

МІНІСТЕРСТВО ОСВІТИ І НАУКИ УКРАЇНИ

НАЦІОНАЛЬНА МЕТАЛУРГІЙНА АКАДЕМІЯ УКРАЇНИ

МЕТОДИЧНІ ВКАЗІВКИ

до виконання курсової роботи з дисципліни

«Оцінка вартості бізнесу»

для студентів напрямку 072 – фінанси, банківська справа та страхування

Затверджено
на засіданні Вченої ради
академії
Протокол № від .

Дніпро НМетАУ 2018

УДК 658.012.2(075.8)

Методичні вказівки до виконання курсової роботи з дисципліни «Оцінка вартості бізнесу» для студентів напрямку 072 - фінанси, банківська справа та страхування / Укл. І.Г. Аберніхіна, І.Г. Сокиринська. - Дніпро: НМетАУ, 2018. - 35 с.

Наведені структура, зміст, вимоги до оформлення, порядок та методичні вказівки до виконання курсової роботи. Методика виконання курсової роботи розглянута на числовому прикладі. Призначена для студентів напрямку 072 - фінанси, банківська справа та страхування.

Укладачі І.Г. Аберніхіна, канд. екон. наук, доц., І.Г. Сокиринська, канд. екон. наук, доц.

Відповідальний за випуск І.Г. Сокиринська, канд. екон. наук, доц.

Рецензент Л.М. Савчук, канд. екон. наук, проф.

Підписано до друку 16.09.2013. Формат 60x84_{1/16}. Папір друк. Друк плоский. Облік.-вид. арк. 2,11. Умов. друк. арк. 2,09. Тираж 100 пр. Замовлення №

Національна металургійна академія України
49600, Дніпропетровськ, пр. Гагаріна, 4

Редакційно-видавничий відділ НМетАУ

ВСТУП

З набуттям незалежності в нашій країні були започатковані економічні перетворення, основні напрямки яких тісно пов'язані із майновими відносинами та власністю. Поштовхом до цього стало прийняття низки законодавчих та нормативних актів, зокрема: Закону України "Про власність", Законів України "Про підприємництво", "Про підприємства в Україні", "Про господарські товариства", "Про приватизацію державного майна" та інших.

Це обумовило потребу в проведенні оцінки майна та нерухомості, оскільки така оцінка є невід'ємною складовою при купівлі та продажу майна, при переоцінці основних фондів, при здійсненні амортизаційної політики, при проведенні інвестиційної політики тощо.

Потреба в експертній оцінці майна обумовлена такими процесами: інвестування; розвиток кредитування; приватизація житлового сектора; введення ринкових механізмів ціноутворення в будівництві; реструктуризація та банкрутство підприємств.

Мета вивчення дисципліни "Оцінка вартості бізнесу" є вивчення основ сучасної концепції оцінки майна, нерухомості та бізнесу в Україні, її нормативно-правовою базою, умовами та механізмами її проведення та набуття навичок щодо проведення оцінки вартості бізнесу.

Завдання дисципліни:

- ознайомити студентів з принципами, змістом та методами оцінки майна, нерухомості та бізнесу;

- сприяти опануванню студентами теоретичних основ проведення оцінки вартості бізнесу;

- сформулювати логіку прийняття управлінських рішень при оцінці вартості бізнесу різними підходами та методами;

Мета курсової роботи - комплексне освоєння студентами прикладних аспектів та набуття практичних навичок щодо оцінки вартості бізнесу, майна та нерухомості.

У методичних вказівках до виконання курсової роботи з дисципліни «Оцінка вартості бізнесу» упорядкована система вимог до її виконання, а також розглянутий числовий приклад, що наочно ілюструє наведену методику виконання курсової роботи.

1 СТРУКТУРА ТА ВИМОГИ ЩОДО ОФОРМЛЕННЯ КУРСОВОЇ РОБОТИ

1.1 Структура курсової роботи

Курсова робота складається з двох основних розділів:

- теоретична частина;
- розрахункова частина.

В теоретичній частині студент повинен розкрити одне з запропонованих питань теоретичної частини у відповідності з варіантом. Варіант теоретичного питання обирається за таблицею, наведеною після питань теоретичного розділу. Відповідь на питання повинна мати чітку і логічну будову відповідно до самостійно складеного студентом плану. Обсяг відповіді не повинен перевищувати 15 сторінок друкованого тексту.

Розрахункова частина виконується у відповідності до наведеної у третьому розділі методики. Порядок вибору варіанта розрахункової частини наведено в додатку А.

1.2 Оформлення курсової роботи

Курсову роботу друкують за допомогою принтера на одній стороні аркуша білого паперу формату А4 (210x297 мм) через полуторний міжрядковий інтервал (до тридцяти рядків на сторінці).

При комп'ютерному оформленні правила такі: шрифт Times New Roman - 14; абзац - 1,25; поля не менш: ліве - 30 мм, праве - 10 мм, нижнє та верхнє - 20 мм; інтервал - 1,5.

Назви структурних частин курсової роботи: «ЗМІСТ», «ВСТУП», «ВИСНОВКИ», «ПЕРЕЛІК ПОСИЛАНЬ» пишуть (друкують) великими буквами по центру. Заголовки розділів пишуть або друкують великими буквами по центру, заголовки підрозділів - маленькими (крім першої великої) буквами з абзацу. Кожний розділ повинен починатися з нової сторінки.

Кожну сторінку роботи нумерують. Нумерація має бути наскрізною, причому, першою сторінкою є титульний аркуш. Номер сторінки проставляють арабськими цифрами у правому верхньому куті. На титульному аркуші номер не ставиться. Якщо в тексті є рисунки і таблиці, виконані на окремих сторінках, їх

необхідно включити в загальну нумерацію. Сторінки зі списком використаних джерел також нумерують.

Виклад змісту тексту має бути коротким, чітким, без зайвого суб'єктивного тлумачення. Терміни та визначення повинні відповідати стандартам, а за їх відсутності - загальноприйнятим у науково-технічній літературі.

Текст розділів роботи повинен поділятися на підрозділи, пункти тощо. Розділи нумерують арабськими цифрами у межах усієї роботи. «ЗМІСТ», «ВСТУП», «ВИСНОВКИ», «ПЕРЕЛІК ПОСИЛАНЬ» не нумерують.

Після номера розділу крапку не ставлять. Підрозділи, пункти та підпункти слід нумерувати арабськими цифрами в межах кожного розділу. Номер підрозділу повинен складатися з номера розділу та порядкового номера підрозділу, розділених крапкою. У кінці номера підрозділу крапка не ставиться, наприклад, «2.1» (перший підрозділ другого розділу). Номер пункту має складатися з номера розділу, підрозділу і пункту, розділених крапками, наприклад «2.1.3» (третій пункт першого підрозділу другого розділу). Розділи і підрозділи, які відображають зміст і результати роботи, повинні мати змістовні заголовки. Якщо заголовок складається з двох речень, їх розділяють крапкою. *Наприкінці заголовка крапку не ставлять.* Підкреслювати заголовки і переносити слова в заголовках не допускається. Номер відповідного розділу або підрозділу ставлять на початку заголовка, номер пункту - на початку першого рядка абзацу, яким розпочинається відповідний пункт. Цифра номера пункту не повинна виступати за межу абзацу.

Між заголовками та наступним текстом слід пропустити один рядок, як і між заголовком і останнім рядком попереднього тексту (для тих випадків, коли кінець одного і початок іншого підрозділу розташовуються на одній сторінці).

У змісті послідовно перераховують заголовки розділів, підрозділів і проставляють номери сторінок, на яких вони розміщені.

