

**МІНІСТЕРСТВО ОСВІТИ І НАУКИ, МОЛОДІ ТА СПОРТУ УКРАЇНИ  
ДЕРЖАВНИЙ ВИЩИЙ НАВЧАЛЬНИЙ ЗАКЛАД  
«НАЦІОНАЛЬНИЙ ГІРНИЧИЙ УНІВЕРСИТЕТ»**



**ІНСТИТУТ ЕКОНОМІКИ**  
**Фінансово-економічний факультет**  
*Кафедра економіки підприємства*

**ОЦІНКА ВАРТОСТІ МАЙНА ПІДПРИЄМСТВА**

**Методичні рекомендації до виконання  
розрахункового індивідуального завдання**

за напрямом підготовки  
6.030504 Економіка підприємства  
для студентів всіх форм навчання

Дніпропетровськ  
НГУ  
2012

Оцінка вартості майна підприємства. Методичні рекомендації до виконання розрахункового індивідуального завдання за напрямом підготовки 6.030504 Економіка підприємства для студентів всіх форм навчання / Д.В. Кабаченко. – Д.: Національний гірничий університет, 2012. – 42 с.

Автор:

Д.В. Кабаченко, канд. екон. наук, доц.

Затверджено методичною комісією з напрямку підготовки 0305 Економіка і підприємництво (протокол № 3 від 15.11.2011) за поданням кафедри економіки підприємства (протокол № 5 від 07.11.2011).

Подано методичні рекомендації до виконання розрахункового індивідуального завдання з дисципліни «Оцінка вартості майна підприємства» за напрямом підготовки 6.030504 Економіка підприємства для студентів всіх форм навчання. Сформульовано цілі та тематика розрахункового індивідуального завдання, наведено приклад складання звіту про оцінку вартості нерухомого майна, обґрунтовано склад вихідних даних, вимоги до аналізу ринку нерухомості, вибору в територіальному ринковому сегменті об'єктів-аналогів оцінюваного нерухомого майна, подано перелік питань для підготовки студентів до захисту розрахункового індивідуального завдання. Методичні рекомендації доповнено переліком необхідної літератури і нормативних документів з оцінки вартості майна, а також вимогами до оформлення завдання та оцінювання якості його виконання.

Відповідальний за випуск професор кафедри економіки підприємства, д-р техн. наук П.І. Пономаренко.

## ЗМІСТ

Вступ	4
1. Навчальні цілі практичних занять та виконання розрахункового індивідуального завдання.....	6
2. Форма та тематика розрахункового індивідуального завдання.....	6
3. Методологічні рекомендації до виконання, оформлення та захисту розрахункового індивідуального завдання.....	6
3.1. Організація виконання розрахункового індивідуального завдання.....	6
3.2. Методичне та інформаційне забезпечення виконання розрахункового індивідуального завдання.....	7
3.3. Вимоги до оформлення розрахункового індивідуального завдання.....	8
3.4. Методологічні рекомендації до виконання розрахункового індивідуального завдання з оцінки вартості нерухомого майна.....	9
Висновки про вартість об'єкта оцінки.....	11
Розділ 1. Загальні положення .....	12
Розділ 2. Дефініції.....	14
Розділ 3. Характеристика і опис об'єкта оцінки.....	16
3.1. Ідентифікація об'єкта оцінки.....	16
3.2. Територіальне оточення об'єкта оцінки.....	18
3.3. Аналіз найбільш ефективного використання.....	26
Розділ 4. Методологія визначення вартості об'єкта оцінки.....	27
Розділ 5. Визначення ринкової вартості об'єкта оцінки.....	30
5.1. Визначення вартості об'єкта оцінки порівняльним підходом	30
Розділ 6. Узгодження варіантів оцінки.....	35
Сертифікат оцінки.....	36
Допущення та обмежуючі умови.....	37
3.5. Питання для підготовки до захисту розрахункового індивідуального завдання.....	39
3.6. Оцінювання виконання і захисту розрахункового індивідуального завдання.....	40
4. Перелік рекомендованої літератури до виконання розрахункового індивідуального завдання.....	41
Додаток. Зразок титульного аркуша розрахункового індивідуального завдання.....	42

## ВСТУП

Тенденції глобалізації, підвищення комплексності та динамізму економічних стосунків, новітні геополітичні зміни, а також періодичне виникнення все більш глибоких та системних економічних криз вимагають від сучасних фахівців особливо уважного ставлення та ретельного вивчення регіонального розвитку об'єктів економічних відносин.

Оцінка вартості майна підприємств України з урахуванням особливостей міжгалузевих комплексів у сучасних економічних умовах є інформаційним підґрунтям для прийняття виважених й економічно-ефективних рішень щодо подальшого розвитку підприємств на всіх рівнях управління – індивідуальному, корпоративному, регіональному, національному тощо.

На сучасному етапі в умовах зростаючої конкуренції, темпів зміни законодавчої бази, умов розвитку ринку підвищуються вимоги до оперативності та якості управління підприємством. Це є мотивуючим чинником для компаній відносно вдосконалення методів і критеріїв, що використовуються при оцінці ефективності їх діяльності та оптимізації процесів ухвалення управлінських рішень.

Зазначене обумовлює високу актуальність та значущість для економіки країни оцінки вартості майна як напряму фахової діяльності, а також підкреслює доцільність відокремлення дисципліни «Оцінка вартості майна підприємства». Звідси випливають дидактичні цілі й завдання дисципліни.

**Дидактичними цілями** викладання дисципліни «Оцінка вартості майна підприємства» є формування у студентів сучасного економічного мислення, засвоєння основних теоретико-методичних положень та опанування відповідних практичних навичок у галузі оцінки майна. Оцінка вартості майна підприємства належить до тих дисциплін, які забезпечують спеціальну підготовку студентів економічних спеціальностей вищих навчальних закладів III – IV рівня акредитації.

У результаті вивчення даної дисципліни фахівець повинен уміти:

- формулювати професійні судження з питань, що належать до галузі оцінки;
- ґрунтовувати використання підходів, методів, моделей для здійснення оцінки певного виду майна в конкретних цілях;
- аналізувати сучасний стан, перспективи розвитку ринку нерухомості, фінансово-економічні показники діяльності підприємства;
- погнозувати грошові потоки підприємства, визначати ставку капіталізації та обґрунтовувати її складові;
- розраховувати вартість нерухомого майна у складі майна підприємства.

**Мета дисципліни:** формування у студентів-економістів знань з теоретико-методологічних і практичних засад оцінки вартості майна підприємства, аналізу сучасного стану та тенденцій розвитку ринку нерухомості України, а також розвиток здатності мислення, виховання свідомості та набуття практичних умінь для прийняття управлінських рішень відносно розвитку підприємства на підставі оцінки вартості його майна.

**Завдання дисципліни:** активізація у студентів сучасного економічного мислення, сприяння засвоєнню основних теоретико-методичних положень та розвитку відповідних практичних навичок у галузі оцінки.

**Предмет дисципліни:** система та процес оцінки вартості майна.

**Міждисциплінарні зв'язки.** Дисципліна «Оцінка вартості майна підприємства» для студентів освітньо-кваліфікаційного рівня «бакалавр» (6.030504) є дисципліною за вибором, яка забезпечує формування умінь, передбачених відповідною освітньо-кваліфікаційною характеристикою.

В основу вивчення даної дисципліни покладено базову загальноекономічну, спеціальну економічну та правову підготовку студентів, а також засвоєння допоміжних дисциплін, таких як «Макроекономіка», «Мікроекономіка», «Основи економічного аналізу», «Економіка підприємства», «Економіка й організація інноваційної діяльності», «Фінанси підприємства», «Інвестування», «Фінансовий менеджмент» тощо.

Методика вивчення дисципліни базується на синтезі лекцій, семінарських, практичних занять, які передбачають тестування, розв'язання логіко-аналітичних та розрахункових задач, аналіз конкретних ситуацій, ділові ігри та самостійну позааудиторну роботу студентів.

## **1. Навчальні цілі практичних занять та виконання розрахункового індивідуального завдання**

Розрахункове індивідуальне завдання виконується з метою:

- закріплення, поглиблення та узагальнення знань, одержаних за час навчання, при комплексному вирішенні конкретного фахового завдання;
- розвитку здатності застосовувати набуті знання;
- формування умінь та навичок викладу розрахунків;
- одержання навичок виконання технічних креслень.

Індивідуальне завдання при кредитно-модульній системі організації навчального процесу використовується як форма контролю засвоєння певного модуля практичного заняття.

## **2. Форма та тематика розрахункового індивідуального завдання**

Консультації з виконання розрахункового індивідуального завдання проводяться в предметних аудиторіях за розкладом і є формою засвоєння певного практичного заняття. Тривалість консультації – дві академічні години. Склад питань для самостійного виконання студентами певного розділу розрахункового індивідуального завдання планується виходячи з умови можливості виконання значною більшістю студентів.

Тематика розрахункового індивідуального завдання відповідає робочій програмі дисципліни та визначається предметом та напрямками практичної та індивідуальної роботи:

- розрахункове індивідуальне завдання з оцінки вартості майна підприємства порівняльним підходом;
- розрахункове індивідуальне завдання з оцінки вартості майна підприємства доходним підходом;
- розрахункове індивідуальне завдання з оцінки вартості майна підприємства витратним підходом.

## **3. Методологічні рекомендації до виконання, оформлення та захисту розрахункового індивідуального завдання**

### **3.1. Організація виконання розрахункового індивідуального завдання**

Розрахункове індивідуальне завдання з дисципліни «Оцінка вартості майна підприємства» виконується студентом самостійно при консультуванні викладача.

Відповідальність за організацію виконання індивідуального завдання покладено на кафедру (створення відповідних умов для консультацій, наявність методичного та інформаційного забезпечення тощо).

Студент повинен:

- отримати завдання;

- самостійно його виконувати, використовуючи запропоновані джерела інформації;
- відвідувати консультації;
- сприймати зауваження та виконувати методичні вказівки викладача;
- вчасно подати індивідуальне завдання на перевірку;
- довести при підсумковій співбесіді з викладачем самостійність виконання завдання.

Керівник індивідуального завдання повинен:

- видати завдання з визначеними термінами виконання та захисту;
- скласти графік консультацій;
- дотримуватися графіка консультацій;
- контролювати хід виконання завдання;
- перевірити та оцінити якість виконання завдання;
- довести до студентів результати перевірки (захисту) завдання при співбесіді.

### **3.2. Методичне та інформаційне забезпечення виконання розрахункового індивідуального завдання**

Інформаційне забезпечення індивідуального завдання відповідає переліку рекомендованої літератури, що подана в даних методичних рекомендаціях.

Структура індивідуального завдання залежить від його виду. Розрахункове індивідуальне завдання повинно містити: титульний аркуш, зміст, висновки про вартість об'єкта оцінки, основні розділи (загальні положення, дефініції, характеристика й опис об'єкта оцінки, методологія визначення вартості об'єкта оцінки, визначення вартості об'єкта оцінки, узгодження варіантів оцінки), сертифікат оцінки, зроблені допущення й умови, що обмежують, перелік джерел і нормативних документів, додатки.

Титульний аркуш. Зразок титульного аркуша індивідуального завдання подано в додатку.

Зміст складають, якщо індивідуальне завдання містить не менше ніж два розділи або один розділ і додаток.

На початку кожного розділу формулюють вимоги до його змісту. Для розрахункових завдань подається узагальнений алгоритм виконання кожного розділу з посиланням на відповідні джерела. Викладення алгоритму виконання індивідуального завдання, що передбачає лише підставлення значень відповідних параметрів, неприпустимо.

Бібліографічний опис джерел, на які є посилання, наводять з нової сторінки. Бібліографічні описи в переліку посилань подають у порядку, за яким вони вперше згадуються в тексті завдання.

У додатках наводять матеріал, який є необхідним для повноти індивідуального завдання і не може бути розміщений в основній частині через великий обсяг. Типи додатків: додаткові ілюстрації або таблиці, проміжні математичні докази, формули, розрахунки, методики, опис комп'ютерних програм тощо.

### 3.3. Вимоги до оформлення розрахункового індивідуального завдання

Загальні вимоги до оформлення розрахункового індивідуального завдання: чіткість побудови, логічна послідовність аргументації вирішення завдання, логічна послідовність викладу матеріалу відповідно до завдання та вихідних даних, стислість і точність визначень, що виключає можливість неоднозначного їх тлумачення, доказовість висновків.

Розрахункове індивідуальне завдання друкують за допомогою комп'ютера відповідно до вимог стандарту (ДСТУ 3008-95. Документація. Звіти у сфері науки і техніки. Структура і правила оформлення) або виконують у рукописному вигляді з дотриманням цих вимог.

Текст основної частини розділяють на розділи та підрозділи. Назви розділів друкують великими літерами перед текстом по центру сторінки, заголовки підрозділів – малими (крім першої великої) з абзацного відступу. Переноси слів у заголовках не дозволяються. Крапку наприкінці заголовка не ставлять. Відстань між заголовками і текстом повинна дорівнювати 2 інтервалам. Кожну структурну частину індивідуального завдання (зміст, розділи, список рекомендованих бібліографічних джерел, кожний додаток) необхідно починати з нової сторінки. Нумерація сторінок має бути наскрізною і подаватися арабськими цифрами внизу посередині сторінки.

