування. Ця обставина робить об'єкт безперспективним і незатребуваним. Отже використання у якості житлової квартири є найприйнятнішим.

Найбільша прибутковість. Виходячи з результатів аналізу попередніх умов, до розгляду варіанту використання об'єкту оцінки, що забезпечує його максимальну вартість, може бути прийнятий варіант – для використання об'єкту оцінки у якості житлової квартири.

Висновок: максимальна вартість об'єкту оцінки, з урахуванням економічно доцільного та дозволеного законодавством варіанту його використання, досягається у разі його функціонального використання у якості житлової квартири.

Студенту необхідно обрати об'єкт оцінки(наприклад, власне житло) і сформулювати первинні данні щодо нього за формою таблиці 1(інформація, що наводиться курсивом, змінюється студентом на актуальну).

Таблиця 1 – Дані про вартість об'єкта оцінки

Показники	Фактичні дані
Об'єкт оцінки:	<i>Трикімнатна квартира</i>
Адреса об'єкта оцінки:	<i>м. Київ, вул. Драйзера, буд. 20-А, кв. ХХХ</i>
Замовник:	<i>Коваленко Іван Прокопович</i>
Мета оцінки:	Визначення оціночної вартості для цілей оподаткування та нарахування і сплати інших обов'язкових платежів, які справляються відповідно до законодавства
Вид вартості:	Оціночна
Виконавець:	ТОВ «ЖитлоЕксперт»
Підходи до оцінки:	Порівняльний підхід
Дата оцінки:	<i>«14» вересня 2015 року</i>
Дата складання звіту:	<i>«14» вересня 2015 року</i>
Строк дії звіту:	Шість місяців
Курс НБУ:	<i>2 169,865 5 за 100 Доларів США</i>

Також необхідно короткий опис місця розташування об'єкту оцінки за прикладом, представленим на рис. 1:

Адреса об'єкту оцінки: м. Київ, вул. Драйзера, буд. 20-А, кв. ХХХ (Деснянський район)

Коротка характеристика будинку, у якому розташований об'єкт оцінки

★★★★☆ Голосів: 3
Оцените качество дома, выбрав звезду

Адрес: город Киев, Деснянский район, массив Троещина, Теодора Драйзера улица, 20А

GPS-координаты:
50.5081302345002
30.6010257168032

Тип: Многоквартирный дом

Тип дома: Улучшенная типовая панель

Этажность: 16

Материал стен:
Керамзитобетонная панель

Высота стен: 2.75

<http://domik.ua/>

Коротка характеристика об'єкту оцінки

Кімнатність	Трикімнатна
Поверх	5
Загальна площа, кв.м	72,37
Житлова площа, кв.м	42,4
Стан внутрішнього оздоблення	Задовільний «скилий»

Рисунок 1 – Приклад короткого опису об'єкта оцінки

Враховуючи те, що дані про проведені операції (продажах), як правило, є конфіденційною інформацією, в розрахунку використовуються ціни

пропозицій. При цьому до отриманої вартості оцінюваного об'єкту застосовується корегувальний коефіцієнт торгу (Кторг). Цей коефіцієнт визначається експертним шляхом на підставі консультацій у фахівців-ріелторів, що мають давній досвід продажу аналогічних оцінюваному об'єктів.

Пошук об'єктів порівняння, подібних до об'єкта оцінки, проводився на вторинному ринку нерухомості м. Києва. Згідно із принципом заміщення за придбання майна не сплачується сума, більша від мінімальної ціни майна такої ж корисності, яке продається на ринку. Це зумовлено логікою покупця – при кризисному ринку з обмеженою кількістю угод покупець диктує за яку вартість він готовий придбати нерухомість й він орієнтується на більшість аналогів, які наближені до нижньої межі вартості. Тому для розрахунків були обрані об'єкти порівняння із мінімальною ціною.

У якості об'єктів порівняння Оцінювачем обрані квартири, що пропонуються до продажу, представлені в таблиці 2 (оголошення наводяться мовою оригіналу).

Таблиця 2 – Характеристика об'єктів-аналогів

Район, вулиця	Площа, м ²	Вартість пропозиції, грн		Примітки (мовою оригіналу)	Контакти (тел.)	Інформаційне джерело
		1 м ²	Загальна вартість			
Бальзака Оноре де, 84	73,2	14 674	1 074 150	Бальзака Оноре де, 84; 96 серія будинок 1991р., гарний стан, зр, 5-й поверх, площа: 73,2/42,6/7,4; квартира у жилому стані	Тел.(050) 424-46- 80	http://www.avis.ua/kyev/view.php?adid=10883442
Цветаевой ул. 16	70	14 570	1 019 900	Цветаевой ул. 16 8-й эт. 10-эт. дома, 70/42/8 од серил 96, хорошее жилое состояние, кафель, паркет, лодж. застекл.	Тел. (095) 611-24- 90	http://www.avis.ua/kyev/view.php?adid=10906284
Цветаевой ул. 86	70	14 260	998 200	Цветаевой ул. 10- эт.дома, 70/41/9 кв.м. серия 96, балк. Застекл, паркет, кафель в с/у, отличное состояние	Тел. (095) 824-08- 02	http://www.avis.ua/kyev/view.php?adid=10906285
Закревского ул., 57	71	14 670	1 041 600	Закревского ул.,57, 7/9-эт. дома, 71/41/8 кв.м., жилое состояние	Тел.(095) 613-63- 98	http://www.avis.ua/kyev/view.php?adid=10906266