Кількість ілюстрацій у роботі визначається її змістом і має бути достатньою для розкриття ідеї роботи. Усі ілюстрації (рисунок, схеми, креслення тощо) називаються рисунками, які нумерують послідовно в межах розділу арабськими цифрами. При послідовній нумерації в межах розділу номер рисунка має складатися із номера розділу та порядкового номера рисунка у розділі, розділених крапкою, наприклад, Рисунок 1.2 (другий рисунок першого розділу). Після назви рисунка крапка не ставиться. Посилаючись на рисунок перший раз, необхідно вписувати його повний номер, наприклад (рис. 1.2). Рисунки розташовують у зручній для ознайомлення формі. Допускається їх розташування за годинниковою

стрілкою. Кожний рисунок повинен мати змістовну назву. Зразок оформлення рисунка наведено нижче.

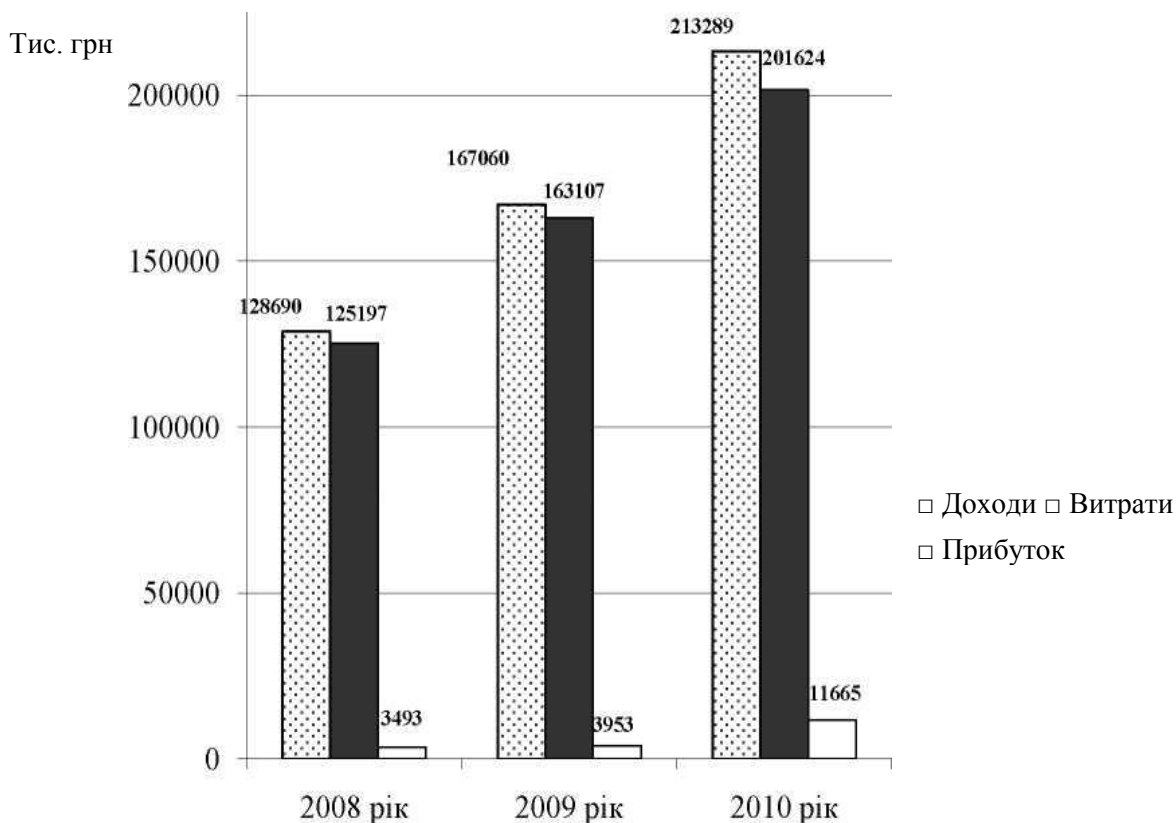


Рисунок 2.3 - Динаміка формування доходів, витрат, прибутку підприємства

Цифровий матеріал записки необхідно оформляти у вигляді таблиць. Кожна таблиця повинна мати змістовний заголовок, який розміщується одразу ж після слова «Таблиця» з її номером. Слово «Таблиця» і заголовок починається з великих букв, підзаголовки - з малих, якщо вони становлять одне речення із заголовком, та з великих, якщо вони мають самостійне значення. Підкреслювати заголовки не треба.

Розміщувати таблицю слід після першої згадки у тексті роботи так, щоб її зручно було розглядати. Якщо таке розташування неможливе, таблицю розміщують так, щоб для її вивчення роботу необхідно було б повернути за годинниковою стрілкою.

Рекомендується не переносити таблицю на наступну сторінку. У разі необхідності, переносячи частину таблиці на наступну сторінку, необхідно пронумерувати стовпці на першій сторінці таблиці і нумерацію вертикальних стовпців повторити на наступній сторінці без повторення «шапки» таблиці, а над нею ліворуч розмістити слова «Продовження таблиці» із зазначенням її номера.

Заголовок таблиці не повторюють. Таблиці повинні нумеруватися в межах розділу арабськими цифрами. Зліва розміщують напис «Таблиця» із зазначенням порядкового номера. Номер таблиці складається з номера розділу і порядкового номера таблиці, розділених крапкою, наприклад, Таблиця 1.2 (друга таблиця першого розділу). Посилаючись на таблицю, вказують її повний номер, а слово «Таблиця» пишуть у скороченому вигляді, наприклад, (табл. 1.2). Повторні посилання на таблицю слід подати із скороченим словом «дивись», наприклад, (див. табл. 1.2). У разі повторення у графі тексту, який складається з одного слова, його можна замінити лапками. Якщо текст повторюється і складається з двох або більше слів, при першому повторенні його замінюють словом «те саме», а далі - лапками. Ставити лапки замість цифр, знаків, букв, математичних символів не допускається. Якщо цифрові дані в рядку таблиці не наводяться, в ній ставиться риска. Зразок оформлення таблиці наведено нижче.

Зразок оформлення таблиці:

Таблиця 1.12 - Дисконтовані грошові потоки

Рік	0	1	2	3	4	5	6
Чистий грошовий потік, грн.	-22500	9530	9520	9831	10133	10421	23037
Дисконтований грошовий потік, грн.	-22500	-20642	8013	7591	7178	6773	13737
Накопичений дисконтований грошовий потік, грн.	-22500	-43142	-35129	-27537	-20359	-13587	150

Пояснення позначень символів наводиться безпосередньо під формулою у тій послідовності, в якій вони подані у формулі. Значення кожного позначення символу слід давати з нового рядка. Перший рядок починають зі слова «де», дві крапки після нього не ставлять. Розмірність одного й того самого параметра в межах роботи має бути постійною. Формули нумерують в межах розділу арабськими цифрами. Номер формули складається з номера розділу і порядкового номера формули в розділі, розділених крапкою, наприклад, (1.2) (друга формула першого розділу). Номер формули слід брати в круглій дужки і розташовувати праворуч на рівні нижнього рядка формули, якої він стосується. Посилаючись на формулу в тексті, необхідно подати її повний номер у дужках,

наприклад, у формулі (1.2). Зразок оформлення формули наведено нижче.