Першою сторінкою є титульний аркуш (див. додаток), який включають до загальної нумерації, але номер сторінки на ньому не ставлять. Розділи нумерують арабськими цифрами, а підрозділи – в межах кожного розділу (наприклад 2.1). Стилль викладу матеріалу має бути строгим і стриманим, слід використовувати загальноприйнятую економічну термінологію, скорочення слів у тексті та ілюстраціях не допускається.

Вихідні дані до завдання оформлюють у вигляді текстового матеріалу або таблиць з дотриманням правил їхнього складання (див. ДСТУ 3008-95. Документація. Звіти у сфері науки і техніки. Структура і правила оформлення).

Графічне зображення вихідних даних або розрахункових подається у вигляді діаграми (лінійна, стовпцеві чи секторна) або схеми. Усі ілюстрації в розрахунковому завданні необхідно розміщувати після тексту, де вони згадані вперше. Для всіх ілюстрацій прийнято єдине позначення «рис.». Ілюстрації нумерують послідовно, за винятком поданих у додатках. За необхідності ілюстрації доповнюють підписуваним текстом. При посиланні на ілюстрацію пишуть скорочено «див. рис. 1».

Таблиці в роботі нумеруються так: спочатку в правому верхньому кутку позначається «Таблиця 1.1», а посередині нижче пишуть назву таблиці.

Формули нумерують так само як таблиці та рисунки. Порядковий номер формули зазначають у круглих дужках праворуч від неї. Пояснення значень символів і числових коефіцієнтів треба робити безпосередньо під формулою, починаючи зі слова „де” без двокрапки, відповідно до послідовності, в якій вони подаються в формулі. Посилання в тексті на порядковий номер формули роблять у круглих дужках, наприклад «... у формулі (4)».

Рівняння і формули треба виділяти з тексту окремими рядками, вище і нижче них потрібно залишати не менше ніж один вільний рядок. Якщо рівняння не вміщується на одному рядку, його слід перенести після знака рівності або після знаків плюс, мінус, множення, повторюючи кожен з них на наступному рядку.

Список бібліографічних джерел розміщують після висновків останнього завдання з нової сторінки у порядку посилань на них у тексті.

Оформлене розрахункове індивідуальне завдання відповідно до перелічених вимог має бути зброшуроване. На першій і третій сторінках (висновки про вартість об'єкта оцінки) виконавець роботи ставить свій особистий підпис.

### **3.4. Методологічні рекомендації до виконання розрахункового індивідуального завдання з оцінки вартості нерухомого майна**

**Мета** – закріплення та узагальнення знань, одержаних при вивченні дисципліни «Оцінка вартості майна підприємства», розвиток здатностей щодо застосування цих знань, формування умінь та навичок виконання розрахунків з оцінки вартості нерухомого майна порівняльним підходом.

#### **Вихідні дані**

Змінними параметрами у цьому завданні є об'єкт оцінки (оцінюване нерухоме майно), його розташування у територіальному ринковому сегменті, технічні характеристики приміщень та їх технічний стан.

При виконанні завдання студенту необхідно проаналізувати ринок нерухомості у територіальному ринковому сегменті розташування об'єкта оцінки, знайти не менше ніж п'ять пропозицій відносно продажу аналогічного майна у даному районі міста, а також обґрунтувати коригуючі коефіцієнти, що використовуються при порівнянні об'єктів-аналогів з об'єктом оцінки. Виконати аналіз найбільш ефективного використання приміщень у складі об'єкта оцінки та визначити вартість майна відповідно до дати оцінки, яку зазначає викладач на консультації.

#### **Розрахункове індивідуальне завдання з оцінки вартості майна порівняльним підходом**

##### **Постановка завдання**

Наприклад, об'єктом оцінки є трикімнатна квартира № 284 загальною площею 63,5 м<sup>2</sup>, що розташована за адресою: м. Дніпропетровськ, просп. Героїв, 10.

Мета оцінки: розрахувати вартість об'єкта оцінки як залогового забезпечення при отриманні банківського кредиту.

Визначити: вартість нерухомого майна з використанням методології його оцінки порівняльним підходом.

## **Узагальнений алгоритм виконання розрахункового індивідуального завдання**

Розрахункове індивідуальне завдання виконується у вигляді звіту про оцінку вартості майна, який включає:

- титульний аркуш (див. додаток);
- зміст з відображенням відповідних сторінок звіту;
- висновки про вартість об'єкта оцінки;
- розділ 1. Загальні положення;
- розділ 2. Дефініції;
- розділ 3. Характеристика й опис об'єкта оцінки;
- розділ 4. Методологія визначення вартості об'єкта оцінки;
- розділ 5. Визначення вартості об'єкта оцінки;
- розділ 6. Узгодження варіантів оцінки;
- сертифікат оцінки,
- зроблені допущення та обмежуючі умови використання результатів;
- показчик джерел і нормативних документів;
- додатки.

Складові та ключові елементи алгоритму виконання розрахункового індивідуального завдання з оцінки вартості майна наведені нижче на прикладі поставленого завдання.

### Приклад оформлення індивідуального завдання

## **ЗМІСТ**

Висновки про вартість об'єкта оцінки.....	3
1. Загальні положення .....	4
2. Дефініції.....	6
3. Характеристика та опис об'єкта оцінки.....	8
3.1. Ідентифікація об'єкта оцінки.....	8
3.2. Територіальне оточення.....	10
3.3. Аналіз найбільш ефективного використання.....	17
4. Методологія визначення вартості об'єкта оцінки.....	18
5. Визначення ринкової вартості об'єкта оцінки.....	21
5.1. Визначення вартості об'єкта оцінки порівняльним підходом.....	21
6. Узгодження варіантів оцінки.....	25
Сертифікат оцінки.....	26
Допущення та обмежуючі умови.....	27
Показчик джерел і нормативних документів.....	28
Додатки.....	29

**ВИСНОВКИ  
ПРО ВАРТІСТЬ ОБ'ЄКТА ОЦІНКИ**

<b>Замовник</b>	Державний ВНЗ «Національний гірничий університет», кафедра економіки підприємства.
<b>Виконавець</b>	Студентка гр. ЕГ-08-1 Мушкудіані Ліка Кобовна.
<b>Об'єкт оцінки</b>	Трикімнатна квартира № 284 загальною площею 63,5 м <sup>2</sup> , що розташована за адресою: м. Дніпропетровськ, просп. Героїв, 10.
<b>База оцінки</b>	Об'єкт оцінювався на базі ринкової вартості.
<b>Мета оцінки</b>	Визначення ринкової вартості об'єкта оцінки як залогового забезпечення при отриманні банківського кредиту (без урахування ПДВ).
<b>Методичні підходи</b>	Об'єкт оцінювався на базі порівняльного оціночного підходу до визначення вартості.
<b>Дата оцінки</b>	12 вересня 2011 р.
<b>Дата складання звіту</b>	17 жовтня 2011 р.
<b>Ефективний термін дії оцінки</b>	Результати оцінки залишаються репрезентативними протягом шестимісячного періоду після дати оцінки при незмінності ринкових умов, що визначають дані результати.
<b>Висновки про вартість</b>	Виконавець, який діє на підставі договору № 13/2011 від 12.09.2011 р. на проведення оцінки майна, робить такий висновок:

**Ринкова вартість об'єкта оцінки складає (без ПДВ):  
367 200,00 (триста шістдесят сім тисяч двісті) гривень.**

Студентка гр. ЕГ-08-1

\_\_\_\_\_ **Л.К. Мушкудіані**

Дані висновки про вартість об'єкта оцінки є невід'ємною частиною звіту № 13/2011 «Про оцінку трикімнатної квартири № 284 загальною площею 63,5 м<sup>2</sup>, що розташована за адресою: м. Дніпропетровськ, просп. Героїв, 10» (далі Звіт).

Наведені дані не можуть розглядатися без пояснень, обмежень, описів і розрахунків, поданих у Звіті.

Дані висновки про вартість об'єкта оцінки мають юридичну силу лише у складі повного Звіту.

## **Розділ 1. ЗАГАЛЬНІ ПОЛОЖЕННЯ**

Відповідно до договору № 13/2011 від 12.10.2011 р. між студенткою гр. ЕГ-08-1 Мушкудіані Лікою Кобовною (Виконавцем) і кафедрою економіки підприємства Державного ВНЗ «Національній гірничий університет» (Замовником) в особі доцента кафедри економіки підприємства Кабаченка Дмитра Васильовича проведена незалежна оцінка за визначенням ринкової вартості трикімнатної квартири № 284 загальною площею 63,5 м<sup>2</sup>, що розташована за адресою: м. Дніпропетровськ, просп. Героїв, 10.

Оцінка проводилася відповідно до вимог Закону України «Про оцінку майна, майнових прав і професійну оціночну діяльність в Україні» № 2658-III від 12.07.2001 р., Національного стандарту № 1 «Загальні основи оцінки майна і майнових прав», затвердженого постановою Кабінету Міністрів України № 1440 від 10.09.2003 р., Національного стандарту № 2 «Оцінка нерухомого майна», затвердженого постановою КМУ № 1442 від 28.10.2004 р., Норм професійної діяльності оцінювача, затверджених Радою УТО, протокол № 1 від 24.12.1997 р., Міжнародних стандартів оцінки (МСО), а також з використанням методик і стандартів Українського і Російського товариств оцінювачів, незалежно і неупереджено по відношенню до Замовника або інших зацікавлених сторін.

Умови і терміни, наведені в звіті, є його невід'ємною частиною.

### **Призначення висновку і даного звіту**

Даний звіт має силу лише у тому випадку, коли він поданий повністю і використовується з метою, вказаною у «Висновку про вартість об'єкта оцінки».

### **Процедура оцінки**

Процедура проведення оцінки включає такі кроки:

- укладання договору на проведення оцінки;
- ознайомлення з об'єктом оцінки, збір і обробка вихідних даних та іншої інформації, що необхідна для проведення оцінки;
- ідентифікація об'єкта оцінки і пов'язаних з ним прав, аналіз можливих обмежень і застережень, які можуть супроводжувати процедуру проведення оцінки і використання її результатів;
- вибір необхідних методичних підходів, методів і оціночних процедур, які якнайповніше відповідають меті оцінки, обраній базі оцінки і їх використання;
- узгодження результатів оцінки, що отримані з використанням різних методичних підходів;
- складання звіту про оцінку вартості об'єкта оцінки на дату оцінки.

### **Особливі умови**

Виконавець працював виходячи з припущення, що всі необхідні документи на право володіння об'єктом власності отримані, об'єкт не закладений, необтяжений борговими зобов'язаннями, а також відсутні які-небудь приховані причини, які можуть вплинути на достовірність результатів оцінки.

### **Конфіденційність**

Виконавець гарантує Замовникові повну конфіденційність отриманої від нього інформації і виконання роботи, якщо це не суперечить чинному законодавству.

### **Допущення та обмежуючі умови**

Виконавець працює відповідно до припущення відносно відповідального володіння і компетентного управління об'єктом власності або діловими інтересами, що обумовлені у цьому звіті. Інформація, отримана з інших джерел, вважається правдивою, проте Виконавець не гарантує в якій-небудь формі факт її достовірності.

Виконавець виходить з припущення, що всі документи, отримані від Замовника, достовірні й несуть правдиву інформацію про об'єкт оцінки.

Висновки про вартість і поданий звіт можуть бути використані виключно для цілей, обумовлених договором і даним звітом.

Згідно з договором і цим звітом Виконавець не зобов'язаний виконувати додаткову роботу, свідчити або бути присутнім у суді під час розгляду питань, пов'язаних з об'єктом оцінки, якщо немає попередньої і не буде подальшої угоди на це.

### **Відповідальність**

Виконавець упевнений, що всі послуги надані згідно з професійними стандартами і для виконання замовлення були призначені кваліфіковані фахівці.

Замовник єдиновладно несе відповідальність за всі юридично значущі рішення, прийняті їм у зв'язку з висновками про вартість об'єкта, які є лише незалежною думкою Виконавця і самі по собі не породжують жодних правових наслідків відносно об'єкта оцінки.

Виконавець не несе відповідальності за достовірність інформації, що надана Замовником. У зв'язку з тим, що Виконавець не проводив юридичну і правову експертизу прав власності на оцінюване майно, він не несе відповідальності за достовірність титулу і прав власності Замовника на оцінюваний об'єкт.

### **Невидимі дефекти**

Виконавець не несе відповідальності за стан елементів об'єкта оцінки, які неможливо побачити шляхом звичайної інспекції або вивчення технічної документації, оскільки спеціальна технічна експертиза не проводиться.

### **Охорона авторських прав**

Публікація даного звіту в цілому або окремих його частин, а також будь-які посилення на нього або на імена і професійну приналежність Виконавця, або на показники, що містяться в ньому, допускається не інакше як з дозволу Виконавця відносно форми і контексту публікації.