Коригування проводилося по таких показниках:

– коригування, що враховує відмінності у місці розташування. У ідеальному випадку квартири для порівняння обираються у тому ж самому мікрорайоні, де розташований об'єкт оцінки. Однак, у деяких випадках допустимим є використання у якості об'єктів порівняння квартир, які розташовані в інших мікрорайонах Києва. Ці мікрорайони за рівнем своєї привабливості, інфраструктурою та іншими параметрами мають бути аналогічними, тобто рівноцінними, між собою та районом, де розташована квартира, вартість якої визначає оцінювач. В нашому випадку всі об'єкти порівняння мають схоже місцезнаходження з об'єктом оцінки, тому коригування не проводилось;

– коригування, що враховує тип будинку. Цей фактор обов'язково враховується в процесі визначення вартості житла. Відомо, що ціни квадратних метрів у новобудовах і, наприклад, у панельних «хрущівках» одного мікрорайону можуть відрізнятися в рази. Це зумовлено не тільки параметрами конструктивних елементів будинків (наприклад, матеріалом стін), але й особливостями їхніх архітектурно-планувальних рішень.

В нашому випадку всі об'єкти порівняння мають розташування в однакових типах будинків, тому коригування не проводилось;

– коригування, що враховує масштабний фактор. Великі за площею квартири характеризуються меншою ліквідністю, ніж невеликі. Також існує обернена залежність вартості одиниці площі квартири від її загальної площі, що дістала назву «закон економії на масштабі». Коригування не проводилось;

– відмінності у поверховості. Квартири, які розташовані на перших і останніх поверхах, в абсолютній більшості випадків вартують дешевше за такі ж житлові приміщення на середніх поверхах. Відомо, що квартири, які розташовані на останніх поверхах, зазвичай продаються дешевше за квартири на серединних поверхах. Це пов'язано з двома факторами: по-перше такі квартири більшою мірою потерпають від впливу зовнішніх факторів (дах), по-друге – останній поверх та горище є улюбленими місцями для зібрань молоді та асоціальних елементів (шум, сміття, небезпека). Саме тому, якщо визначається вартість житлової нерухомості, яка розташована на середньому поверсі, у якості об'єктів порівняння не будуть виступати квартири на перших та останніх поверхах.

В нашому випадку всі об'єкти порівняння розташовані на серединних поверхах, так як і об'єкт оцінки, тому коригування для них не використовувалось;

– відмінності, що враховують стан внутрішнього оздоблення. При обиранні об'єктів порівняння оцінювач нерухомості намагається орієнтуватися на помешкання із таким же рівнем «ремонт», як і у квартири, що оцінюється. Однак цей чинник є визначальним, оскільки різницю у якості внутрішнього оздоблення можливо врахувати за допомогою відповідних коефіцієнтів. В нашому випадку після телефонних переговорів з'ясувалось, що всі об'єкти порівняння, як і об'єкт оцінки, характеризуються задовільним станом, тому коригування не проводилось;

– коригування на торг. У ході проведення оцінки майна будь-якого виду за допомогою порівняльного підходу оцінювачі використовують так звану поправку на торг. Зазвичай розмір цього коефіцієнту складає біля 10% і визначає середній розмір типової знижки, яку готовий надати продавець у ході предметних переговорів з потенційним покупцем.

Результати оцінки заносяться в таблицю 3.

Таблиця 3 – Розрахунок вартості об'єкта оцінки порівняльним підходом

Показник	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Місцезнаходження	Бальзака Оноре де, 84	Цветаевой ул. 16	Цветаевой ул. 86	Закревског о ул., 57
Площа загальна, м ²	73,2	70	70	71
Ціна, грн	1 074 150	1 019 900	998 200	1 041 600
Вартість одиничного показника обраного об'єкта-аналога, Сод., грн./м ²	14 674	14 570	14 260	14 670
Коефіцієнт, що враховує відмінність в місці розташування об'єкта-аналога, К _{мр}	1,0	1,0	1,0	1,0
Коефіцієнт, що враховує відмінності у масштабі (масштабний фактор), К _{мф}	1,0	1,0	1,0	1,0
Коефіцієнт, що враховує відмінності в поверховості, К _{пов}	1,0	1,0	1,0	1,0
Коефіцієнт, що враховує відмінності у фізичному стані об'єктів, рівень внутрішнього оздоблення, К _{озд}	1,0	1,0	1,0	1,0
Коригування на торг, К _{торг}	0,9	0,9	0,9	0,9
Приведена вартість одиничного показника з врахуванням коректувань (Спр.од.), грн/м ²	13 206,76	13 113	12 834	13 203,38
Середня приведена вартість одиничного показника (Спр.од.), грн./м ²	13 158,19			
Загальна площа об'єкту оцінки, м ²	72,37			
Ринкова вартість квартири, розрахована в рамках застосування порівняльного підходу (Ср), грн	952 258,00			