Відносну зміну фонду заробітної плати з урахуванням виконання плану з виробництва продукції можна визначити за формулою:

$$A\PhiЗП_{\text{факт}} = \PhiЗП_{\text{ф}} - \PhiЗП_{\text{ск}} = \PhiЗП_{\text{ф}} \cdot (\PhiЗП_{\text{взм}} \cdot K_{\text{вп}} - \PhiЗП_{\text{пост}}), \quad (1.2)$$

де $\PhiЗП_{\text{ск}}$ - фонд заробітної плати плановий (попереднього періоду), скоригований на коефіцієнт виконання плану з випуску продукції;

$\PhiЗП_{\text{плш}}$ - змінна сума планового (попереднього періоду) фонду оплати праці;

$\PhiЗП_{\text{пост}}$ - постійна сума планового (попереднього періоду) фонду оплати праці;

$K_{\text{вп}}$ - коефіцієнт виконання плану з виробництва.

При написанні теоретичної частини курсової роботи студент повинен давати посилання на літературні джерела. Такі посилання дають змогу відшукати документи і перевірити достовірність відомостей про цитування документа, дають необхідну інформацію щодо нього, допомагають з'ясувати його зміст, мову тексту, обсяг. Посилатися слід на останні видання публікацій. На більш ранні видання можна посилатися лише в тому разі, коли в них є матеріал, який не включено до останнього видання.

Посилання додаються одразу після закінчення цитати у квадратних дужках, де вказується порядковий номер джерела в списку літератури та відповідна сторінка джерела, наприклад [4, С. 35].

Курсова робота з дисципліни «Оцінка вартості бізнесу» має визначену структуру та складається з наступних елементів:

- Титульний аркуш.
- Рецензія на курсову роботу.
- Зміст.
- Вступ.
- Теоретична частина.
- Розрахункова частина.
- Висновки.
- Перелік посилань.

Зразок оформлення титульного аркуша курсової роботи наведено у Додатку Б.

Тему курсової роботи студент обирає згідно зі своїм порядковим номером у списку групи. В окремих випадках тема курсової роботи може бути зміненою або уточненою за погодженням з керівником, якщо це є доцільним з точки зору актуальності теми, її наукового та практичного аспекту.

Форма рецензії на курсову роботу представлена в Додатку В. Студент, роздруковуючи форму рецензії, заповнює в ній лише власне прізвище з ініціалами, тему курсової роботи та групу. Все інше заповнює керівник роботи, який призначається кафедрою.

2 ТЕОРЕТИЧНА ЧАСТИНА КУРСОВОЇ РОБОТИ

Питання теоретичної частини:

1. Особливості бізнесу як об'єкта оцінки. Суб'єкти та об'єкти оцінки.
2. Види вартості, що визначаються при оцінці.
3. Фактори, що впливають на величину вартості бізнесу.
4. Принципи оцінки вартості бізнесу.
5. Підходи та методи, що використовуються для оцінки вартості бізнесу.
6. Переваги та недоліки методів оцінки вартості бізнесу.
7. Стадії процесу оцінки та їх зміст.
8. Сутність доходного підходу в оцінці вартості бізнесу.
9. Особливості методу дисконтованих грошових потоків в оцінці вартості бізнесу. Його переваги та недоліки.
10. Сутність методу капіталізації в оцінці вартості бізнесу. Його переваги та недоліки. Методи визначення ставки капіталізації.
11. Сутність та теоретична основа порівняльного підходу в оцінці вартості бізнесу.
12. Основні умови застосування порівняльного підходу, особливості його методики та критерії відбору компаній для порівняння.
13. Характеристика методів оцінки вартості бізнесу, що використовуються в межах порівняльного підходу.
14. Характеристика вартісних мультиплікаторів, що застосовуються для оцінки вартості бізнесу.
15. Переваги та недоліки порівняльного підходу для оцінки вартості бізнесу.
16. Сутність та теоретична основа витратного підходу для оцінки вартості бізнесу.
17. Характеристика методів оцінки вартості бізнесу, що застосовуються в межах витратного підходу.
18. Джерела інформації, що необхідні для оцінки вартості бізнесу витратним підходом.
19. Характеристика методу вартості чистих активів.
20. Метод ліквідаційної вартості, переваги та недоліки.
21. Порівняльна характеристика методу вартості чистих активів та методу ліквідаційної вартості.
22. Характеристика факторів, що впливають на вартість нерухомості.

23. Алгоритм проведення оцінки нерухомості різними методами.
24. Методичні основи оцінки вартості земельних ділянок.
25. Характеристика методів оцінки вартості земельних ділянок.
26. Основні методи оцінки відбудовної вартості будівель та споруд.
27. Види зносу будівель та споруд. Методи їх визначення.
28. Характеристика підходів та методів оцінка вартості машин та устаткування.
29. Сутність оцінки вартості нематеріальних активів. Наведіть приклади.
30. Стандарти оцінки вартості бізнесу.

Варіант теоретичного питання обирається за номером у списку академічної групи.

3 РОЗРАХУНКОВА ЧАСТИНА КУРСОВОЇ РОБОТИ

При оцінці об'єкту нерухомості в курсовій роботі застосовуються такі методичні підходи:

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

3.1 Послідовність та методичні підходи до оцінки нерухомості

Дохідний підхід досить часто застосовується для оцінки об'єктів нерухомості, які потенційно можуть бути здані або здаються в оренду. У разі застосування дохідного підходу валовий дохід, що очікується отримати від найефективнішого використання об'єкта оцінки, може розраховуватися, виходячи з припущення про надання об'єкта оцінки в оренду або інформації про інше використання подібного нерухомого майна.

Для перетворення майбутніх доходів від нерухомості в поточну вартість здійснюється капіталізація доходу.

На практиці застосовують: метод прямої капіталізації та метод непрямой капіталізації (дисконтування грошових потоків).

За *методом прямої капіталізації* вартість об'єкта нерухомості визначається за формулою:

$$V = NOI / K, \quad (3.1)$$

де V — вартість нерухомості;

NOI — чистий операційний дохід, який здатна приносити нерухомість за період;

K — коефіцієнт (ставка) капіталізації.

Як NOI може використовуватися чистий операційний дохід за один рік, що отримується шляхом усереднення доходу за кілька років. Ставка капіталізації (коефіцієнт) K відображає ризики, яким піддаються кошти, що вкладаються в актив.

Для розрахунку коефіцієнта капіталізації використовуються:

- метод поєднаних інвестицій — позичкового і власного капіталу;
- метод поєднаних інвестицій — землі і будівлі;
- метод кумулятивної побудови.

За методом поєднаних інвестицій — позичкового і власного капіталу, коефіцієнт капіталізації можна визначити за такою формулою:

$$K = M \times r_2 + (1 - M) \times r_1, \quad (3.2)$$

де K — коефіцієнт капіталізації;

M — відношення величини кредиту до вартості нерухомості;

r_1 — відношення величини грошових надходжень до виплати податків до суми вкладених коштів (*ставка капіталізації на власний капітал*);

r_2 — відношення щорічних виплат з обслуговування боргу до основної суми іпотечної позички (*ставка капіталізації позичкового капіталу*).

Ставку капіталізації позичкового капіталу називаються *іпотечною постійною*.

Коефіцієнт капіталізації за *методом поєднаних інвестицій — землі і будівлі* визначається по суті аналогічно з вище зазначеним, але сутність цього методу полягає у визначенні зважених ставок капіталізації для землі і будівлі, яка розташована на ній.

Розрахунок загальної ставки капіталізації K за даним методом такий:

$$K = V_3 \times K_3 + V_6 \times K_6, \quad (3.3)$$

де V_3 — вартість землі у відсотках від загальної вартості майнового комплексу;

K_3 — коефіцієнт капіталізації для землі;

V_6 — вартість будівлі у відсотках від загальної вартості майнового комплексу;

K_6 — коефіцієнт капіталізації для будівлі.

Метод кумулятивної побудови передбачає визначення ставки капіталізації з використанням безризикової ставки як базової, до неї додаються необхідні

компенсації за ризик, низьку ліквідність та інвестиційний менеджмент.

$$K = r_{\text{безр}} + \sum_{i=1}^n P_i, \quad (3.4)$$

де $r_{\text{безр}}$ — безризикова ставка;
 P_i — компенсація за i -й ризик.