Оформлення, тексти, стилістика і структура документа є об'єктами авторського права і власністю авторів – суб'єктів оціночної діяльності, що входять до складу консалтингової групи «КПД Консалтинг».

## Розділ 2. ДЕФІНІЦІЇ

Під час проведення оцінки об'єкта Виконавець використав терміни, поняття і визначення, наведені нижче з відповідним поясненням.

**Оцінка** – акт або процес визначення вартості, діяльність оцінювачів щодо систематизованого збору й аналізу даних, необхідних для визначення вартості різних видів майна, бізнесу на основі чинного законодавства і стандартів.

**База оцінки** – комплекс методичних підходів, методів і оцінних процедур, які відповідають певному вигляду вартості майна. Для визначення бази оцінки враховуються мета оцінки та умови використання її результатів.

**Методичні підходи** – загальні способи визначення вартості майна, які ґрунтуються на основних принципах оцінки.

**Метод оцінки** – спосіб визначення вартості об'єкта оцінки, послідовність оцінних процедур якого дає можливість реалізувати певний методичний підхід.

**Оцінні процедури** – дії (етапи), виконання яких у певній послідовності дає можливість здійснити оцінку.

**Принципи оцінки** – покладені в основу методичних підходів основні правила оцінки майна, які відображують соціально-економічні чинники і закономірності формування вартості майна.

**Дата оцінки** – дата (число, місяць і рік), коли проводиться оцінка майна і визначається його вартість.

**Дата складання звіту** – дата, на яку складається звіт про оцінку.

**Незалежна оцінка майна** – оцінка майна, яка проведена суб'єктом оцінної діяльності.

**Оцінна діяльність** – це діяльність оцінювачів і суб'єктів оцінної діяльності, визнаних такими відповідно до положень Закону України «Про оцінку майна, майнових прав і професійну оцінну діяльність в Україні», яка полягає в організаційному, методичному і практичному забезпеченні проведення оцінки майна, складанні висновків відносно вартості майна.

**Суб'єкти оцінної діяльності** – зареєстровані у встановленому законодавством порядку фізичні особи – суб'єкти підприємницької діяльності, а також юридичні особи незалежно від їх організаційно-правової форми і форми власності, які здійснюють господарську діяльність, у складі яких працює хоча б один оцінювач і які отримали сертифікат суб'єкта оцінної діяльності відповідно до Закону України «Про оцінку майна, майнових прав і професійну оцінну діяльність в Україні».

**Вихідні дані** – документи, в яких містяться характеристики об'єкта оцінки.

**Об'єкти оцінки** – майно і майнові права, які підлягають оцінці. Об'єкти оцінки класифікують за різними ознаками, зокрема, об'єкти оцінки в матеріальній і нематеріальній формі, у формі цілісного майнового комплексу.

**Ідентифікація об'єкта оцінки і пов'язаних з ним прав** – встановлення відповідності об'єкта оцінки наявним вихідним даним та загальної інформації про нього.

**Вартість** – еквівалент цінності об'єкта оцінки, виражений у вірогідній сумі грошей.

**Вірогідна сума грошей** – найбільша сума грошей, яку може отримати продавець і яку може погодитися сплатити покупець.

**Поточна вартість** – вартість, приведена у відповідність з цінами на дату оцінки шляхом дисконтування або фактична ціна на дату оцінки.

**Ринкова вартість** – це вартість, за яку можливе відчуження об'єкта оцінки на ринку подібного майна на дату оцінки за угодою, укладеною між покупцем і продавцем, після проведення відповідного маркетингу за умови, що будь-яка із сторін діяла із знанням справи, розсудливо і без примушення.

**Вартість заміщення** – визначена на дату оцінки поточна вартість витрат на створення (придбання) нового об'єкта, подібного до об'єкта оцінки, який може бути йому рівноцінною заміною.

**Вартість відтворення** – визначена на дату оцінки поточна вартість витрат на створення (придбання) в сучасних умовах нового об'єкта, ідентичного об'єкту оцінки.

**Залишкова вартість заміщення (відтворення)** – це вартість заміщення (відтворення) об'єкта оцінки за відніманням усіх видів зносу для нерухомого майна – з урахуванням ринкової вартості земельної ділянки при її існуючому використанні (прав, пов'язаних із земельною ділянкою).

**Вартість у використанні** – це вартість, яка розраховується виходячи із сучасних умов використання об'єкта оцінки і може не відповідати його найбільш ефективному використанню.

**Найбільш ефективне використання** – найбільш вірогідне використання майна, що є фізично можливим, розумно виправданим, юридично законним, фінансово здійсненним, у результаті якого вартість оцінюваного майна буде максимальною.

**Принцип розумної обережності** – цей вживаний при оцінці принцип базується на використанні нижньої межі ціни об'єкта за відсутності поточних даних для ухвалення іншого оцінного рішення.

**Дисконтування** – визначення поточної вартості грошового потоку з урахуванням його вартості, що прогнозується на майбутнє.

**Грошовий потік** – сума прогнозованих або фактичних надходжень від діяльності (використання) об'єкта оцінки.

**Знос (знецінення)** – втрата вартості майна порівняно з вартістю нового майна. За ознаками виникнення знос розділяють на фізичний, функціональний та економічний (зовнішній). Фізичний і функціональний знос може бути технічно усуненим або неусувним, якщо його усунення є економічно недоцільним.

**Фізичний знос** – це знос, обумовлений частковою або повною втратою первинних технічних і технологічних якостей об'єкта оцінки.

**Функціональний знос** – це знос, обумовлений частковою або повною втратою первинних функціональних (споживчих) характеристик об'єкта оцінки.

**Економічний (зовнішній) знос** – це знос, обумовлений впливом соціально-економічних, екологічних та інших чинників на об'єкт оцінки.

## Розділ 3. ХАРАКТЕРИСТИКА ТА ОПИС ОБ'ЄКТА ОЦІНКИ

### 3.1. Ідентифікація об'єкта оцінки

Об'єктом оцінки є трикімнатна квартира № 284 загальною площею 63,5 м<sup>2</sup>, що розташована за адресою: м. Дніпропетровськ, просп. Героїв, 10.

Відповідно до технічного паспорта на об'єкт оцінки, виданого комунальним підприємством «Дніпропетровське міжміське бюро технічної інвентаризації», в інвентаризаційній справі № 21059 від 04.06.1997 р. (копія документа додається до даного звіту) загальна площа квартири складає 63,5 м<sup>2</sup>, житлова площа – 39,3 м<sup>2</sup>, в квартирі 3 житлових кімнати (17,5, 10,4 і 11,0 м<sup>2</sup>), кухня (8,5 м<sup>2</sup>), санвузол (1,1 м<sup>2</sup>), ванна кімната (2,6 м<sup>2</sup>), коридор (10,6 м<sup>2</sup>), кладова (1,4 м<sup>2</sup>), лоджія (2,0 м<sup>2</sup>). Висота приміщень 2,85 м.

Приміщення було придбане на підставі договору купівлі-продажу. Власником квартири є Петрова Світлана Борисівна.

Об'єкт оцінки розташований у периферійній селітебній правобережній зоні міста Дніпропетровська, у Жовтневому районі по проспекту Героїв, 10. Цей район є «спальним» і характеризується високим рівнем привабливості, оскільки поблизу немає промислових підприємств. Дома житлового масиву Перемога–4, 5, 6 розташовані недалеко від ріки Дніпро, в безпосередній близькості (1,5 км) знаходиться Південний міст, що пов'язує даний район із лівобережною частиною міста через ж/м Сонячний, ж/м Північний, смт Придніпровськ.

Район розташування об'єкта оцінки характеризується високим рівнем розвитку інфраструктури (магазинів, ринків, об'єктів культурно-побутової сфери, супермаркетів та ін.). Локальне розташування об'єкта зручно орієнтоване з точки зору його житлового призначення, недалеко розташовані зупинки громадського транспорту, магазини, будинок має ізольований тихий двір.

На момент оцінки даний об'єкт використовується за функціональним призначенням як квартира (житлова нерухомість). Оцінювана квартира розташована на десятому поверсі десятиповерхового будинку панельного типу «чешка», побудованого у 1997 році. Під'їзд до будинку здійснюється з боку проспекта Героїв. Основні конструктивні елементи житлового будинку: стіни – цегляні, перекриття – залізобетонні, дах – плоский, покритий руберойдом, квартира обладнана централізованими системами водо-, газо- та електропостачання, каналізацією, центральним опалюванням, сміттєпроводом, ліфтом, телефонізована. На дверях під'їзду встановлений домофон.

Технічний стан квартири Виконавець характеризує як добрий з виконаним косметичним ремонтом. Всі приміщення в квартирі придатні до експлуатації. Вхідні двері – металеві подвійні; вікна – подвійні дерев'яні двостулкові; внутрішні дверні отвори – дерев'яні фільончасті (у хорошому стані); підлога – бетонна стяжка, покриття – лінолеум; стіни і стелі – штукатурка, шпалери, фарбування (у задовільному стані). У ванній кімнаті та кухні – кахельна плитка.

Місце розташування об'єкта оцінки (рис. 3.1) характеризується високим рівнем інвестиційної привабливості як «спальний» район міста.

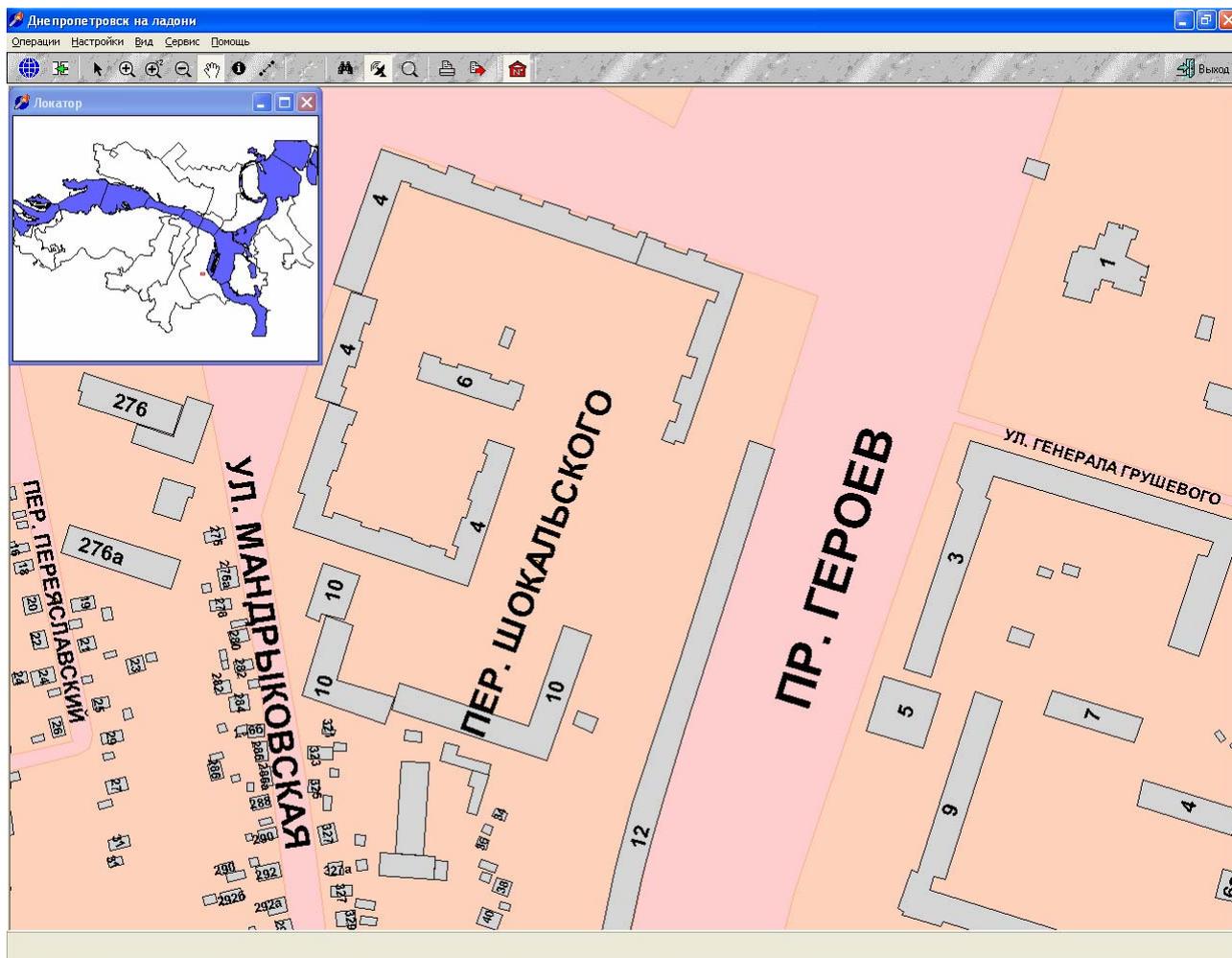


Рис. 3.1. Схема розташування об'єкта оцінки

За функціональним призначенням об'єкт оцінки належить до житлових приміщень, які можуть бути використані як приміщення житлового або офісного призначення. Виходячи з принципу найбільш кращого і найбільш ефективного використання нерухомості, основним джерелом доходу, який приносить об'єкт оцінки, вважається використання його за функціональним призначенням як офісного приміщення. Проте відносно даного об'єкта це неможливо, що обумовлене локальним місцем розташування об'єкта оцінки на 10-му поверсі житлового будинку, конструктивними особливостями приміщень (габарити кімнат і коридорів) і низьким рівнем ділової активності в даному ринковому сегменті.

