

МІНІСТЕРСТВО ОСВІТИ І НАУКИ УКРАЇНИ
ХАРКІВСЬКИЙ НАЦІОНАЛЬНИЙ УНІВЕРСИТЕТ
МІСЬКОГО ГОСПОДАРСТВА імені О. М. БЕКЕТОВА

МЕТОДИЧНІ РЕКОМЕНДАЦІЇ
для виконання і захисту
розрахунково-графічної роботи
з навчальної дисципліни

«МЕТОДОЛОГІЯ ОЦІНКИ НЕРУХОМОСТІ»

*(для студентів 5 курсу денної і заочної форм навчання
спеціальності 193 – Геодезія та землеустрій)*

Харків – ХНУМГ ім. О. М. Бекетова – 2019

Методичні рекомендації до виконання і захисту розрахунково-графічної роботи з навчальної дисципліни «Методологія оцінки нерухомості» (для студентів 5 курсу денної і заочної форм навчання спеціальності 193 – Геодезія та землеустрій) / Харків. нац. ун-т міськ. госп-ва ім. О. М. Бекетова ; уклад. : С. М. Кобзан, Ю. Б. Радзінська. – Харків : ХНУМГ ім. О. М. Бекетова, 2019. – 24 с.

Укладачі: канд. техн. наук, доц. С. М. Кобзан,
канд. техн. наук, доц. Ю. Б. Радзінська

Рецензент

К. А. Мамонов, доктор економічних наук, професор кафедри Земельного адміністрування та геоінформаційних систем Харківського національного університету міського господарства імені О. М. Бекетова

Рекомендовано кафедрою земельного адміністрування та геоінформаційних систем, протокол № 11 від 03.06.2019.

ЗМІСТ

Вступ.....	4
1 Структура та порядок виконання роботи.....	5
2 Правові основи нерухомості та оцінювальної діяльності.....	6
3 Оцінка вартості об'єкта нерухомості.....	7
3.1 Оцінка вартості нерухомості порівняльним підходом.....	7
3.2 Оцінка вартості нерухомості витратним підходом.....	12
3.3 Оцінка вартості нерухомості доходним підходом.....	15
4 Узгодження результатів оцінки. Висновок щодо вартості нерухомості.....	19
Список рекомендованих джерел	22
Додатки.....	23

ВСТУП

Методичні вказівки призначені для студентів 5 курсу денної і заочної форми навчання спеціальності 193 – Геодезія та землеустрій, які згідно з навчальним планом повинні виконувати Розрахунково-графічну роботу з дисципліни «Методологія оцінки нерухомості» на тему «Оцінка об'єкта нерухомості».

Метою 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-графічну роботу студенти виконують на основі вихідних даних, що наведені в даних вказівках або зібраної інформації про місцеві ринки нерухомості.

Розрахунково-графічна робота повинна бути виконана й оформлена графічно і текстуально на аркушах паперу формату А4. У роботі необхідно навести: тему завдання, вихідні дані згідно з варіантом, пояснення, розрахунки, результати, короткий аналіз і висновки, посилання на використані джерела.

1 СТРУКТУРА ТА ПОРЯДОК ВИКОНАННЯ РОБОТИ

Розрахунково-графічна робота повинно бути подана викладачеві у такому вигляді:

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

При підготовці до розрахунково-графічної роботи необхідно врахувати трудомісткість її розділів, що наведена у таблиці 1.

Таблиця 1 – Трудомісткість розділів розрахунково-графічної роботи

Назва розділу	Трудомісткість, %
1 Загальна характеристика методичних підходів з оцінки нерухомості	15
2 Характеристика об'єкта оцінки	10
3 Оцінка вартості об'єкта нерухомості (трьома підходами)	
3.1 Оцінка вартості нерухомості порівняльним підходом	20
3.2 Оцінка вартості нерухомості витратним підходом	20
3.3 Оцінка вартості нерухомості доходним підходом	20
4 Узгодження результатів оцінки. Висновок щодо вартості нерухомості	15
Усього:	100

Розрахунково-графічну роботу виконують на основі вивчення законодавчих і нормативних актів, 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 вказані нижче джерела.