Вартість об'єкта нерухомості може визначатися також на основі застосування *мультиплікатора валової ренти*. Метод валової ренти ґрунтується на застосуванні мультиплікатора валової ренти (GRM) заснований на припущенні, що існує прямий зв'язок між ціною продажу нерухомості і доходом від здачі її в оренду. Залежно від традицій ринку валовий прибуток може розглядатися або в річному, або в місячному вимірі.

$$V = NOI * GRM, \quad (3.5)$$

де GRM — це відношення поточної ціни до потенційного (справжнього) валового доходу.

Метод непрямой капіталізації доходу (дисконтованих грошових потоків) — це метод капіталізації за нормою віддачі на капітал, за якого для оцінки ринкової вартості нерухомості з використанням в якості ставки дисконтування норми віддачі на капітал окремо дисконтуються з поступовим підсумовуванням грошові потоки кожного року експлуатації оцінюваного об'єкта, включаючи грошовий потік від його перепродажу наприкінці періоду володіння.

Цей метод застосовується у разі, коли прогнозовані грошові потоки від використання об'єкта оцінки є неоднаковими за величиною, непостійними упродовж визначеного періоду прогнозування, або якщо отримання їх обмежується у часі. Прогнозовані грошові потоки, у тому числі вартість реверсії, підлягають дисконтуванню із застосуванням ставки дисконту для отримання їх поточної вартості.

Вартість об'єкта нерухомості, визначеного цим методом, становить поточну вартість усіх майбутніх грошових потоків і реверсії з урахуванням ступеня ризику та альтернативних варіантів використання. Вона може бути визначена за

формулою:

$$PV = \sum_{t=1}^n \frac{NOI}{(1+r)^t} + \frac{FV}{(1+r)^n}, \quad (3.6)$$

де r — ставка дисконтування;

NOI — чистий операційний дохід (майбутня вартість грошових потоків);

FV — майбутня вартість перепродажу (реверсії) майна.

А якщо в майбутньому не передбачається перепродаж (реверсія) об'єкта нерухомості, то вартість може бути визначена таким чином:

$$V = \sum_{t=1}^n \frac{NOI}{(1+r)^t}. \quad (3.7)$$

Порівняльний підхід належить до класичних аналогових методів і базується на прямому використанні цінової інформації про раніше продані об'єкти нерухомості, подібні до об'єктів нерухомості, які оцінюються. За наявності ідентичних об'єктів нерухомості головна перевага порівняльних методів виявляється в тому, що вони забезпечують об'єктивність, достовірність і цілковиту ринкову орієнтацію процесу оцінки об'єктів нерухомості.

Оцінка нерухомого майна за порівняльним методом здійснюється у кілька етапів:

1 етап: вивчення ринку нерухомості та збір вихідних даних;

2 етап: перевірка інформації про угоди;

3 етап: порівняння оцінюваного об'єкта з об'єктами-аналогами та визначення розбіжностей.

Ринкова вартість об'єкта нерухомості (V_p) у рамках порівняльного підходу розраховується за формулою:

$$V_p = V_{np.o.n.} * S, \quad (3.8),$$

де $V_{np.o.n.}$ — вартість приведенного одиничного показника об'єкта-аналога, грн;

S - загальна площа об'єкт оцінки, м².

Визначення значення вартості приведенного одиничного показника об'єкта-аналога $V_{np.o.n.}$), визначається за формулою:

$$V_{np.o.n.} = V_{o.n.} * K_{o.k.}, \quad (3.9)$$

де $V_{o.n.}$ — вартість одиничного показника обраного об'єкта-аналога, грн;

$K_{o.k.}$ — зведений корегуючий коефіцієнт, що враховує відмінності об'єкта оцінки від обраного аналога.

$$K_{o.k.} = K_{mr} * K_{anp} * K_{nov} * K_{ozd} * K_{torz}, \quad (3.10)$$

де K_{mr} — коефіцієнт, що враховує відмінності у місці розташуванні об'єкта-аналога;

K_{nov} — коефіцієнт, що враховує відмінності в архітектурно-планувальному рішенні обраного об'єкта-аналога;

K_{ozd} — коефіцієнт, що враховує відмінності у внутрішньому розташуванні у будинку обраного об'єкта-аналога (поверховість);

K_{torz} — коефіцієнт, що враховує відмінності між ціною пропозиції та очікуваною ціною продажу з урахування ліквідності об'єкта (визначається експертним шляхом у результаті проведення консультацій з фахівцями-ріелторами).

Ці коефіцієнти визначаються експертним шляхом на підставі зіставлення характеристик оцінюваного об'єкта нерухомості і відібраних для порівняння об'єктів-аналогів. При цьому проводиться аналіз продажів об'єктів нерухомості, порівнюються їх характеристики за основними ціноутворювальними показниками, з подальшим зіставленням цін на ці об'єкти (метод парних продажів).

Способи розрахунку і внесення поправок (корегуючих коефіцієнтів):

- метод, пов'язаний з аналізом парних продажів;
- метод прямого аналізу характеристик;
- експертний метод розрахунку.

Витратний підхід доцільно застосовувати для проведення оцінки нерухомого майна, ринок купівлі-продажу або оренди якого є обмеженим, спеціалізованого нерухомого майна, у тому числі нерухомих пам'яток культурної спадщини,

споруд, передавальних пристроїв тощо.

Оскільки, оцінка нерухомого майна із застосуванням витратного підходу передбачає визначення поточної вартості витрат на відтворення або заміщення об'єкта оцінки з подальшим коригуванням їх на суму зносу (знецінення) тобто втрати вартості нерухомого майна порівняно з вартістю нового, знос, за ознаками його виникнення, поділяють на фізичний, функціональний та економічний (зовнішній).

Фізичний знос — це знос, зумовлений частковою або цілковитою втратою первісних технічних та технологічних якостей об'єкта оцінки.

Функціональний знос — це знос, зумовлений частковою або повною втратою первісних функціональних (споживчих) характеристик об'єкта оцінки.

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

Фізичний та функціональний знос може бути таким, що технічно усувається, і таким, що не усувається, або усунення його є економічно недоцільним.

Величина фізичного зносу нерухомості визначається як частка у відношенні фактичного (T_f) до нормативного (T_n) термінів служби об'єктів нерухомості, тобто:

$$Z_{физ} = (T_f / T_n) * 100 \%, \quad (3.11)$$

де $Z_{физ}$ — відсоток фізичного зносу, %;

T_f — фактичний термін служби нерухомості, років;

T_n — нормативний термін служби нерухомості, років.

Величина функціонального зносу розраховується, виходячи з наявних ознак невідповідності споживчих характеристик об'єкта оцінки сучасним вимогам щодо подібного нерухомого майна на ринку (відсутність певних споживчих характеристик або наявність надлишкових споживчих якостей поліпшення землі).

Функціональний знос може визначатися шляхом розрахунку необхідних витрат на усунення (створення, заміну) ознак функціонального зносу. Іншим способом урахування функціонального зносу є визначення вартості заміщення об'єкта оцінки шляхом використання інформації про вартість функціонального аналога, що не має ознак функціонального зносу, наявних у об'єкта оцінки.

Величина економічного зносу розраховується на основі порівняння

прогнозованого доходу від найефективнішого використання подібного нерухомого майна на дату оцінки з прогнозованим доходом від найефективнішого використання об'єкта оцінки з урахуванням частки поліпшення землі; прогнозованої завантаженості об'єкта оцінки за умови найбільш ефективного використання з його проектною потужністю; цін продажу (цін пропозиції) подібного нерухомого майна, що містить ознаки економічного зносу, з цінами продажу (цінами пропозиції) подібного нерухомого майна, яке не містить ознак такого зносу, але є подібним за іншими суттєвими ознаками.