Таким чином, за аналоги прийняті житлові приміщення (квартири), отже, відповідно до обраної мети оцінки розглядатиметься варіант використання оцінюваних приміщень (принцип найкращого і найбільш ефективного використання нерухомості) як приміщень житлового призначення, а вартість об'єкта оцінки буде розрахована як вартість при існуючому використанні.

Оточення об'єкта оцінки – примикаючі житлові багатоповерхові будинки, вхід до об'єкта оцінки здійснюється з боку просп. Героїв. Транспортна доступність задовільна, відстань до містоутворюючої магістралі міста проспекту Героїв – 50 м.

Відстань від об'єкта до комунікаційних центрів, км:

- адміністративного центру – 6,0,
- головної автомагістралі міста – просп. К. Маркса – 4,0,
- ж/д вокзалу – 8,5,
- автовокзалу – 9,0,
- річкового порту – 8,0,
- аеропорту – 8,0.

Об'єкт зручно розташований по відношенню до містоутворюючих транспортних магістралей (Набережної Перемоги, вул. Космічної, Запорізького шосе), неподалік знаходяться зупинки громадського транспорту.

### **3.2. Територіальне оточення об'єкта оцінки**

#### **Місто Дніпропетровськ**

Місто розташоване на березі головної водної артерії країни – ріки Дніпро. Її береги зв'язують 5 залізничних і автодорожніх мостів. Дніпропетровський річковий порт забезпечує судам типу "ріка-море" прямі міжнародні перевезення вантажів з виходом у Чорне море. Дніпропетровськ – це один з провідних економічних і фінансових центрів України.

Господарський комплекс міста складають понад 20 тисяч підприємств і організацій різної форми власності, де виробляються тисячі найменувань продукції. Місто має потужний промисловий потенціал, який характеризується високим рівнем розвитку важкої індустрії. На більш ніж 200 промислових підприємствах 13 областей виробляється 4,5% усієї промислової продукції України. Стабільно нарощує темпи виробництва харчова і перероблююча промисловість міста. Так, у Дніпропетровську виробляється 5,6% обсягу виробництва продуктів харчування в Україні.

За останні роки промисловість міста незмінно має приріст обсягів виробництва. Позитивна динаміка у виробничій сфері зумовила активізацію зовнішньоекономічної діяльності, яка здійснюється майже із 130 країнами світу. Експорт дніпропетровських підприємств і організацій з року в рік зростає. Обсяг експортно-імпортних операцій складає більше 7% загального зовнішньоторгового обороту країни. Будівельний комплекс за своїми виробничими потужностями, величиною основних фондів, кількістю працюючих посідає друге місце в Україні. Дніпропетровськ займає одне з провідних місць на фондовому ринку країни – працюють 2 фондових біржі, активно розвивається ринок страхових послуг.

Дніпропетровськ – місто багатих культурних традицій. Тут працює 7 державних театрів і 3 концертних організації, функціонують 6 державних і 173 музеї на громадських засадах, 55 бібліотек. У місті працює більше 30 вищих навчальних закладів, у тому числі III–IV рівнів акредитації, в яких навчається майже 90 тис. студентів.

Дніпропетровськ є одним з найбільших наукових центрів України, де зосереджено багато науково-дослідних і проектно-конструкторських організацій. У місті існує розвинена мережа установ охорони здоров'я, лікувально-діагностичну допомогу надають 53 установи, у тому числі й приватні. На цей час акредитовані або мають філії більше 40 крупних державних і приватних банків.

Місто Дніпропетровськ характеризується активним і розвиненим ринком нерухомості з високим рівнем ділової активності.

### **Аналіз ринку нерухомості м. Дніпропетровська**

Короткий аналіз сучасного стану ринку нерухомості міста Дніпропетровська свідчить про стабілізацію цього ринку. Стабільнішими залишаються ціни в центральному територіальному сегменті міста, де ведеться забудова елітних районів, тут спостерігається прив'язка до історичних і живописних місць, зелених і паркових зон. Разом з ними споруджуються елітні будинки та адміністративні будівлі в центральній частині міста.

Зараз на ринку нерухомості склалася нормальна ринкова ситуація, коли пропозиція вища, ніж попит, коли потенційний покупець сам може вибрати ті характеристики квартири або офісу, які йому необхідні, не відчуваючи нестачі у виборі пропозицій і не підганяючи себе необхідністю купівлі об'єкта нерухомості у зв'язку з постійним зростанням цін.

Найближчим часом обвалу ринку не очікується, ринок нерухомості переживає період стагнації, викликаний складною економічною ситуацією в країні та проблемами іпотечного кредитування. Попит на нерухомість істотно впав, кількість операцій скоротилася в 2,5 рази. Частково це пояснюється виходом з ринку інвесторів, які не бачать перспектив вкладати гроші в умовах кризи, але головна причина криється в скороченні іпотечного кредитування.

В той же час на ринку немало потенційних покупців, які мають у своєму розпорядженні власні кошти. Але вони не квапляться купувати нерухомість, сподіваючись, що ціни впадуть, і зайняли вичікувальну позицію. За даними компанії «Магістр», зниження попиту й обмежений доступ до кредитів істотно не позначилися на вартості житла. Ліквідні об'єкти, як і раніше, мають попит, хоча ціна на них майже не знижується. Крім того, причини кризисної ситуації криються в боротьбі за владу і ресурси між великими фінансово-промисловими групами, а також у кредитуванні банками неплатоспроможних позичальників.

Прогнозується подальше зростання цін на землю, у великих промислових центрах ціни на землю не впадуть, оскільки це обмежений ресурс. Може знизитися ціна на земельні ділянки в невеликих містах і ділянки під котеджну забудову. Що стосується первинного ринку житла, то, на думку експертів, ринок чекає істотне підвищення цін. Причиною цього стануть інфляція, підвищення цін на будматеріали, подорожчання енергоносіїв, проблеми з кредитами і їх подальше подорожчання. Передумов для зниження цін на первинному ринку житла немає – постійно зростаюча собівартість будівництва і попит на житло не дадуть цінам впасти.

За прогнозами фахівців, зупинка ряду підприємств, яка вже має місце, призведе до зростання безробіття і неможливості не лише купувати і утримувати своє житло, але й сплачувати раніше взяті кредити. Це викличе викид на вторинний ринок житла, і ціна різко піде вниз. Якщо уряд прийме грамотні антикризові заходи, то стабілізація ситуації можлива.

У гіршому варіанті ринок чекає туга петля, яка затягнеться приблизно на 1,5 роки. У результаті будівництво впаде до нуля, а нерухомість на вторинному ринку остаточно знеціниться. Вже зараз спостерігається тенденція скорочення об'ємів будівництва, оскільки на ринку представлена значна кількість об'єктів, ринкова ціна яких менше за вартість будівництва.

Оптимістичний сценарій розвитку подій пов'язаний з грамотними антикризовими заходами уряду. Серед них – впорядкування процедури оренди землі в містах, спрощення видачі дозволів на будівництво. Все це разом з розумною політикою відносно заборони інфляції, заходами щодо підтримки національної валюти і за умови політичної стабілізації допоможе підняти ринок нерухомості.

### **Аналіз ринку житлової нерухомості м. Дніпропетровська**

За даними АН «Realnest», у серпні ринок нерухомості міста Дніпропетровська продемонстрував мінімальну зміну цін пропозицій у розмірі 1,4% у бік підвищення. В порівнянні з минулим місяцем об'єм пропозицій знизився на 10,7%, а величина попиту на покупку вторинного житла залишилася без змін. За даними на початок вересня, пропозиція перевищує попит приблизно в 11 разів, тоді як у серпні пропозиція перевищувала попит у 12 разів.

### **Вторинний ринок нерухомості**

Із загального числа пропозицій, поданих у серпні, на ринку нерухомості Дніпропетровська близько 16% – це квартири з євроремонт. Минулого місяця об'єм таких відремонтованих квартир досягав 24%. Дані квартири не враховувалися в аналітичних розрахунках, оскільки їх ціна сильно впливає на загальну картину ринкових цін. Але слід зазначити, що число квартир, які виставляються на продаж з уточненням «євроремонт», поступово знижується. Ще на початку року таких квартир було близько 30%, проте сьогодні лише 16%.

У наближених до центру і віддалених від нього районах міста спостерігається незначне підвищення цін пропозицій у розмірі 0,8 і 4,3% відповідно, а в центральних районах ціни знизилися на 6,9%.

В цілому по місту вартість однокімнатних квартир, що виставляються на продаж, знизилася приблизно на 0,6%, порівняно з даними, отриманими на початку серпня. Так, середня вартість однокімнатної квартири склала \$29,6 тис. Ціни на двокімнатні квартири знизилися на 5,2%. За підсумками серпня, середня ціна двокімнатної квартири в Дніпропетровську склала \$43,5 тис. Такі зміни торкнулись і трикімнатних квартир, ціни на які знизилися на 3,7%. Так, середня ціна трикімнатної квартири склала \$60,2 тис.

Таблиця 3.1

Середня вартість квартир на вторинному ринку  
м. Дніпропетровська станом на 01.09.2011 р., \$ (за даними АН RealNest)

Район міста	Тип нерухомості		
	Висотка	Сталінка	Хрущівка
1-кімнатні			
Центр (К. Маркса та прилеглі)	48000	40000	41000
Нагорний, парк Шевченка	42000	44000	35000
Гагаріна, Підстанція	39000	-	31000
Кірова, Робоча, Титова, Г. Сталінграду	36000	-	30000
Правда, Сонячний, Калинова	29000	-	27000
Перемога	37000	-	-
Тополь, Сокіл	32000	-	-
Лівобережний, Фрунзенський	26000	-	-
Комунар, Парус, Черв. Камінь, Західний	26000	-	-
Петровського, Калініна, 12 квартал	25000	-	22000
Північний, Придніпровський	23000	-	20000
2-кімнатні			
Центр (К. Маркса та прилеглі)	59000	53000	48000
Нагорний, парк Шевченка	59000	65000	48000
Гагаріна, Підстанція	53000	-	38000
Кірова, Робоча, Титова, Г. Сталінграду	45000	47000	37000
Правда, Сонячний, Калинова	41000	-	34000
Перемога	43000	-	-
Тополь, Сокіл	38000	-	-
Лівобережний, Фрунзенський	35000	-	-
Комунар, Парус, Черв. Камінь, Західний	32000	-	28000
Петровського, Калініна, 12 квартал	31000	-	26000
Північний, Придніпровський	30000	-	-
3-кімнатні			
Центр (К. Маркса та прилеглі)	105000	75000	68000
Нагорний, парк Шевченка	99000	85000	62000
Гагаріна, Підстанція	70000	-	54000
Кірова, Робоча, Титова, Г. Сталінграду	62000	-	56000
Правда, Сонячний, Калинова	55000	-	49000
Перемога	58000	-	-
Тополь, Сокіл	55000	-	-
Лівобережний, Фрунзенський	49000	-	-
Комунар, Парус, Черв. Камінь, Західний	45000	-	42000
Петровського, Калініна, 12 квартал	45000	-	40000
Північний, Придніпровський	42000	-	40000

Однак найбільший попит мають лише квартири, розташовані в цегельних висотках, на середніх поверхах. Банки пропонують кредити на купівлю житла з процентною ставкою в межах від 17 до 25% в гривнях, але тих, хто бажає скористатися кредитними засобами, майже немає. Валютні ринки також демонструють нестабільність, чим підігривають паніку серед населення. Сьогодні покупці й продавці перебувають в розгубленому стані, бо не знають, що буде завтра. У такій ситуації продавці деколи протягом тижня то знижують, то підвищують ціну своєї квартири, а покупець, у свою чергу, не квапиться реагувати на такі коливання. Таким чином, всі учасники ринку змушені чекати.