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

2 ПРАВОВІ ОСНОВИ НЕРУХОМОСТІ ТА ОЦІНЮВАЛЬНОЇ ДІЯЛЬНОСТІ

У розділі «Правові основи нерухомості та оцінювальної діяльності» необхідно:

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

2.1 Характеристика об'єкта оцінки

У даному підрозділі необхідно:

- вибрати варіант об'єкта нерухомості з Додатку А;
- 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 самостійно, 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)

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

де S – площа нежитлового приміщення, що оцінюється, м²;

N – номер варіанта, який видається студенту.

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

3 ОЦІНКА ВАРТОСТІ ОБ'ЄКТА НЕРУХОМОСТІ

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

3.1 Оцінка вартості нерухомості порівняльним підходом

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

Дані про продаж відповідних об'єктів нерухомості подані в таблиці 2.

Таблиця 2 - 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	О	S - 5	П	ср
A5	О	S + 5	Цегла	пл
A6	О	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 А).

На основі порівняльного підходу 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 таблиці 3 з точністю до сотих.

Таблиця 3 - 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	
Об'єкт оцінки	С/о	60	П	Ср	–	–	–	–	–	1 483,78
A1	С/о	70	К	Ср	1 127	1 610	1	0,95	1	1 529,5
A2	С/о	55	К	Пл	814	1 480	1	0,97	1,03	1 478,67
A3	С/о	58	П	Ср	887	1 529,31	1	1	1	1 529,31
A4	О	55	П	Ср	724	1 316,36	1,15	1	1	1 513,81
A5	О	65	К	Пл	846	1 301,54	1,15	0,73	1,08	1 180,05
A6	О	62	К	Ср	868	1 400	1,15	0,88	1	1 416,8
A7	Ц	64	К	Ср	1 133	1 770,31	0,9	0,93	1	1 481,75
A8	Ц	65	К	Пл	1 094	1 687,69	0,9	0,98	1,17	1 741,59
A9	Ц	55	П	Ср	906	1 647,27	0,9	1,	1	1 482,5

Умовні позначення:

Ц - ціни продажу об'єктів нерухомості, що порівнюються з об'єктом оцінки, представлені згідно з варіантом (Додаток Б);

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 потрібно 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 місцезрешташування

Поправка на місцезрешташування розраховується виходячи з того, що різниці в цінах аналогічних об'єктів нерухомості за рахунок місцезрешташування 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 місцезрешташування на основі даних таблиці 3.

Об'єкт оцінки знаходиться у районі середньої віддаленості від центра міста, а аналог А4 - у віддаленому районі, тому різниця у цінах складає 15 %. Приймаємо ціну аналога за одиницю. Об'єкт оцінки краще аналога, тому ціна аналога повинна збільшитись на 15 % (0,15). Таким чином поправка складе 1,15. Перевіряємо розрахунком:

$$1 + 0,15 * 1 = 1,15.$$

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 розташуванням;

- 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 таблиці 3 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:

$$\frac{1480}{1610} = 1,03, \text{ або } 103\%.$$

Таким чином різниця в цінах становить 3 % або 0,03.

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

$$1 + 0,03 = 1,03.$$

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

$$\frac{1529,31}{1610} = 0,95, \text{ або } 95\%.$$

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

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

$$1 - 0,05 = 0,95.$$

Після визначення усіх поправок необхідно виявити скориговані ціни аналогів (графі 11 табл. 3). Вони визначаються шляхом перемноження графі 7 на графі 8, 9 і 10 таблиці 3. 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.

Отже, вартість об'єкта оцінки порівняльним методом дорівнює 1 483,78 тис.у.о.