Коефіцієнт сукупного зносу (придатності) визначається як добуток відповідних коефіцієнтів фізичного, функціонального та економічного зносу, що наявні в об'єкта оцінки. Він розраховується за такою формулою:

$$K_{zn} = \left(1 - \frac{Z_{fiz}}{100}\right) \times \left(1 - \frac{Z_{фун}}{100}\right) \times \left(1 - \frac{Z_{зов}}{100}\right), \quad (3.12)$$

де Z_{fiz} — величина фізичного зносу, %;

$Z_{фун}$ — величина функціонального зносу, %;

$Z_{зов}$ — величина зовнішнього зносу, %.

Метод прямого відтворення (визначення залишкової відновної вартості) відновлює цей об'єкт і коригує його вихідну вартість з урахуванням змін, що мали місце з дати здавання об'єкта нерухомості в експлуатацію до поточного періоду, часу оцінки об'єкта, тобто з урахуванням зносу.

Після обґрунтування рівня зносу об'єкта нерухомості його залишкова відновна вартість може бути визначена таким чином:

$$ЗВ_{відн} = B_v * (1 - K_{zn}), \quad (3.13)$$

де $ЗВ_{відн}$ — залишкова відновна вартість об'єкта;

B_v — відновна вартість об'єкта;

K_{zn} — коефіцієнт рівня зносу об'єкта.

Найпростішою схемою врахування зносу об'єкта є *лінійна модель*. Залишкова відновна вартість об'єкта при використанні лінійної моделі врахування зносу може бути визначена таким чином:

$$ЗВ_{відн} = B_{відн} * ((T_n - T_{\phi}) / T_n), \quad (3.14)$$

де $ЗВ_{відн}$ — залишкова відновна вартість об'єкта;

$B_{відн}$ — відновна вартість об'єкта;

T_n — нормативний термін життя об'єкта, кількість років;

T_{ϕ} — фактичний термін життя об'єкту, кількість років.

Метод заміщення ідентичний розглянутому вище методу відновної вартості. Відмінність полягає в тому, що в методі заміщення відновлювальний об'єкт нерухомості під час проведення кошторисно-фінансових розрахунків приймається як адекватний оцінюваному об'єкту тільки за своїм функціональним призначенням і основними функціональними параметрами.

Наприклад, для таких об'єктів нерухомості, як будинки відпочинку, санаторії, лікарні та інше в кошторисних розрахунках вартості об'єктів враховуватимуться уже не застарілі, а діючі сучасні стандарти стосовно будівельних і оздоблювальних матеріалів, висоти приміщень, внутрішнього їх облаштування. В результаті раніше побудований об'єкт «замінюється» на подібний, але сучасний об'єкт нерухомості.

Залишкова вартість заміщення може визначатися таким чином:

$$ЗВ_з = ПВ_з * ((T - t) / T), \quad (3.15)$$

де $ЗВ_з$ — залишкова вартість заміщення;

$ПВ_з$ — повна вартість заміщення;

T — нормативний термін функціонування;

t — фактичний термін функціонування.

3.2 Вихідна інформація для оцінки об'єкта нерухомості

Мета оцінки - визначення оціночної вартості об'єкта нерухомості, який розташований на вул. Миру, 15 у м. Дніпро й перебуває в приватній власності приватного підприємця Мартинова В.В., для продажу об'єкта.

Оцінку об'єкта нерухомості проведено 20 грудня минулого року.

Вид вартості об'єктів нерухомості - вартість об'єкта встановлена на основі експертної оцінки, яка може бути прийнята як ринкова вартість.

Об'єкт оцінки - двоповерховий торговий центр із цокольним поверхом загальною площею 375 м², висота типового поверху 3,6 м. Мікрорайон, де розташований торговий центр - це житловий масив. Населення мікрорайону - майже 30 тис. чол. Право власності на приміщення підтверджується свідоцтвом про право власності на торговий центр, виданим 18 грудня 2008 року на підставі рішення виконавчого комітету Дніпропетровської міської ради № 964/12 від 03.02.2008 року.

До будівлі проведено водопровід, каналізацію, телефонний кабель, існує зовнішнє освітлення. Віддаленість від даного об'єкта до центру міста в межах 15-ти хвилин їзди автомобілем, або біля 7-ми кілометрів.

Рік забудови 2008.

Площа земельної ділянки, на якій розташований об'єкт 485 м², трапецієподібної форми, межує з півночі з торця пристикованим триповерховим цегляним будинком. Центральний фасад виходить на вулицю міського значення.

3.3 Визначення вартості об'єкта оцінки із застосуванням дохідного підходу

3.3.1 Аналіз ринку нерухомості

Аналізуючи ринок нерухомості в даному місті, можна зробити висновок, що найдорожчою нерухомістю є об'єкти, які розташовані якомога ближче до центру міста.

У даному випадку на це впливає наявність повної інфраструктури, а також транспортної мережі. Центр міста - це серцевина, в якій зосереджені всі культурно-просвітницькі осередки й інші заклади розважального характеру.

Отже, із віддаленістю району від центральної частини міста вартість на об'єкти нерухомості різко знижується із прямою залежністю, але, незважаючи на ці аспекти, всередині району, який аналізується, вартість об'єктів нерухомості аналогічного типу може коливатись.

На ціну об'єктів нерухомості впливає його забезпеченість інфраструктурою, площа об'єкта, розмір доходу, який буде приносити даний об'єкт, кількість подібних закладів, їх конкуренція між собою.

Об'єкт, який підлягає оцінці, буде дешевшим порівняно з тими, які знаходяться в центральній частині міста, оскільки знаходиться на периферії.

3.3.2 Визначення ставки капіталізації

Найпоширенішим методом визначення ставки капіталізації в умовах України є метод сумування, що полягає в додаванні до базової ставки поправок за різні види ризиків, притаманних об'єктові.

Як базову обираємо ставку на валютні депозити, провідних комерційних банків України, яка на момент оцінки становить:

- "Приватбанк" - 6 %;
- "Ощадбанк" - 4 %;
- "Укрсоцбанк" - 5 %.

Далі враховуються додаткові відсотки за чинниками різних видів ризиків. Чинники визначено з урахуванням конкретної специфіки об'єкта:

- базова ставка - 5%;
- компенсація відмінності у ліквідності вкладів - 1 %;
- компенсація альтернативних умов інвестування - 1 %;

Таким чином, ставка капіталізації - 7 %.

Виходячи з уявлення про ризики, прийнятні для вітчизняних інвесторів на ринку нерухомості та умови повернення капіталу, ставка капіталізації (інтерес інвестора) в цьому районі для даного об'єкта не перевищуватиме 7 %.

3.3.3 Розрахунок чистого операційного доходу

Оскільки дані про виробничу діяльність і прибутковість об'єкту нерухомості можуть бути недоступні, то припускаємо, що даний об'єкт може приносити прибуток від здачі приміщень в оренду.

Аналіз ринкових даних про розмір орендної плати за торговельні приміщення в даному районі свідчить, що вартість оренди приміщення може становити \$ 1,5 - 2,0. Враховуючи розташування об'єкта в периферійній зоні, експерти прийшли до висновку, що оренда даного приміщення становить \$ 2 за 1 м², в що в еквіваленті становить 54,00 грн. за курсом НБУ.