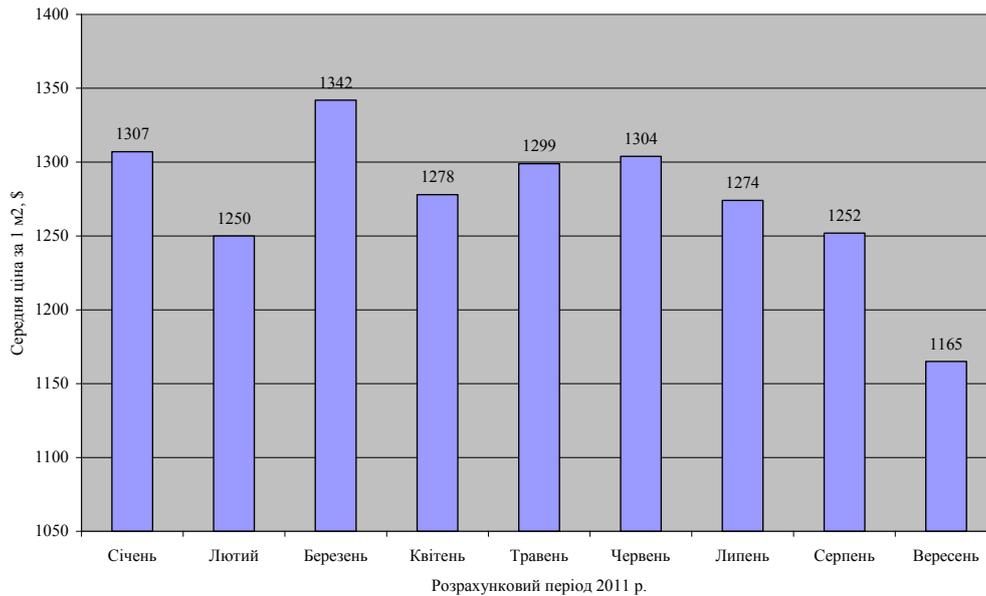


Рис. 3.2. Середня ціна пропозицій 1 м<sup>2</sup> квартир на вторинному ринку у центральній частині м. Дніпропетровська

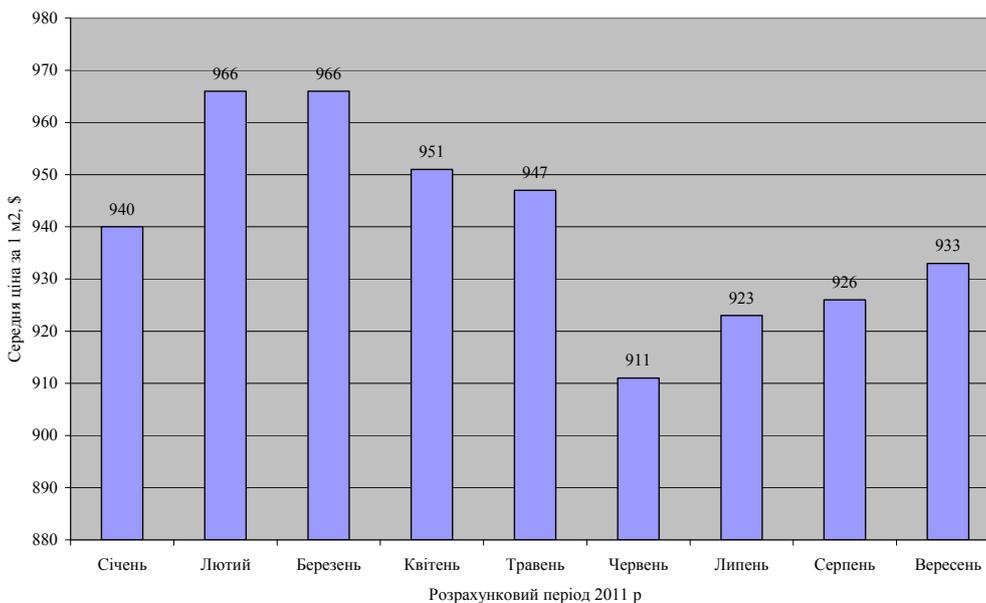


Рис. 3.3. Середня ціна пропозицій 1 м<sup>2</sup> квартир на вторинному ринку у наближених до центру частинах м. Дніпропетровська

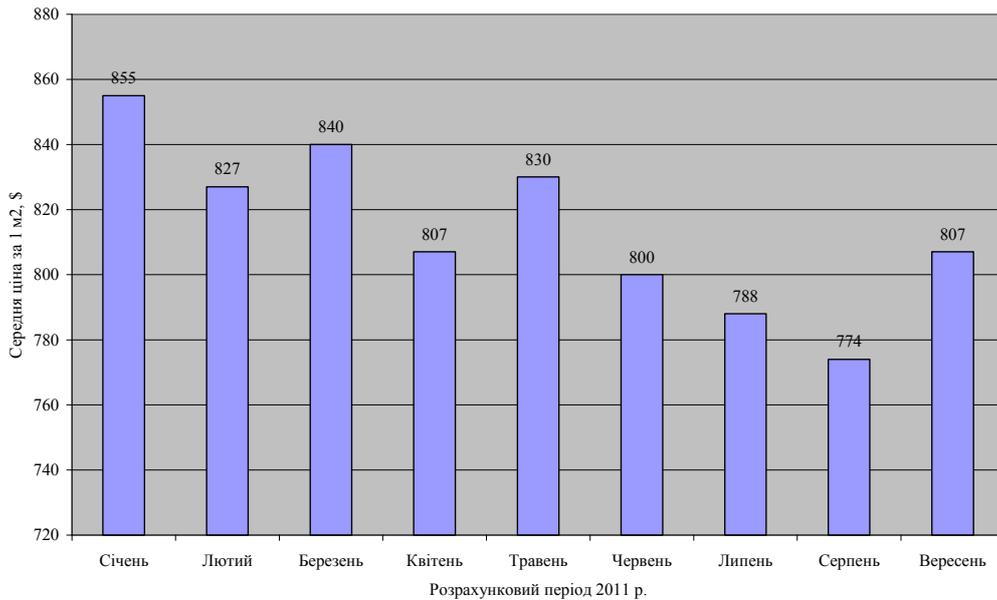


Рис. 3.4. Середня ціна пропозицій 1 м<sup>2</sup> квартир на вторинному ринку у віддалених від центру частинах м. Дніпропетровська

*Примітка. У розрахунках середньої вартості брали участь лише дані по квартирах, розташованих в типових будинках (квартири у сучасних будинках, а також з євроремонтом не враховувалися).*

За підсумками серпня, середня вартість квадратного метра вторинного житла в цілому по місту склала \$888, що на 1,4% вище ніж у липні (\$876). У центральних районах міста на початок серпня вона була \$1165, в наближених до центру районах – \$933, у віддалених від центру – \$807. Відповідно в процентному відношенні підвищення цін пропозицій у наближених до центру районах склало 0,8%, в центрі ціни знизилися на 6,9%, а у віддалених від центру районах підвищилися до 4,3%.

Упродовж усього літнього періоду ринок проявляв найімовірніше ознаки стагнації, ніж поживлення. Ринок демонстрував мінімальні зміни то у бік збільшення середньоринкового показника, то у бік його зниження. Навіть активізація банків і їх нові умови наданням іпотечних кредитів для населення не дали поштовху розвитку ринку нерухомості.

Населення не стало заробляти більше, отже, не в змозі було витратити кошти на поліпшення житлових умов. Поки дана ситуація не зміниться, чекати яких-небудь покращень на ринку нерухомості немає причин. Яскравий приклад – ринки нерухомості країн Європи і Росії, що є сусідами. Там теж нічого не відбувається: ні різких стрибків угору, ні стрімкого падіння цін. У стані чекання досить перебувають як покупець, так і продавець, і скільки продовжиться таке чекання – ніхто точно не знає.

### Первинний ринок нерухомості

Вартість 1 м<sup>2</sup> нового житла в Дніпропетровську за станом на 1 вересня складає 9046,5 грн. За підсумками серпня, середньоринковий показник залишився без змін. При цьому середня вартість 1 м<sup>2</sup> житла економ-класу (група низьких цін) склала 7454 грн., в житлових комплексах еліт-класу (група високих цін) – 13425 грн. (рис. 3.5, 3.6).

Попит на житло у серпні на первинному ринку нерухомості був мінімальний, як і впродовж усього 2011 року. Забудовники поступово добудовували незавершені об'єкти, часто з порушенням термінів введення їх в експлуатацію. Покупці терпляче чекають завершення новобудов, при цьому перенесення термінів здавання будинків фінансово не компенсується: будівельні компанії і девелопери посилаються на економічну кризу 2008 року.

Нових проектів житлових комплексів у Дніпропетровську не представлено. Первинний ринок нерухомості фактично «застиг» і перебуває в стані трирічної давності. Завоювати свого покупця і здолати кризу довіри населення доки не виходить.

Таблиця 3.2

Середня ціна на житло економ- та еліт-класу у 2011 році

Тип нерухомості	Січень-вересень 2011 року
Житло економ-класу	7454
Житло еліт-класу	13425

Таблиця 3.3

Діапазон цін на житлову нерухомість на первинному ринку  
м. Дніпропетровська станом на 01.09.2011 р., грн./м<sup>2</sup>

Район міста	Діапазон цін
Центр (К. Маркса та прилеглі)	7500–19000
Нагорний, парк Шевченка	8150–22000
Гагаріна, Підстанція	8000
Кірова, Робоча, Титова, Г. Сталінграду	7000–9360
Правда, Сонячний, Калинова	6800–6960
Перемога	7500–9010
Тополь, Сокіл	6400–7000
Лівобережний, Фрунзенський	-
Комунар, Парус, Червоний Камінь, Західний	5500–6000
Петровського, Калініна, 12 квартал	-
Північний, Придніпровський	-

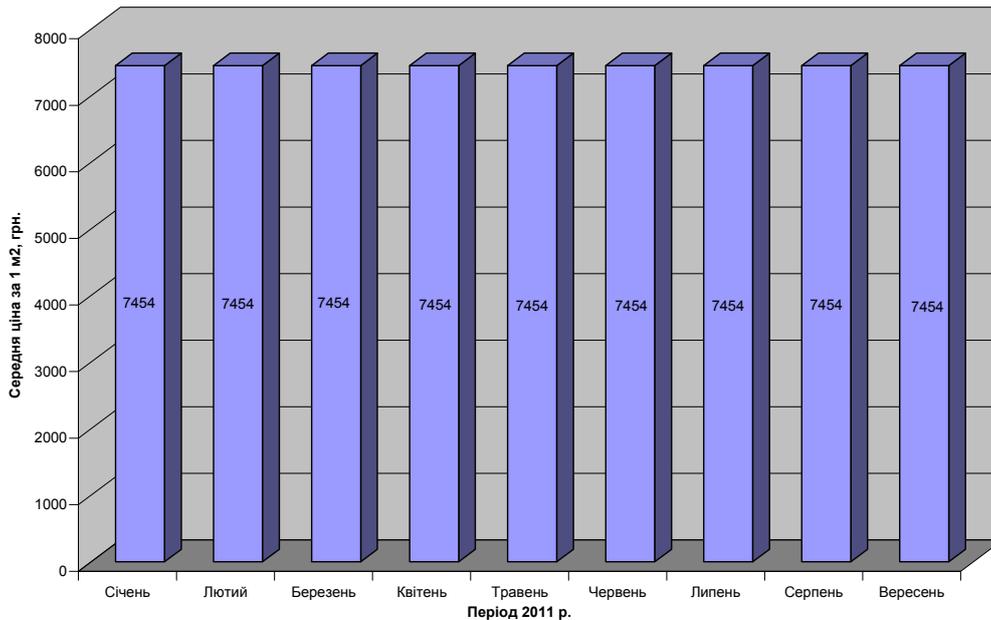


Рис. 3.5. Середня ціна пропозицій 1 м<sup>2</sup> квартир (житла економ-класу) на первинному ринку м. Дніпропетровська

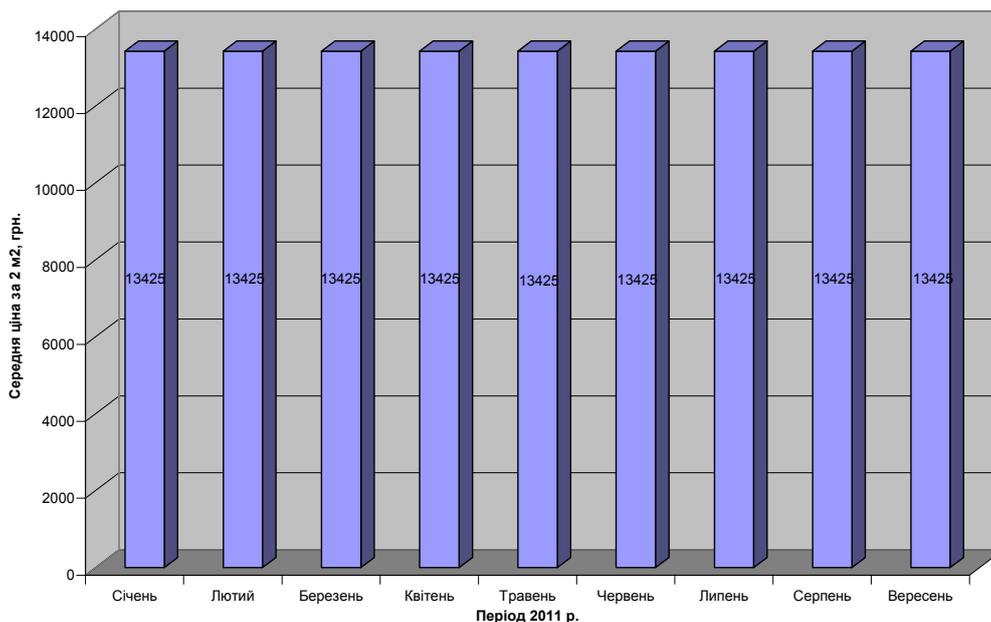


Рис. 3.6. Середня ціна пропозицій 1 м<sup>2</sup> квартир (житла еліт-класу) на первинному ринку м. Дніпропетровська

Зазвичай на початку осені спостерігається активізація на ринку житла. На цей раз ситуація нетипова для осіннього сезону – попит залишається мінімальним. Відсутність доступної іпотеки не дозволяє покупцеві активно купувати житло на первинному ринку, стримує активність і відсутність гарантій у тому, що об'єкт буде побудований та ще й у запланований термін. Виходячи з цих причин, операції на первинному ринку фіксуються одиничні.