Висновок: в результаті проведених розрахунків виконано коригування вартості одиничних показників об'єктів-аналогів до оцінюваного об'єкту. Оціночна вартість одиничного показника об'єкту оцінки прийнята Оцінювачем як середнє арифметичне значення.

Таким чином, ринкова вартість оцінюваної квартири складає (з округленням) 952 260 грн 00 коп.

СПИСОК РЕКОМЕНДОВАНИХ ДЖЕРЕЛ

1. Економіка нерухомості : навч. посібник / А. М. Асаул, В. І. Павлов, І. І. Пилипенко, Н. В. Павліха, І. В. Кривов'язюк. – Київ : ІВЦ Держкомстату України, 2004. – 350 с.
2. Моніторинг ринку офісної нерухомості : монографія / А. А. Азарян ; Донецький національний університет імені М. Туган – Барановського. – Донецьк : Вебер, 2008. – 100 с.
3. Приклад звіту про оцінку квартири [Електронний ресурс] – Режим доступу : <http://xn--80atid4b5f.укр>.
4. Про відчуження земельних ділянок, інших об'єктів нерухомого майна, що на них розміщені, які перебувають : закон України від 17.11.2009 № 1559-VI станом на 04.08.2013 [Електронний ресурс] – Режим доступу : <http://zakon2.rada.gov.ua/laws/show/1559-17>. – (дата звернення 12.11.2017).
5. Про внесення змін до деяких законодавчих актів України у зв'язку із запровадженням державної реєстрації речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень : закон України від 04.07.2013 № 402-VII [Електронний ресурс] – Режим доступу : <http://zakon2.rada.gov.ua/laws/show/402-18>. – (дата звернення 10.11.2017).
6. Про фінансово-кредитні механізми і управління майном при будівництві житла та операціях з нерухомістю : закон України від 19.06.2003 № 978-IV [Електронний ресурс] – Режим доступу : <http://zakon2.rada.gov.ua/laws/show/978-15>. – (дата звернення 11.10.2017).
7. Статистика цін на нерухомість Європейського союзу [Електронний ресурс] – Режим доступу : <http://epp.eurostat.ec.europa.eu>. – (дата звернення 12.10.2017).
8. Павлов В. І. Нерухомість в Україні : підруч. для студ. вищ. навч. закл. / В. І. Павлов, І. І. Пилипенко, І. В. Кривов'язюк. – Київ : Державна академія статистики обліку та аудиту, 2008. – 765 с.
9. Пазинич В. І. Оцінка об'єктів нерухомості : навч. посібник / В. І. Пазинич, Л. А. Свистун. – Київ : «ЦУЛ», 2009. – 434 с.
10. Ринок нерухомості : навч. посіб. / А. М. Асаул, В. І. Павлов, І. І. Пилипенко, Н. В. Павліха. - 2-е вид. – Київ : Кондор, 2006. – 336 с.
11. Тенденції ринку нерухомості України : реалії та прогнози. 2007–2013 : монографія / О. Драпіковський, В. Шалаєв, І. Іванова. – Київ : Арт Економі, 2012. – 240 с.

Виробничо-практичне видання

Методичні рекомендації
до виконання контрольної роботи
з навчальної дисципліни

**«ЕКОНОМІКА НЕРУХОМОСТІ В
ЖИТЛОВО-КОМУНАЛЬНІЙ ГАЛУЗІ»**

*(для студентів заочної форми навчання
напряму підготовки 6.030504 – Економіка підприємства,
спеціальності 051 – Економіка)*

Укладач **СЛАВУТА** Олена Іванівна

Відповідальний за випуск. *О. В. Димченко*
За авторською редакцією
Комп'ютерне верстання *І. В. Волосожарова*

План 2017, поз. 274 М

Підп. до друку 18.11.2017. Формат 60 × 84/16
Друк на різнографі. Ум. друк. арк. 0,6
Тираж 50 пр. Зам. №

Видавець і виготовлювач:
Харківський національний університет
міського господарства імені О. М. Бекетова,
вул. Маршала Бажанова, 17, Харків, 61002.
Електронна адреса: rectorat@kname.edu.ua.
Свідоцтво суб'єкта видавничої справи:
ДК № 5328 від 11.04.2017.