Таким чином майбутній валовий дохід від оренди при оптимальному використанні наявних приміщень може складати:

$$375 \text{ м}^2 \times 54,00 \text{ грн/м}^2 \times 12 \text{ міс} = 243000 \text{ грн/рік.}$$

При розрахунках допускаємо, що ризик недоотримання платежів мінімальний, тобто чистий валовий дохід дорівнює потенційному валовому доходу.

За даними, що були надані підприємцем, щорічні витрати на експлуатацію та утримання будівель і споруд, які включають комунальні платежі, податок на землю, витрати на планові ремонти, належну сигналізаційну охорону об'єкта та санітарну обробку приміщень становлять 20% від валового доходу від оренди або 48600 грн.

Порівнюючи отриману суму з даними аналогічних функціональних об'єктів, де рівень щорічних витрат за річними даними є в межах 20% - 22% можна зробити висновок про достовірність такої величини та об'єктивність її використання при розрахунках.

Таким чином, чистий операційний дохід об'єкта нерухомості становить:

$$243000 - 48600 = 194400 \text{ грн.}$$

Вартість магазину при ставці капіталізації 7 % та при чистому операційному доході 194400 грн. становить:

$$B = \frac{194400}{0,07} = 2777143 \text{ грн.}$$

3.4 Визначення вартості об'єкта оцінки із застосуванням витратного підходу

3.4.1 Визначення відновної вартості (вартості заміщення)

Зважаючи на неповний обсяг наданої інформації про придбання об'єкта вартість його реконструкції, будівництва тощо, доцільно використати в розрахунках дані про витрати на будівництво, наведені в збірнику укрупнених показників відновної вартості (УПВВ).

Для визначення вартості витрат в збірнику УПВВ знаходять об'єкт-аналог об'єкта, що оцінюється і розраховують вартість із урахуванням відмінностей між об'єктом, що оцінюється та об'єктом-аналогом.

Для перерахунку в теперішню вартість використовують індекс змін

балансової вартості, який затверджується відповідними постановами Кабінету Міністрів України.

Відновна вартість не враховує фізичний знос і визначається за формулою:

$$B_{\text{відн}} = B_{\text{норм}} * S, \quad (3.16)$$

де $B_{\text{норм}}$ - нормативна вартість будівництва 1 м² типового об'єкту;
 S – загальна площа об'єкта нерухомості.

Для розрахунків в курсовій роботі нормативна вартість будівництва 1 м² типового об'єкту (в нашому випадку торгового центру) складає \$550 або за курсом НБУ 14850 грн.

Отже, для об'єкта, що оцінюється в курсовій роботі відновна вартість становить:

$$B_{\text{відн}} = 14850 * 375 = 5568750 \text{ грн.}$$

3.4.2 Визначення фізичного зносу торгового центру

Відповідно до даних збірника показників відновної вартості будівель і споруд торговельних підприємств знаходимо об'єкт-аналог і визначаємо питому вагу вартості його окремих конструктивних елементів у загальній вартості будівлі.

Питома вага вартості конструктивних елементів наведена в табл. 3.1.

Таблиця 3.1 - Питома вага вартості конструктивних елементів

Елементи будівлі	Питома вага елемента
Фундаменти	5
Стіни	23
Перегородки	6
Перекриття	11
Дах	5
Підлоги	11
Сходи	4
Вікна і двері	11
Внутрішнє оздоблення	8
Центральне опалення	3
Інженерне обладнання	8
Благоустрій	3
Зовнішнє водовідведення	2

За результатами дослідження технічного стану конструктивних елементів будівлі складається таблиця розрахунків фізичного зносу будівлі (табл. 3.2).

Таблиця 3.2 - Розрахунок обчислення величини фізичного зносу будівлі

Елементи будівлі	Питома вага елемента, %	Характеристика зносу	Фізичний знос, (%)	Розмір середньозваженого зносу, %
Фундаменти	5	Незначні малі тріщини, знос ізоляції	16	0,8
Стіни	23	Дрібнорозмірні тріщини тиньку	20	4,6
Перегородки	6	Незначні тріщини	25	1,5
Перекриття	11	Незначні тріщини	24	2,64
Дах	5	Наявність лущення фарби	11	0,55
Підлоги	11	Наглядне зношення фарби	16	1,76
Сходи	4	По тріскання накладок	12	0,48
Вікна і двері	11	Наявність лущення фарби	18	1,98
Внутрішнє оздоблення	8	Зношування оздоблювального шару	25	2
Центральне опалення	3	Потребує фарбування труб	13	0,39
Інженерне обладнання	8	У двох кранах протікає вода	15	1,2
Благоустрій	3	Потрібне перекладання бордюрів	11	0,33
Зовнішнє водовідведення	2	Незначне лущення фарби	16	0,32
Всього:				18,55

Сукупний фізичний знос магазину, що оцінюється, становить 18,55 %.

3.4.3 Визначення залишкової відновної вартості торгового центру

Вартість сукупного зносу приміщення становитиме:

$$Z_{\text{сукуп}} = 5568750 \cdot 0,1855 = 1033003,125 \text{ грн.}$$

За таких умов залишкова відновна вартість магазину становитиме:

$$Z_{\text{відн.}} = 5568750 - 1033003,125 = 4535746,875 \text{ грн.}$$

Вартість права користування земельною ділянкою, на якій заходиться магазин, визначається за формулою:

$$B_3 = S \times Op.пл., \quad (3.17)$$

де B_z — вартість права користування земельною ділянкою;

S — площа земельної ділянки;

Ор.пл. — розмір орендної плати за 1 м² земельної ділянки.

Розмір орендної плати 1 м² земельної ділянки розміщення магазину становить 256 гривень.

$$B_z = 256 * 485 = 124160 \text{ грн.}$$

Вартість об'єкта оцінки визначається як сума залишкової відновної вартості будівлі і вартості права користування земельною ділянкою:

$$B_{он} = 3B_{відн} + B_z, \quad (3.18)$$

де $B_{он}$ — вартість об'єкта нерухомості;

$3B_{відн}$ — залишкова відновна вартість об'єкта;

B_z — вартість права користування земельною ділянкою.

Таким чином, вартість об'єкта нерухомості (окремо збудованого на земельній ділянці торгового центру) становить:

$$B_{он} = 4535746,875 + 124160 = 4659906,875 \text{ грн.}$$

3.5 Визначення вартості об'єкта нерухомості із застосуванням порівняльного підходу

При використанні даного методу потрібно вибрати об'єкти-аналоги (табл. 3.3).

Таблиця 3.3 – Об'єкти-аналоги для визначення вартості торгового центру із застосуванням порівняльного підходу

Об'єкт-аналог	Площа об'єкта-аналога, м ²	Ціна продажу об'єкта-аналога, грн.	Ціна за 1м ² площі
Торговий центр «Новий»	240	1775230	7396,79
Торговий центр «Верба»	209	1701000	8138,76
Торговий центр «У Берези»	249	2313000	9289,16
Торговий центр «На розі»	254	2441340	9611,57
Торговий центр «Пролісок»	250	2340000	9360,00

В табл. 3.4 проведемо розрахунок вартості об'єкта, що оцінюється, із застосуванням порівняльного підходу

Таблиця 3.4 - Розрахунок вартості об'єкта, що оцінюється, із застосуванням порівняльного підходу

Показник	Торговий центр «Новий»	Торговий центр «Верба»	Торговий центр «У Берези»	Торговий центр «На розі»	Торговий центр «Пролісок»
Місцезнаходження	Всі об'єкти-аналоги знаходять в тому ж районі, що торговий центр, вартість якого визначається в курсовій роботі				
Площа об'єкта-аналога, м ²	240	209	249	254	250
Ціна продажу об'єкта-аналога, грн.	1775230	1701000	2313000	2441340	2340000
Ціна за 1м ² площі	7396,79	8138,76	9289,16	9611,57	9360,00
Коефіцієнт, що враховує відмінність в місці розташування об'єкта-аналога, К _{мр}	1	1	1	1	1
Коефіцієнт, що враховує відмінності в архітектурно-планувальному рішенні (тип, проект будинку, планування), К _{апр}	1	1	1	1	1
Коефіцієнт, що враховує відмінності в поверховості, К _{пов}	1	1	1	1	1
Коефіцієнт, що враховує відмінності у фізичному стані об'єктів, рівень внутрішнього оздоблення, К _{озд}	1	0,98	0,97	0,94	1
Коректування на торг, К _{торг}	0,91	0,91	0,91	0,91	0,91
Приведена вартість одиничного показника з врахуванням коректувань, грн./м ²	6731,08	7258,15	8199,54	8221,74	8517,60
Середня приведена вартість, грн./м ²	7785,62				
Ринкова вартість за об'єкт, що оцінюється, розрахована методом зіставлення продажів, грн	2919607,77				

Ринкова вартість за торговий центр, що оцінюється, розрахована методом зіставлення продажів складає 2919607,77 грн.