Середні ціни на квартири в інших регіонах України, тис. \$

Місто	1-кімнатні	2-кімнатні	3-кімнатні
Харків	40000	63000	100000
Донецьк	39000	58000	110000
Львів	33000	56000	95000
Одеса	38000	60000	96000

### 3.3. Аналіз найбільш ефективного використання

Згідно з означенням Національного стандарту №1 принцип найбільш ефективного використання полягає в урахуванні залежності ринкової вартості об'єкта оцінки від його найбільш ефективного використання. Під найбільш ефективним використанням розуміється використання майна, у результаті чого вартість об'єкта оцінки буде максимальною. При цьому розглядаються лише ті варіанти, які є технічно можливими, дозволеними й економічно доцільними.

Вартість об'єкта визначалася з припущення про відсутність обмежень на його функціональне використання. Оскільки об'єктом оцінки виступає квартира, розташована на десятому поверсі житлового будинку в віддаленій від центру частині м. Дніпропетровська, її розгляд як потенційного об'єкта комерційної нерухомості не є доцільним. До того ж об'єкт оцінки розташований у глибині двору, в будинку, що не має прилеглої території для парковки автотранспорту, оточенням будинку є житлові будинки, для яких не характерна тенденція виведення квартир з житлового фонду і переобладнання під об'єкти комерційної власності, якщо вони не виходять на «червону лінію».

Крім того, об'єкт оцінки вимагає значних витрат на приведення його в технічний стан, відповідний об'єктам комерційної нерухомості (магазинам, офісам) в територіальному ринковому сегменті, та витрат на виведення з житлового фонду. Отже, використовувати об'єкт оцінки як об'єкт комерційного призначення не є можливим. Виходячи з вищевикладеного, виконавцем зроблений висновок: найбільш ефективним є використання об'єкта за його функціональним призначенням – як квартира.

Принцип фізичної можливості – усі приміщення в квартирі та об'ємно-планувальні рішення приміщень відповідають їх функціональному призначенню.

Принцип юридичної законності: оцінюючи даний об'єкт виконавець виходив з припущення юридичної можливості на використання об'єкта оцінки за функціональним призначенням.

Принцип здійснення з фінансової точки зору: експлуатація об'єкта на момент оцінки можлива.

## Розділ 4. МЕТОДОЛОГІЯ ВИЗНАЧЕННЯ ВАРТОСТІ ОБ'ЄКТА ОЦІНКИ

Оцінка майна і майнових прав – це впорядкований процес, який здійснюється з використанням методів оцінки, які являють собою окремі частини методичних підходів або є результатом комбінування декількох методичних підходів, а також оціночних процедур.

Методичні підходи – це загальні способи визначення вартості майна, що ґрунтуються на основних принципах оцінки, які у свою чергу є основними правилами оцінки, що відображають соціально-економічні чинники і закономірності формування вартості майна.

Для проведення оцінки використовуються такі основні методичні підходи:

- витратний;
- порівняльний;
- прибутковий.

Вживання того або іншого підходу визначається метою оцінки, характеристиками об'єкта оцінки та іншими обставинами конкретної оціночної ситуації.

**Витратний підхід** ґрунтується на принципах корисності й заміщення.

Принцип корисності заснований на тому, що майно має вартість лише за умови корисності його для потенційного власника або користувача. Під корисністю слід розуміти здатність майна задовольняти потреби власника або користувача впродовж певного часу.

З метою визначення корисності під час оцінки:

- розглядається корисність окремого майна у складі об'єкта оцінки як складова частина корисності об'єкта оцінки в цілому і корисність майна як окремого об'єкта оцінки;
- враховується сучасний стан використання об'єкта оцінки, яка може не відповідати його можливому найбільш ефективному використанню, а також випадки, коли окремі об'єкти оцінки стають тимчасово зайвими, використовуються з іншою метою або не використовуються;
- прогнозується можливий вплив соціально-економічних та інших чинників на зміни в корисності об'єкта оцінки;
- оцінюються витрати на поліпшення об'єкта оцінки з урахуванням впливу цих витрат на збільшення його ринкової вартості.

Принцип заміщення передбачає облік поведінки покупців на ринку. Він полягає в тому, що за придбання майна не платиться сума, що перевищує мінімальну ціну майна такої самої корисності, яке продається на ринку нерухомого майна.

При цьому, з точки зору розумного покупця, вартість об'єкта не перевищує витрат на заміну його новим або аналогічним відповідно до значущих функціональних характеристик.

Основними методами витратного підходу є метод прямого відтворення і метод заміщення.

Метод прямого відтворення полягає у визначенні вартості відтворення з подальшим відніманням суми зносу (знецінення). Метод заміщення заснований на визначенні вартості заміщення з подальшим відніманням суми зносу (знецінення). За допомогою методів прямого відтворення і заміщення визначається залишкова вартість заміщення (відтворення).

При застосуванні методів прямого відтворення або заміщення використовуються вихідні дані про об'єкт оцінки, інформація про відтворення або заміщення об'єкта оцінки чи подібного майна в сучасних цінах або середньостатистичні показники, які узагальнюють умови його відтворення або заміщення в сучасних цінах.

**Порівняльний підхід** заснований на обліку принципів заміщення, попиту і пропозиції. Порівняльний підхід передбачає аналіз цін продажу і пропозицію подібного майна з відповідним коректуванням відмінностей між об'єктами порівняння та об'єктом оцінки.

Основними елементами порівняння є характеристики подібного майна за місцем його розташування, фізичними і функціональними ознаками, умовами продажу і т.п. Коректування вартості подібного майна здійснюється шляхом додавання або віднімання грошової суми із застосуванням коефіцієнта (відсотка) до ціни продажу (пропозиція) вказаного майна або шляхом їх комбінування.

Принцип попиту і пропозиції відображує співвідношення пропозиції і попиту на подібне майно. Відповідно цьому принципу під час проведення оцінки враховуються ринкові коливання цін на подібне майно та інші чинники, які можуть привести до змін у співвідношенні пропозиції та попиту на подібне майно.

**Прибутковий підхід** базується на обліку принципів найбільш ефективного використання і чекання, відповідно яким вартість об'єкта оцінки визначається як поточна вартість очікуваних доходів від найбільш ефективного використання об'єкта оцінки, включаючи дохід від його можливого перепродажу.

Основними методами прибуткового підходу є пряма і непряма капіталізація доходу (дисконтування грошового потоку). На вибір методів оцінки при цьому впливає наявність інформації відносно очікуваних (прогнозованих) доходів від використання об'єкта оцінки, стабільність їх одержання, мета оцінки, а також вид вартості, яка підлягає визначенню.

Інформаційними джерелами для використання прибуткового підходу є відомості про фактичні та (або) очікувані доходи і витрати об'єкта оцінки або подібного майна. Оцінювач прогнозує й обґрунтовує об'єми доходів і витрат від сучасного використання об'єкта оцінки, якщо воно є більш ефективним, або від можливого найбільш ефективного використання, якщо воно відрізняється від існуючого.

Метод прямої капіталізації доходу застосовується у разі, якщо прогнозується постійний за величиною і рівний у проміжках періоду прогнозування чистий операційний дохід, одержання якого не обмежується в часі.

Метод непрямой капіталізації доходу (дисконтування грошових потоків) застосовується у разі, якщо прогнозовані грошові потоки від використання об'єкта оцінки неоднакові за величиною, непостійні впродовж певного періоду прогнозування або якщо їх одержання обмежується в часі. Прогнозовані грошові потоки, у тому числі вартість реверсії, підлягають дисконтуванню із застосуванням ставки дисконту для визначення їх поточної вартості.

Ставки капіталізації і дисконту визначаються шляхом аналізу інформації про доходи від використання подібного майна і його ринкові ціни або шляхом порівняльного аналізу прибутковості інвестування альтернативних об'єктів (депозити, коштовні папери, майно і т.п.).

### **Обґрунтування і вибір методології оцінки**

Виконавець вважає, що використання методології витратного підходу (у чистому вигляді) з метою оцінювання об'єкта оцінки можливо, але вартість відтворення об'єкта може істотно відрізнятись від ринкової у зв'язку із закладеною у вартість об'єкта значною нормою прибутку. Використання методу заміщення, тобто даних про вартість аналогічних об'єктів, що реалізуються на ринку, з урахуванням рівня придатності об'єкта оцінки найдоцільніше і відповідатиме також реалізації методології порівняльного підходу.

Виконавець вважає, що застосування методології порівняльного підходу для оцінки об'єкта оцінки найдоцільніше, оскільки реалізація принципу заміщення відносно цього об'єкта можлива в повному обсязі, на ринку представлена велика кількість об'єктів-аналогів порівнянного рівня корисності та якості, ринок організований та інформаційно забезпечений.

Прибутковий підхід також може бути застосований, проте його використання в умовах розвиненого ринку подібних об'єктів і неприбуткового характеру власності носить допоміжний характер, але в даному випадку це не доцільно, оскільки оцінюваний об'єкт не є типовим об'єктом прибуткової власності.

## Розділ 5. ВИЗНАЧЕННЯ РИНКОВОЇ ВАРТОСТІ ОБ'ЄКТА ОЦІНКИ

### 5.1. Визначення вартості об'єкта оцінки порівняльним підходом

На дату оцінки Виконавцем був досліджений ринок об'єктів нерухомості, аналогічних оцінюваному. Джерелом інформації про ціни пропозицій аналогічних об'єктів є база даних агентства нерухомості «СОЮЗ», «RealNest».

При цьому визначалася вартість 1 м<sup>2</sup> загальної площі відповідно до кожного з об'єктів-аналогів, найбільш близьких за своїми характеристиками до оцінюваного об'єкта, проводилися необхідні коректування, що враховують відмінність об'єкта оцінки від аналогів, зокрема, особливість місця розташування, конструктивні елементи будинку, загальну та житлову площу квартири, технічний стан приміщень, поверх, на якому розташована квартира, її планування та ін.

Об'єкт оцінки за функціональним призначенням належить до житлових приміщень. Таким чином, як аналоги Виконавцем були прийняті квартири, розташовані також в десятиповерхових будинках «чешках» на довколишніх вулицях в районі розташування об'єкта оцінки.

Об'єкти-аналоги наведені в табл. 5.1.

Таблиця 5.1

#### Об'єкти-аналоги (ринкові пропозиції)

Аналог	Тип приміщення	Район розташування	Поверховість	Загальна площа, м <sup>2</sup>	Вартість ринкових пропозицій, \$	Питоме значення вартості, \$/ м <sup>2</sup>	Технічний стан	Джерело інформації
№1	3-кімнатна квартира	Жовтневий, ж/м Перемога-3, вул. Мандриківська	4/10	63,0	55000	873	Добрий	АН "СОЮЗ", тел. 7781582
№2	3-кімнатна квартира	Жовтневий, ж/м Перемога-5, Бульвар Слави	8/10	69,0	66000	956	Євро-ремонт	АН "СОЮЗ", тел. 7781582
№3	3-кімнатна квартира	Жовтневий, ж/м Перемога-6, просп. Героїв	8/10	70,0	65000	928	Євро-ремонт	АН "СОЮЗ", тел. 7781582
№4	3-кімнатна квартира	Жовтневий, ж/м Перемога-4	10/10	66,0	60000	909	Задовільний	АН "RealNest", тел. 7900079
№5	3-кімнатна квартира	Жовтневий, ж/м Перемога-3, вул. Мандриківська	5/10	70,0	72000	1029	Добрий	АН "RealNest", тел. 7900079
<b>Середньоарифметичне значення питомої вартості, \$/м<sup>2</sup></b>								<b>939,0</b>

З проведеного аналізу виходить, що ціни пропозицій квартир у даному районі коливаються в діапазоні від 873 до 1029 \$/м<sup>2</sup>, до того ж у них вже закладений ПДВ. При цьому середньоарифметичне значення питомої вартості приміщень у даному районі складає 939,0 \$/м<sup>2</sup>.

Виконавець вважає подану групу аналогів досить репрезентативною, сегменти – достатньо чітко вираженими, а дані – однорідні за джерелами здобуття і складом інформації.