3.2 Оцінка вартості нерухомості витратним підходом

Витратний підхід 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).

$$C_{зм} = C_з + ПВВ(ПВЗ) - \Sigma Знос, \quad (2)$$

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

$C_з$ - 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.

$$C_{зм} = 70\,000 + 819\,000 - 65\,830 = 823\,170 \text{ (у.о.)} = 823,17 \text{ (тис.у.о.)}.$$

Етапи розрахунку вартості об'єкта нерухомості витратним підходом:

1. Визначення вартості земельної ділянки проводимо за формулою

$$S * Ц = 140 * 500 = 70\,000, \quad (3)$$

де S - площа земельної ділянки, м²;

C_z - ціна землі, тис. о. у./м².

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.о./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 60 м², тоді

$$ПВВ = 60 * 10\,500 + 60 * 10\,500 * 0,3 = 819\,000 \text{ у.о.}$$

3. Визначення накопиченого зносу проводимо за наступною формулою:

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

де $Z_{\text{ф}}$ – фізичний знос об'єкта нерухомості;

$Z_{\text{функ}}$ – функціональний знос об'єкта нерухомості;

$Z_{\text{е}}$ – економічний (зовнішній) знос об'єкта нерухомості.

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 таблиці 4.

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 таблицею 4 за елементами.

Таблиця 4 - Фізичний знос конструктивних елементів будинку

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

Для розрахунку фізичного зносу у грошових одиницях необхідно заповнити таблицю 5.

Таким чином, вартість об'єкта оцінки витратним підходом слід визначати, використовуючи розраховані величини витрат на придбання земельної ділянки та можливе нове будівництво за винятком накопиченого зносу за формулою (2). Отже, вартість об'єкта оцінки витратним підходом дорівнює 812,17 тис.у.о.

Таблиця 5 - Розрахунок фізичного зносу будинку

№	Конструктивні елементи	Питома вага, %	ПВВ, тис. у.о.	Знос, %	Знос, тис. у.о.
1	Фундамент	5	40,95	8	3,28
2	Стіни й перегородки	28	229,32	8	18,35
3	Перекриття	17	139,23	7	9,75
4	Покрівля	5	40,95	8	3,28
5	Підлога	7	57,33	9	5,16
6	Отвори	10	81,9	10	8,19
7	Вікна	7	57,33	10,5	6,02
8	Інженерне обладнання	13	106,47	8	8,52
9	Інші роботи	8	65,52	5	3,28
	Усього:	100	819	Усього	65,83

3.3 Оцінка вартості нерухомості доходним підходом

Доходний підхід 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)

$$C_{DM} = \frac{ЧОД}{СК} = \frac{92\,832}{0,09} = 1\,031,47 \text{ (тис.у.о.)}, \quad (5)$$

де C_{DM} - вартість об'єкта нерухомості, що оцінюється, із застосуванням доходного підходу, тис, у.о.;

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

$СК$ - ставка капіталізації:

$$C_{DM} = \frac{ЧОД_i}{Ц_i}, \quad (6)$$

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 В);

$Ц_i$ - ціна продажу i -го об'єкта нерухомості (Додаток Б), 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).

$$ПВД = S * A * n = 60 * 180 * 12 = 129\ 600, \quad (7)$$

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)

$$ДВД = ПВД - B_1 - B_2 = 129\ 600 - 0 - 6480 = 123\ 120 \text{ (тис.у.о)}, \quad (8)$$

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 розрахункова-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)

$$\text{ЧОД} = \text{ДВД} - \text{Вит} = 123\,120 - 36\,288 = 92\,832 \text{ (тис. у.о.)}, \quad (9)$$

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.

Розрахунок чистого операційного доходу за рік наведено у таблиці 6.

Таблиця 6 - Розрахунок чистого операційного доходу від не житлового приміщення за рік

№ п/п	Показники	Од. виміру	Кількість
1	Орендна ставка за місяць	у.о./м ²	180
2	Площа приміщення	м ²	60
3	ПВД за рік	тис. у.о.	129,6
4	Втрати від недозавантаження, недобору грошових коштів та зміни орендаторів	тис. у.о.	6,48
5	ДВД за рік	тис. у.о.	123,12
6	Витрати орендодавця	тис. у.о.	36,288
7	ЧОД	тис. у.о.	92,832

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 таблиці 7.