3.6 Узгодження й інтерпретація результатів застосування всіх доступних методів і підходів до оцінки вартості торгового центру

Виходячи з мети оцінки, що спрямована на визначення оціночної вартості

об'єкта нерухомості, для встановлення ціни продажу, відповідно до методики експертної оцінки об'єкта нерухомості були застосовані такі методичні підходи:

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

Відповідно до зазначених передумов були отримані такі результати (табл. 3.5).

Таблиця 3.5 – Оцінка вартості торгового центру різними підходами

Метод або підхід	Вартість, грн.
Дохідний підхід	2777143
Витратний підхід	4659906,875
Порівняльний підхід	2919607,77

Підсумовуючи, можна сказати, що є дуже багато критеріїв, які можуть вплинути на вартість об'єкта нерухомості.

Дохідний і порівняльний підходи для оцінки вартості торгового центру показали приблизно однаковий результат в ціні, хоча різні значення брались до уваги. Порівняльний підхід більш об'єктивно відображає ринкову вартість об'єкта на сьогоднішній день, що для цілей продажу об'єкта є більш актуальним.

СПИСОК РЕКОМЕНДОВАНОЇ ЛІТЕРАТУРИ

1. Закон України «Про оцінку майна, майнових прав та професійну оціночну діяльність в Україні» в редакції Закону від 16.01.2016 // <http://zakon5.rada.gov.ua/laws/show/2658-14>
2. Есипов В. Е. Оценка бизнеса / В. Е. Есипов, Г. А. Маховикова, В. В. Терехова. – СПб: Питер, 2008. – 464 с. – (2-е изд.).
3. Заворотній Р. І. Фінансова оцінка бізнесу: теорія, практика та інноваційні підходи : монографія / Р. І. Заворотній ; Держ. вищ. навч. закл. "Київ. нац. екон. ун-т ім. Вадима Гетьмана". - К. : КНЕУ, 2012. - 295 с.
4. Круш П. В. Оцінка бізнесу / П. В. Круш, С. В. Поліщук. – Київ: Центр навчальної літератури, 2004. – 264 с.
5. Оцінка бізнесу та нерухомості : навч. посіб. / за заг. ред. проф. В. Р. Кучеренко ; [уклад. : Я. П. Квач та ін.]. - 2-ге вид., випр. та допов. - О. : Астропринт, 2013. - 202 с.
6. Попков В. П. Оценка бизнеса. Схема и таблицы / В. П. Попков, Е. В. Евстафьева. – СПб: Питер, 2007. – 240 с.
7. Хаустова В. Є. Оцінка вартості бізнесу суб'єктів господарювання (на прикладі металургійної галузі України) : монографія / В. Є. Хаустова, І. Г. Курочкіна ; Нац. акад. наук України, Н.-д. центр індустр. пробл. розв. - Х. : Інжек, 2009. - 268 с.
8. Яшкіна Н. В. Оцінка бізнесу : навч. посіб. / Н. В. Яшкіна. - К. : Алерта, 2010. - 440 с.

Додаток А

Таблиця А1

Вихідна інформація для оцінки

Показники	Варіант 1	Варіант 2	Варіант 3	Варіант 4	Варіант 5	Варіант 5	Варіант 6	Варіант 7	Варіант 8	Варіант 9
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
Загальна площа, м2	386	387	388	396	404	403	412	411	410	419
Площа земельної ділянки, м2	496	497	498	506	514	513	522	521	520	529
Базова ставка, %	6%	7%	8%	6%	14%	13%	12%	11%	10%	9%
Компенсація відмінності у ліквідності вкладів, %	2%	3%	4%	2%	10%	9%	8%	7%	6%	5%
Компенсація альтернативних умов інвестування, %	2%	3%	4%	2%	10%	9%	8%	7%	6%	5%
Вартість оренди за 1 м2, грн.	65	66	67	75	83	82	91	90	89	98
Витрати на експлуатацію та утримання торгового центру, у відсотка від валового доходу від оренди	21%	22%	23%	21%	29%	28%	27%	26%	25%	24%
Нормативна вартість будівництва 1 м ² типового об'єкту, грн.	14960	14970	14980	15060	15140	15130	15220	15210	15200	15290
<i>Елементи будівлі, %:</i>										
Фундаменти	5%	5%	5%	5%	5%	5%	5%	5%	5%	5%
Стіни	23%	23%	23%	23%	23%	23%	23%	23%	23%	23%
Перегородки	6%	6%	6%	6%	6%	6%	6%	6%	6%	6%
Перекриття	11%	11%	11%	11%	11%	11%	11%	11%	11%	11%
Дах	5%	5%	5%	5%	5%	5%	5%	5%	5%	5%
Підлоги	11%	11%	11%	11%	11%	11%	11%	11%	11%	11%
Сходи	4%	4%	4%	4%	4%	4%	4%	4%	4%	4%
Вікна і двері	11%	11%	11%	11%	11%	11%	11%	11%	11%	11%
Внутрішнє оздоблення	8%	8%	8%	8%	8%	8%	8%	8%	8%	8%
Центральне опалення	3%	3%	3%	3%	3%	3%	3%	3%	3%	3%
Інженерне обладнання	8%	8%	8%	8%	8%	8%	8%	8%	8%	8%
Благоустрій	3%	3%	3%	3%	3%	3%	3%	3%	3%	3%
Зовнішнє водовідведення	2%	2%	2%	2%	2%	2%	2%	2%	2%	2%
<i>Фізичний знос, %:</i>										
Фундаменти	17%	18%	19%	17%	25%	24%	23%	22%	21%	20%
Стіни	21%	22%	23%	21%	29%	28%	27%	26%	25%	24%
Перегородки	26%	27%	28%	26%	34%	33%	32%	31%	30%	29%
Перекриття	25%	26%	27%	25%	33%	32%	31%	30%	29%	28%
Дах	12%	13%	14%	12%	20%	19%	18%	17%	16%	15%
Підлоги	17%	18%	19%	17%	25%	24%	23%	22%	21%	20%
Сходи	13%	14%	15%	13%	21%	20%	19%	18%	17%	16%
Вікна і двері	19%	20%	21%	19%	27%	26%	25%	24%	23%	22%