### **Коректування об'єктів аналогів**

Коефіцієнт знижки до ціни пропозиції – це стандартна величина знижки, що показує різницю між ціною пропозиції та ціною операцій купівлі-продажу аналогічного об'єкта на ринку нерухомості.

Коефіцієнт коректування на місце розташування враховує різницю у вартості аналогічних об'єктів нерухомості, що виникає внаслідок різної інвестиційної привабливості, виходячи з місця розташування.

Коефіцієнт коректування на тип будинку відображає перевагу покупців придбати квартиру в тому або іншому будинку, привабливішими є житлові будинки, побудовані з цегли.

Коефіцієнт коректування на поверховість враховує відмінність об'єкта оцінки від об'єктів-аналогів відповідно до розміщення (вартість 1м<sup>2</sup> приміщень, розташованих на першому й останньому поверхах, нижча).

Коефіцієнт коректування на об'ємно-планувальні рішення відображає привабливість об'єкта з точки зору внутрішнього розташування кімнат.

Коефіцієнт коректування на технічний стан враховує рівень обробки використовуваних площ, що в значній мірі відбивається на вартості об'єкта оцінки в порівнянні з об'єктами-аналогами нерухомості.

Наведена вартість 1м<sup>2</sup> загальної площі відповідно до кожного об'єкта-аналога розраховувалася за формулою:

$$C_{oo} = C_{п.оа} K_{пр} K_{мр} K_{тб} K_{пов} K_{пл} K_{тс} K_{кк} ,$$

де  $C_{oo}$  – питома наведена вартість 1м<sup>2</sup> об'єкта оцінки;

$C_{п.оа}$  – питома вартість 1м<sup>2</sup> об'єкта-аналога;

$K_{пр}$  – коефіцієнт знижки до ціни пропозиції, прийнятий на рівні 0,95 (–5%) на підставі даних, наданих агентствами нерухомості «СОЮЗ», «RealNest»;

$K_{мр}$  – коефіцієнт коректування на місце розташування,  $K_{мр}=1,0$ , оскільки всі об'єкти-аналоги розташовані в тому самому територіальному ринковому сегменті;

$K_{тб}$  – коефіцієнт коректування на тип будинку,  $K_{тб}=0,95$ , оскільки на відміну від оцінюваної квартири, що розміщена в цегляному десятиповерховому багатоквартирному будинку, всі об'єкти-аналоги розташовані в десятиповерхових багатоквартирних будинках панельного типу;

$K_{пов}$  – коефіцієнт коректування на поверховість, приймається  $K_{пов}=1,05$  (+5%) для квартир, розташованих на середніх поверхах будівлі,  $K_{пов}=1,1$  (+10%) для квартир, розташованих на 3, 4, 5 поверхах будівлі;

$K_{пл}$  – коефіцієнт коректування на об'ємно-планувальні рішення,  $K_{пл}=1,05$  (+5%) для об'єктів-аналогів, що не мають ізольованих кімнат;

$K_{тс}$  – оскільки об'єкт оцінки за рівнем технічного стану класифікується як «добре», коректування на технічний стан приймається таким:

- євроремонт – добре (-5%);
- задовільне – добре (+5%);
- що вимагає косметичного ремонту – добре (+10%);

$K_{кк}$  – коефіцієнт коректування на відмінність відповідно до кількості кімнат для дво- і трикімнатних квартир за даними АН «СОЮЗ» дорівнює 5%.

Питома наведена вартість  $1\text{ м}^2$  оцінюваного об'єкта  $C_{п.оо}$  визначалася як середнє арифметичне питомих наведених вартостей  $1\text{ м}^2$  площі об'єктів-аналогів  $C_{п.оа}$ :

$$C_{п.оо} = \frac{\sum_{i=1}^n C_{п.оа}^i}{n}$$

Розрахунок питокої вартості  $1\text{ м}^2$  загальної площі об'єкта оцінки за методом аналогів продажів наведений в табл. 5.2.

Таблиця 5.2

**Розрахунок питокої вартості  $1\text{ м}^2$  об'єкта оцінки**

Найменування елемента порівняння	Об'єкт оцінки	Аналоги оцінюваного об'єкта (об'єкти порівняння)				
		№1	№2	№3	№4	№5
1	2	3	4	5	6	7
Адреса	Проспект Героїв, 10	Вулиця Мандриківська	Бульвар Слави	Проспект Героїв	Бульвар Слави	Вулиця Мандриківська
Кількість кімнат	3	3	3	3	3	3
Поверх	10	4	8	8	5	5
Поверховість	10	10	10	10	10	10
Тип будинку	Багато-квартирний будинок «висотка»	Багато-квартирний будинок «висотка»	Багато-квартирний будинок «висотка»	Багато-квартирний будинок «висотка»	Багато-квартирний будинок «висотка»	Багато-квартирний будинок «висотка»
Матеріал стін	Цегла	З/бетон	З/бетон	З/бетон	З/бетон	З/бетон
Загальна площа, $\text{м}^2$	63,5	63,0	69,0	70,0	66,0	70,0
Житлова площа, $\text{м}^2$	39,3	43,0	48,0	47,0	49,0	43,0
Площа кухні, $\text{м}^2$	8,5	8,0	12,0	13,0	8,0	8,0
Висота стель, м	2,85	2,6	2,65	2,6	2,6	2,6

1	2	3	4	5	6	7
Балкон, лоджія	Лоджія	Лоджія	Лоджія	Лоджія	Лоджія, балкон	Лоджія, балкон
Телефон	Стационарний					
Санвузол	Розділь- ний	Розділь- ний	Сумісний	Сумісний	Розділь- ний	Розділь- ний
Технічний стан	Добрий	Добрий	Євроре- монт	Євроре- монт	Задо- вільний	Добрий
Планування	Роздільні кімнати, 1+1+1	Роздільні кімнати, 1+1+1	Роздільні кімнати, 1+1+1	Роздільні кімнати, 1+1+1	Роздільні кімнати, 1+1+1	Роздільні кімнати, 1+1+1
<b>Вартість квартири, \$</b>		55000	66000	65000	60000	72000
<b>Вартість 1 м<sup>2</sup>, \$</b>		873,0	956,0	928,0	909,0	1029,0
<b>Коректування, %</b>		-10	-10	-10	+4,5	-10,5
у т.ч. знижки на:						
– ціну пропозиції		-5	-5	-5	-5	-5
– місцезорешування		0	0	0	0	0
– функціональне використання		0	0	0	0	0
– поверховість		-10	-5	-5	0	-10
– тип будинку		+5	+5	+5	+5	+5
– об'ємно-планувальні рішення		0	0	0	0	0
– наявність балкона		0	0	0	-0,5	-0,5
– технічний стан		0	-5	-5	+5	0
– кількість кімнат		0	0	0	0	0
<b>Наведене значення питомої вартості аналогів до об'єкта оцінки, \$ (з урахуванням ПДВ)</b>		<b>786,0</b>	<b>861,0</b>	<b>835,0</b>	<b>950,0</b>	<b>921,0</b>
<b>Середньоарифметичне значення питомої вартості продажу 1 м<sup>2</sup> об'єкта оцінки, \$ (з урахуванням ПДВ)</b>		<b>870,6</b>				
<b>Середньоарифметичне значення питомої вартості продажу 1 м<sup>2</sup> об'єкта оцінки, \$ (без урахування ПДВ)</b>		<b>725,5</b>				

Вартість об'єкта оцінки, що розраховується за допомогою порівняльного підходу, визначається за такою формулою:

$$C_{\text{ап}} = S C_{\text{п}} K_{\text{нбу}},$$

де  $S$  – загальна площа об'єкта оцінки;

$C_{\text{п}}$  – середньоарифметичне значення питомої вартості продажу 1 м<sup>2</sup> об'єкта оцінки, \$ (без урахування ПДВ);

$K_{\text{нбу}}$  – курс долара у НБУ на дату оцінки (станом на 12.09.2011  $K_{\text{нбу}}=7,9723$ ).

Вартість об'єкта оцінки (без урахування ПДВ), що розраховується за допомогою порівняльного підходу, складає:

$$C_{00} = 63,5 \cdot 725,5 \cdot 7,9723 = 367\,200,0 \text{ грн.}$$

**Таким чином, вартість об'єкта оцінки, розрахована за допомогою порівняльного підходу, складає (без урахування ПДВ) 367 200,0 (триста шістдесят сім тисяч двісті) гривень.**

## Розділ 6. УЗГОДЖЕННЯ ВАРІАНТІВ ОЦІНКИ

Результати оцінки були зведені у таблицю:

Підходи	Вартість (без урахування ПДВ), грн
Витратний	Не застосовувався
Порівняльний	367 200,00
Дохідний	Не застосовувався

У витратному підході не береться до уваги специфіка умов ринку нерухомості, отже, він має обмежене застосування, пов'язане з відсутністю або обмеженістю ринку подібних об'єктів, оскільки формування ринкових цін аналогічних об'єктів відбувається під впливом багатьох чинників, що не враховуються у витратному підході. До того ж слід зазначити, що витратний підхід не відображає співвідношення попиту і пропозиції на ринку нерухомості й частково враховує відмінність відповідно до місця розташування об'єктів нерухомості, що знаходяться в центральній частині міста або на периферії.

Прибутковий підхід базується на реальних ринкових ставках орендної плати для певного виду нерухомості. Він адекватно віддзеркалює ринкову вартість об'єкта оцінки, оскільки розрахунок здійснюється за ринковими орендними ставками і показниками капіталізації, що відображають ринкове співвідношення доходу і вартості. Даний підхід базується на припущенні, що здача об'єкта в оренду збігається з його найкращим і найбільш ефективним використанням. Оскільки ринок оренди житлових приміщень у районі розташування об'єкта оцінки розвинений слабо, що зумовило неможливість створити репрезентативну вибірку об'єктів-аналогів для визначення вартості об'єкта оцінки, прибутковий підхід при визначенні вартості об'єкта оцінки не застосовувався.

Порівняльний підхід досить адекватно відображає реальну ринкову вартість об'єкта оцінки при достатній кількості аналогічних за якісними і кількісними характеристиками об'єктів, оскільки враховує принцип заміщення, згідно з яким покупець не заплатить за нерухомість більше, ніж коштує на ринку нерухомості аналогічний за якістю і придатністю об'єкт. При розрахунках використовувалися показники, що відображають фактичні характеристики ринку через ціни пропозицій об'єктів-аналогів, що знаходяться у районі розташування об'єкта оцінки, і таких, що мають порівняні функціональні характеристики, з проведенням необхідних коректувань. Об'єм розглянутої ринкової вибірки також дозволяє говорити про адекватність результату, отриманого з використанням порівняльного підходу.

Таким чином, при визначенні ринкової вартості об'єкта оцінки перевага віддається результату, отриманому із застосуванням порівняльного підходу.

**Ринкова вартість об'єкта оцінки складає (без урахування ПДВ) 367 200,0 (триста шістьдесят сім тисяч двісті) гривень.**

## СЕРТИФІКАТ ОЦІНКИ

Виконавець засвідчує, що:

1. Об'єкт оцінки оглядався оцінювачем особисто.
2. Оцінка виконана об'єктивно, Виконавець не має справжніх або майбутніх інтересів відносно власності, що є предметом даного звіту, а також персональної зацікавленості або упереджень відносно сторін, що беруть участь у справі.
3. Виконаний аналіз, думки оцінювачів і висновки обмежені лише наведеними припущеннями і допущеннями й становлять наші власні неупереджені та професійні думки, аналіз і висновки.
4. Винагорода за проведення оцінки не залежить від результатів оцінки.
5. Оцінка проведена і даний звіт складений відповідно до вимог Закону України «Про оцінку майна, майнових прав і професійної оцінної діяльності в Україні», Національного стандарту №1 «Загальні основи оцінки майна і майнових прав», затвердженого постановою Кабінету Міністрів України №1440 від 10.09.2003 р., Національного стандарту №2 «Оцінка нерухомого майна», затвердженого постановою КМУ від 28.10.2004 р. №1442, а також «Норм професійної діяльності оцінювача», затверджених Радою УТО, протокол №1 від 24.12.19997 р. і «Міжнародних стандартів оцінки».
6. Наведені в звіті дані, засновані на інформації з вказаних джерел, в результаті аналізу приймаються Оцінювачем як достовірні, але факт достовірності не гарантується.
7. Ніхто, окрім осіб, які підписали даний звіт, не чинив впливу на думки і висновки, викладені в даному звіті.

Студентка гр. ЕГ-08-1

\_\_\_\_\_ Л.К. Мушкудіані

## ДОПУЩЕННЯ ТА ОБМЕЖУЮЧІ УМОВИ

Сертифікат якості оцінки, що є частиною справжнього звіту, обмежується такими умовами:

1. Виконавець не несе відповідальності за юридичний опис права власності на оцінюване майно, достовірність якого приймається із слів Замовника. Оцінювані права власності розглядаються вільними від яких-небудь претензій і обмежень.

2. Виконавець не зобов'язаний з'являтися в суді та свідчити іншим способом з приводу складеного їм звіту або оціненого майна, окрім як на підставі окремого договору із Замовником.