Таблиця 7 - Розрахунок ставки капіталізації за об'єктами-аналогами

Аналоги	ЧОД _i , тис.у.о.	Ц _i , тис.у.о.	СК _i ,
A1	112,7	1 127	0,1
A2	65,12	814	0,08
A3	79,83	887	0,09
A4	76,02	724	0,105
A5	63,45	846	0,075
A6	78,12	868	0,09
A7	113,3	1 133	0,1
A8	87,52	1 094	0,08
A9	81,54	906	0,09
Підсумкова СК			0,09

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

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

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 підходом, за формулою (5).

Отже, вартість нежитлового приміщення доходним методом дорівнює 1 031,47 тис.у.о.

4 УЗГОДЖЕННЯ РЕЗУЛЬТАТІВ ОЦІНКИ. ВИСНОВОК ЩОДО ВАРТОСТІ НЕРУХОМОСТІ

Після визначення вартості нерухомості трьома підходами, необхідно провести узгодження отриманих вартісних показників та визначити підсумкову вартість об'єкта нерухомості. При цьому необхідно враховувати, що кожен з підходів має свої сильні та слабкі сторони у кожній конкретній ситуації. Як правило, один вважається базовим підходом, а два інших використовують для коригування отриманих результатів.

Для кожного з підходів вираховується його вага. При цьому враховується значущість кожного з підходів 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 підходу при підсумковому узгодженні буде найбільшою і складе 75 %;

- витратний підхід 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 підходу 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 розділу 3 наведені у таблиці 8.

Таблиця 8 – Розрахунок ринкової вартості об'єкта оцінки

Підходи до оцінки нерухомості	Вартість нежитлового приміщення, тис. у.о.	Ваговий коефіцієнт
Порівняльний	1 483,78	0,75
Витратний	812,17	0,10
Доходний	1 031,47	0,15
Середньозважена ринкова вартість	1 109,14	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 місцезнаходження і типу об'єкта нерухомості заставна вартість нежитлових приміщень може складати 30 – 70 % від їхньої вартості;
- розмір долі майна у відсотках визначається студентом самостійно.

Заставна вартість долі майна = 610,03 тис.у.о. (55 %)

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

Згідно з стандартами оцінювальної діяльності для визначення вартості нерухомості використовуються три методичних підходи оцінки: порівняльний, витратний, доходний. У результаті застосування цих методів отримуємо три різні величини вартості одного й того ж об'єкта:

Вартість об'єкта оцінки порівняльним методом - 1 483,78 тис.у.о.;

Вартість об'єкта оцінки витратним методом - 812,17 тис.у.о.;

Вартість об'єкта оцінки доходним методом - 1 031,47 тис.у.о.

На основі яких визначили підсумкову вартість нерухомості становить 1 109,14 тис.у.о.

Заставна вартість або вартість долі майна, що складає частину ринкової (в даному випадку 55 %) дорівнює 610,03 тис.у.о.

СПИСОК РЕКОМЕНДОВАНИХ ДЖЕРЕЛ

1. Закон України № 2658 – III від 12.07.2001 р. «Про оцінку майна, майнових прав та професійну оціночну діяльність».
2. Постанова № 213 від 23.03.95 р. «Про Методику нормативної грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення та населених пунктів».
3. Постанова № 1440 від 10 09.2003 р. «Про затвердження Національного стандарту №1 «Загальні засади оцінки майна і майнових прав».
4. Постанова № 1442 від 28. 10.2004 р. «Про затвердження Національного стандарту №2 «Оцінка нерухомого майна».
5. Постанова № 1655 від 29.11.2006 р. «Про затвердження Національного стандарту №3 «Оцінка цілісних майнових комплексів».
6. Постанова № 1891 від 10.12.2003 р. «Про затвердження Підходів оцінки майна».
7. Оценка имущества и имущественных прав в Украине / Н. П. Лебедь, А. Г. Мендрул, В. С. Ларцев и др. – Київ : Принт Експрес, 2002. – 688 с.
8. Оценка недвижимости / Под ред. А. Г. Грязновой, М. А. Федотовой. – М. : Финансы и статистика, 2002.
9. 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.
10. Тарасевич Е.И. Оценка недвижимости. – СПб, 1997. – 401 с.
11. Харрисон Генри С. Оценка недвижимости. Пер. С англ. – М. : Дело ЛТД, 1993.
12. Петрушина В. Операции с недвижимостью. / В. Петрушина, М. Бойцова, С. Кобзан. – 3-изд., Издательский дом Фактор, 2010. – 656 с.