3. При проведенні оцінки передбачалася відсутність яких-небудь прихованих чинників, що впливають на вартість оцінюваного майна. На Виконавцеві не лежить відповідальність відносно виявлення (або в разі виявлення) подібних чинників.

4. Вихідні дані, використані Виконавцем при розрахунку вартості, були отримані з надійних джерел і вважаються достовірними, проте Виконавець не може гарантувати їх абсолютну точність.

5. Позиція Виконавця відносно розрахункової оцінної вартості дійсна лише на дату оцінки. Оцінювач не бере на себе відповідальність за подальші зміни соціальних, економічних, юридичних і природних умов, які можуть вплинути на вартість оцінюваного майна.

6. Звіт про оцінку містить професійну незалежну думку Оцінювача відносно вартості оцінюваного майна і не є гарантією того, що об'єкт може бути реалізований за вартістю, вказаною в звіті.

7. Дані про вартість об'єкта оцінки, наведені у висновку про вартість, не можуть розглядатися поза подальшими поясненнями і розрахунками, поданими в звіті, а тому не мають самостійної юридичної сили для здійснення юридичних дій з об'єктом оцінки.

8. Дана оцінка вартості є незалежною оцінною думкою, яка може бути взята до уваги Замовником при розрахунку вартості об'єкта оцінки як залогового забезпечення при отриманні банківського кредиту.

### **3.5. Питання для підготовки до захисту розрахункового індивідуального завдання**

1. Сутність поняття «оцінка». Основні напрями оцінки майна, майнових прав і бізнесу.
2. Сутність поняття «оцінна діяльність». Етапи процесу становлення й розвитку оцінної діяльності.
3. Форми здійснення професійної оцінної діяльності.
4. Загальна законодавча й нормативно-методологічна база з оцінки майна.
5. Поняття «майно», «майнові права». Види майнових прав.
6. Сутність поняття «незалежна оцінка майна». Документи, необхідні для здійснення незалежної оцінки майна на території України.
7. Сутність поняття «оцінювач». Критерії й вимоги, пропоновані до оцінювачів.
8. Алгоритм придбання права займатися оцінкою.
9. Суб'єкти оцінної діяльності. Умови визнання як суб'єктів оцінної діяльності.
10. Кваліфікаційне свідоцтво оцінювача, порядок видачі, позбавлення й припинення дії.
11. Сертифікат суб'єкта оцінної діяльності. Порядок його видачі й анулювання.
12. Відмінність понять «суб'єкт оцінної діяльності» та «оцінювач», їхні права, обов'язки і відповідальність.
13. Об'єкти оцінної діяльності. Класифікація об'єктів оцінки.
14. Підстави проведення оцінки майна. Істотні умови договору на проведення оцінки майна.
15. Основні документи, що регламентують оцінну діяльність в Україні.
16. Основні положення Закону України «Про оцінку майна, майнових прав і професійну оцінну діяльність в Україні».
17. Випадки, у яких потрібне здійснення процедури оцінки майна.
18. Обмеження щодо проведення оцінки майна.
19. Основні напрями державного регулювання оцінної діяльності.
20. Органи, що здійснюють контроль якості оцінки, дотримання нормативної та методологічної бази оцінки і їхніх повноважень.
21. Основні положення Національного стандарту №1 «Загальні положення оцінки майна та майнових прав».
22. Норми професійної діяльності оцінювача. Призначення документа і його структура.
23. Характеристика поняття «вартість». Грошова вартість і форми її зміни.
24. Характеристика понять «вартість у користуванні», «вартість в обміні», їхня принципова відмінність і роль при здійсненні оцінки майна.
25. Характеристика поняття «ціна». Відмінні риси понять «ціна» й «вартість» при здійсненні угоди купівлі-продажу майна.
26. Види цін та їхні складові.

27. Характеристика поняття «витрати». Відмінність понять «вартість» та «витрати», їхні особливості при оцінці майна.
28. База оцінки. Ринкова й неринкова бази оцінки.
29. Сутність поняття «ринкова вартість». Ринкові пропозиції (об'єкти-аналоги), їхня роль при визначенні ринкової вартості об'єкта оцінки.
30. Види неринкових вартостей, обумовлених у процесі здійснення оцінки майна.
31. Корисність, як економічна категорія. Зовнішні й внутрішні фактори зменшення корисності.
32. Сутність поняття «зношування». Види зношування (знецінення) майна і їхня характеристика.
33. Алгоритм процесу проведення оцінки. Постановка завдання.
34. Алгоритм процесу проведення оцінки. Складання плану робіт.
35. Алгоритм процесу проведення оцінки. Збір й обробка даних.
36. Алгоритм процесу проведення оцінки. Визначення варіанта найкращого й найбільш ефективного використання.
37. Алгоритм процесу проведення оцінки. Визначення інвестиційної привабливості підприємства.
38. Алгоритм процесу проведення оцінки. Оцінка вартості об'єкта на основі трьох загальновизнаних підходів.
39. Алгоритм процесу проведення оцінки. Узгодження (інтерпретація) результатів.
40. Поняття й види рухомого майна.
41. Поняття й види нерухомого майна.
42. Застава майна, як спосіб забезпечення зобов'язань, види застав.
43. Основні принципи оцінки. Принципи, засновані на уявленні користувача.
44. Основні принципи оцінки. Принципи, пов'язані з експлуатацією майна.
45. Основні принципи оцінки. Принципи, пов'язані з ринковим середовищем.
46. Основні принципи оцінки. Принцип найбільш ефективного використання.
47. Методичні підходи, методи оцінки й оцінні процедури.
48. Поняття й характеристика витратного (майнового) підходу при оцінці майна.
49. Застосування принципів заміщення, корисності, найбільш ефективного використання, внеску, збалансованості й економічного поділу при оцінці майна витратним підходом.
50. Знецінення об'єкта оцінки. Вартість заміщення й залишкова вартість заміщення при оцінці майна за допомогою витратного підходу.
51. Поняття й характеристика порівняльного підходу при оцінці майна.
52. Принципи заміщення, попиту, пропозиції та внеску при оцінці майна за допомогою дохідного підходу.
53. Поняття й характеристика дохідного підходу при оцінці майна.
54. Принципи очікування, заміщення, найбільш ефективного використання при оцінці майна за допомогою дохідного підходу.
55. Метод прямої і непрямой капіталізації доходів.

56. Особливості порівняння підходів при узгодженні результатів проведення оцінки майна.
57. Методологія оцінки автотранспортних засобів.
58. Методологія оцінки машин та устаткування.
59. Методологія оцінки нерухомого майна.
60. Взаємодія сторін на підготовчому етапі.
61. Взаємодія сторін у процесі проведення оцінки.
62. Рецензування звіту про оцінку майна.

### **3.6. Оцінювання виконання і захисту розрахункового індивідуального завдання**

Розрахункове індивідуальне завдання з дисципліни «Оцінка вартості майна підприємства» оцінюється шляхом визначення середньоарифметичного балу за обґрунтованість результатів виконання завдання і захист. В оцінюванні можна використовувати такі критерії:

- 1) відповідність висновків завдання одержаним результатам;
- 2) логічність вирішення завдання;
- 3) практична обґрунтованість висновків відповідно до кожного розділу завдання;
- 4) відповідність вимогам до оформлення результатів завдання;
- 5) самостійність вирішення.

Кожний критерій оцінюється в один бал, відповідність розрахунків завдання зазначеним критеріям дозволяє оцінити його найвищою оцінкою „відмінно”. Відсутність тієї чи іншої складової знижує оцінку на певну кількість балів.

Захист розрахункового індивідуального завдання здійснюється на практичному занятті на 9-му тижні чверті. Оцінювання знань, продемонстрованих під час захисту роботи, проводиться з урахуванням таких критеріїв:

- 1) розуміння поставленого завдання, ступінь засвоєння методології його вирішення;
- 2) ступінь засвоєння фактичного матеріалу дисципліни;
- 3) знання нормативних документів стосовно питань, які виносяться на захист;
- 4) поєднання теорії і практики при розгляді виробничих ситуацій, що пов'язані із завданням та тематикою дисципліни;
- 5) уміння захищати свою позицію та робити висновки на основі набутих знань з дисципліни.

#### **4. Перелік рекомендованої літератури до виконання розрахункового індивідуального завдання**

##### **Основна**

1. Закон України "Про оцінку майна, майнових прав та професійну оціночну діяльність в Україні" від 12 липня 2001 року № 2658-III (зі змінами і доповненнями).

2. Національний стандарт № 1 "Загальні засади оцінки майна і майнових прав", затверджений Постановою Кабінету Міністрів України від 10 вересня 2003 р. № 1440 (зі змінами і доповненнями).

3. Національний стандарт № 2 "Оцінка нерухомого майна", затверджений Постановою Кабінету Міністрів України від 28 жовтня 2004 р. № 1442 (зі змінами і доповненнями).

4. Національний стандарт № 3 "Оцінка цілісних майнових комплексів", затверджений Постановою Кабінету Міністрів України від 29 листопада 2006 р. № 1655 (зі змінами і доповненнями).

5. Національний стандарт № 4 "Оцінка майнових прав інтелектуальної власності", затверджений Постановою Кабінету Міністрів України від 3 жовтня 2007 р. № 1185 (зі змінами і доповненнями).

6. Постанова Кабінету Міністрів України від 10 грудня 2003 р. № 1891 «Про затвердження Методики оцінки майна».

7. Наказ Державного комітету України по Житлово-комунальному господарству від 2 липня 1993 р. № 52 «Про затвердження Правил оцінки фізичного зношування житлових будинків».

8. Посібник з оцінки бізнесу в Україні: навч. посіб. для вищ. навч. закл. / за ред. Я.І. Маркуса. – К.: Міленіум, 2002. – 320 с.

##### **Додаткова**

1. Бернстайн Л.А. Анализ финансовой отчетности: теория, практика и интерпретация: пер. с англ. / Л.А. Бернстайн. – М.: Финансы и статистика, 2002. – 624 с.

2. Бланк И.А. Финансовый менеджмент / И.А. Бланк. – К.: Эльга, 2007. – 653 с.

3. Виленский П.Л. Оценка эффективности инвестиционных проектов: Теория и практика: учеб.-практ. пособие / П.Л. Виленский, В.Н. Лившиц, С.А. Смоляк. – М.: Дело, 2001. – 832 с.

4. Десмонд Гленн М. Руководство по оценке бизнеса: пер. с англ. / Гленн М. Десмонд, Ричард Э. Келли; ред кол.: И.Л. Артеменков (гл. ред.), А.В. Воронкин. – М., 1996. – 264 с.

5. Карлин Т.Р. Анализ финансовых отчетов (на основе ГААР): учебник / Т.Р. Карлин, А.Р. Макмин. – М.: ИНФРА-М, 1999. – 448 с.

6. Коупленд Том. Стоимость компаний: оценка и управление: пер. с англ. / Том Коупленд, Тим Коллер, Джек Муррин. – 2-е изд. – М.: ЗАО «Олимп-Бизнес», 2000. – 576 с. (Серия «Мастерство»).

7. Хиггинс Роберт С. Финансовый анализ: инструменты для принятия бизнес-решений.: пер. с англ. / Роберт С. Хиггинс. – М.: ООО «И.Д. Вильямс», 2007. – 464 с.

**Додаток**  
**Зразок титульного аркуша розрахункового індивідуального завдання**

Міністерство освіти і науки, молоді та спорту України  
ДВНЗ «Національний гірничий університет»  
Інститут економіки

Фінансово-економічний факультет  
Кафедра економіки підприємства

№ 13/2011

12.09.2011

## **ЗВІТ ПРО ОЦІНКУ**

ТРИКІМНАТНОЇ КВАРТИРИ № 284

ЗАГАЛЬНОЮ ПЛОЩЕЮ 63,5 м<sup>2</sup>,

ЩО РОЗТАШОВАНА ЗА АДРЕСОЮ:

М. ДНІПРОПЕТРОВСЬК, ПРОСП. ГЕРОЇВ, 10

**Виконавець**  
студентка гр. ЕГ-08-1

\_\_\_\_\_ **Л.К. Мушкудіані**

**Керівник**  
канд. екон. наук, доцент

\_\_\_\_\_ **Д.В. Кабаченко**

Дніпропетровськ  
2012

Кабаченко Дмитро Васильович

ОЦІНКА ВАРТОСТІ МАЙНА ПІДПРИЄМСТВА  
МЕТОДИЧНІ РЕКОМЕНДАЦІЇ ДО ВИКОНАННЯ  
РОЗРАХУНКОВОГО ІНДИВІДУАЛЬНОГО ЗАВДАННЯ  
за напрямом підготовки 6.030504 Економіка підприємства  
для студентів усіх форм навчання

Редактор Ю.В. Рачковська

Підп. до друку 28.03.2012. Формат 30×42/4.  
Папір офсет. Ризографія. Ум. друк. арк. 2,3.  
Обл.-вид. арк. 2,3. Тираж 100 пр. Зам. №

Державний ВНЗ «Національний гірничий університет»  
49027, м. Дніпропетровськ, просп. К. Маркса, 19