ДОДАТОК А

Таблиця А.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.

ДОДАТОК Б

Таблиця Б.1 – 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	1 127	814	887	724	846	868	1 133	1 094	906
4	1 449	1 111	1 193	987	1 107	1 148	1 488	1 430	1 235
5	1 771	1 407	1 499	1 250	1 367	1 428	1 842	1 766	1 565
6	2 072	1 686	1 787	1 498	1 611	1 691	2 174	2 082	1 875
7	2 391	1 980	2 089	1 759	1 869	1 968	2 525	2 415	2 201
8	2 710	2 273	2 392	2 019	2 150	2 245	2 875	2 748	2 572
9	3 028	2 566	2 695	2 280	2 385	2 522	3 226	3 081	2 853
10	3 347	2 859	2 998	2 540	2 642	2 800	3 577	3 414	3 180
11	3 629	3 121	3 268	2 773	2 871	3 046	3 888	3 710	3 471
12	3 945	3 412	3 568	3 031	3 126	3 320	4 235	4 040	3 794
13	4 260	3 702	3 868	3 289	3 382	3 595	4 582	4 370	4 116
14	4 576	3 992	4 167	3 547	3 637	3 869	4 930	4 700	4 439
15	4 892	4 283	4 467	3 805	3 892	4 144	5 277	5 029	4 762
16	5 155	4 527	4 719	4 022	4 106	4 374	5 568	5 306	5 034
17	5 468	4 815	5 016	4 278	4 358	4 646	5 911	5 632	5 354
18	5 780	5 102	5 313	4 533	4 611	4 917	6 255	5 958	5 647
19	6 092	5 390	5 610	4 788	4 864	5 189	6 599	6 285	5 993
20	6 405	5 677	5 907	5 044	5 116	5 461	6 942	6 612	6 312
21	6 650	5 905	6 141	5 246	5 315	5 675	7 213	6 868	6 566
22	6 960	6 189	6 435	5 499	5 565	5 944	7 553	7 192	6 882
23	7 269	6 474	6 729	5 752	5 816	6 213	7 893	7 515	7 199
24	7 578	6 759	7 023	6 005	6 066	6 482	8 234	7 838	7 515
25	7 888	7 043	7 317	6 257	6 316	6 751	8 574	8 162	7 831
26	8 115	7 254	7 534	6 445	6 500	6 950	8 825	8 400	8 066
27	8 421	7 536	7 825	6 696	6 748	7 216	9 162	8 720	8 380
28	8 727	7 818	8 116	6946	6 996	7 482	9 499	9 040	8 693
29	9 033	8 099	8 407	7 196	7 243	7 749	9 836	9 360	9 006
30	9 340	8 381	8 698	7 446	7 491	8 015	10 172	9 680	9 320

ДОДАТОК В

Таблиця В.1 – 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

Виробничо-практичне видання

Методичні рекомендації
для виконання і захисту розрахунково-графічної роботи
з навчальної дисципліни

«МЕТОДОЛОГІЯ ОЦІНКИ НЕРУХОМОСТІ»

(для студентів 5 курсу денної і заочної форм навчання спеціальності 193 –
Геодезія та землеустрій)

Укладачі: **КОБЗАН** Сергій Маркович,
РАДЗІНСЬКА Юлія Борисівна

Відповідальний за випуск *О. Є. Поморцева*
За авторською редакцією
Комп'ютерне верстання *Ю. Б. Радзінська*

План 2019, поз. 34 М

Підп. до друку 08.07.2019. Формат 60x84 1/16
Друк на ризографі. Ум. друк. арк. 0,74
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.