Продовження табл. А1

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
Внутрішнє оздоблення	26%	27%	28%	26%	34%	33%	32%	31%	30%	29%
Центральне опалення	14%	15%	16%	14%	22%	21%	20%	19%	18%	17%
Інженерне обладнання	16%	17%	18%	16%	24%	23%	22%	21%	20%	19%
Благоустрій	12%	13%	14%	12%	20%	19%	18%	17%	16%	15%
Зовнішнє водовідведення	17%	18%	19%	17%	25%	24%	23%	22%	21%	20%
Розмір орендної плати 1 м ² земельної ділянки розміщення магазину, грн.	245	244	243	235	227	228	219	220	221	212
Об'єкти-аналоги, площа м2:										
Торговий центр «Новий»	229	228	227	219	211	212	203	204	205	196
Торговий центр «Верба»	198	197	196	188	180	181	172	173	174	165
Торговий центр «У Берези»	260	261	262	270	278	277	286	285	284	293
Торговий центр «На розі»	265	266	267	275	283	282	291	290	289	298
Торговий центр «Пролісок»	261	262	263	271	279	278	287	286	285	294
Об'єкти-аналоги, ціна продажу, грн.:										
Торговий центр «Новий»	1786230	1787230	1788230	1796230	1804230	1803230	1812230	1811230	1810230	1819230
Торговий центр «Верба»	1690000	1689000	1688000	1680000	1672000	1673000	1664000	1665000	1666000	1657000
Торговий центр «У Берези»	2302000	2301000	2300000	2292000	2284000	2285000	2276000	2277000	2278000	2269000
Торговий центр «На розі»	2452340	2453340	2454340	2462340	2470340	2469340	2478340	2477340	2476340	2485340
Торговий центр «Пролісок»	2351000	2352000	2353000	2361000	2369000	2368000	2377000	2376000	2375000	2384000

Продовження табл. А1

Показники	Варіант 10	Варіант 11	Варіант 12	Варіант 13	Варіант 14	Варіант 15	Варіант 16	Варіант 17	Варіант 18	Варіант 19
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
Загальна площа, м2	390	391	392	403	422	394	402	420	424	408
Площа земельної ділянки, м2	500	501	502	513	532	504	512	530	534	518
Базова ставка, %	10%	11%	12%	13%	12%	14%	12%	10%	14%	8%
Компенсація відмінності у ліквідності вкладів, %	6%	7%	8%	9%	8%	10%	8%	6%	10%	4%
Компенсація альтернативних умов інвестування, %	6%	7%	8%	9%	8%	10%	8%	6%	10%	4%
Вартість оренди за 1 м2, грн.	69	70	71	82	101	73	81	99	103	87
Витрати на експлуатацію та утримання торгового центру, у відсотка від валового доходу від оренди	25%	26%	27%	28%	27%	29%	27%	25%	29%	23%
Нормативна вартість будівництва 1 м ² типового об'єкту, грн.	15000	15010	15020	15130	15320	15040	15120	15300	15340	15180
<i>Елементи будівлі, %:</i>										
Фундаменти	5%	5%	5%	5%	5%	5%	5%	5%	5%	5%
Стіни	23%	23%	23%	23%	23%	23%	23%	23%	23%	23%
Перегородки	6%	6%	6%	6%	6%	6%	6%	6%	6%	6%
Перекриття	11%	11%	11%	11%	11%	11%	11%	11%	11%	11%
Дах	5%	5%	5%	5%	5%	5%	5%	5%	5%	5%
Підлоги	11%	11%	11%	11%	11%	11%	11%	11%	11%	11%
Сходи	4%	4%	4%	4%	4%	4%	4%	4%	4%	4%
Вікна і двері	11%	11%	11%	11%	11%	11%	11%	11%	11%	11%
Внутрішнє оздоблення	8%	8%	8%	8%	8%	8%	8%	8%	8%	8%
Центральне опалення	3%	3%	3%	3%	3%	3%	3%	3%	3%	3%
Інженерне обладнання	8%	8%	8%	8%	8%	8%	8%	8%	8%	8%
Благоустрій	3%	3%	3%	3%	3%	3%	3%	3%	3%	3%
Зовнішнє водовідведення	2%	2%	9%	2%	2%	2%	2%	2%	2%	2%
<i>Фізичний знос, %:</i>										
Фундаменти	21%	22%	23%	24%	23%	25%	23%	21%	25%	19%
Стіни	25%	26%	27%	28%	27%	29%	27%	25%	29%	23%
Перегородки	30%	31%	32%	33%	32%	34%	32%	30%	34%	28%
Перекриття	29%	30%	31%	32%	31%	33%	31%	29%	33%	27%
Дах	16%	17%	18%	19%	18%	20%	18%	16%	20%	14%
Підлоги	21%	22%	23%	24%	23%	25%	23%	21%	25%	19%
Сходи	17%	18%	19%	20%	19%	21%	19%	17%	21%	15%
Вікна і двері	23%	24%	25%	26%	25%	27%	25%	23%	27%	21%
Внутрішнє оздоблення	30%	31%	32%	33%	32%	34%	32%	30%	34%	28%
Центральне опалення	18%	19%	20%	21%	20%	22%	20%	18%	22%	16%
Інженерне обладнання	20%	21%	22%	23%	22%	24%	22%	20%	24%	18%

Продовження табл. А1

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
Благоустрій	16%	17%	18%	19%	18%	20%	18%	16%	20%	14%
Зовнішнє водовідведення	21%	22%	23%	24%	23%	25%	23%	21%	25%	19%
Розмір орендної плати 1 м ² земельної ділянки розміщення магазину, грн.	241	240	239	228	209	237	229	211	207	223
Об'єкти-аналоги, площа м2:										
Торговий центр «Новий»	225	224	223	212	193	221	213	195	191	207
Торговий центр «Верба»	194	193	192	181	162	190	182	164	160	176
Торговий центр «У Берези»	264	265	266	277	296	268	276	294	298	282
Торговий центр «На розі»	269	270	271	282	301	273	281	299	303	287
Торговий центр «Пролісок»	265	266	267	278	297	269	277	295	299	283
Об'єкти-аналоги, ціна продажу, грн.:										
Торговий центр «Новий»	1790230	1791230	1792230	1803230	1822230	1794230	1802230	1820230	1824230	1808230
Торговий центр «Верба»	1686000	1685000	1684000	1673000	1654000	1682000	1674000	1656000	1652000	1668000
Торговий центр «У Берези»	2298000	2297000	2296000	2285000	2266000	2294000	2286000	2268000	2264000	2280000
Торговий центр «На розі»	2456340	2457340	2458340	2469340	2488340	2460340	2468340	2486340	2490340	2474340
Торговий центр «Пролісок»	2355000	2356000	2357000	2368000	2387000	2359000	2367000	2385000	2389000	2373000

Додаток Б

МІНІСТЕРСТВО ОСВІТИ І НАУКИ УКРАЇНИ

Національна металургійна академія України

Кафедра фінансів

КУРСОВА РОБОТА

з дисципліни «ОЦІНКА ВАРТОСТІ БІЗНЕСУ»

на тему:

Сутність методу капіталізації в оцінці вартості бізнесу. Його переваги та недоліки. Методи визначення ставки капіталізації.

Виконав:

Студент(ка) групи ФК - 01 - 10

Петров С.В.

Керівник:

к.е.н., доцент

Аберніхіна І.Г.

Роботу захищено з оцінкою _____

Дніпро НМетАУ 201

Додаток В
МІНІСТЕРСТВО ОСВІТИ І НАУКИ УКРАЇНИ
Національна металургійна академія України

Кафедра фінансів

РЕЦЕНЗІЯ
на курсову роботу з дисципліни «Оцінка вартості бізнесу»

студента _____
напряму 072 – фінанси, банківська справа та страхування _____ курсу, групи _____
Назва роботи _____

Рецензент: к.е.н., доц. Аберніхіна І.Г

Загальна оцінка роботи:

1. Відповідає вимогам щодо змісту (підкреслити):

- повністю відповідає
- частково
- не відповідає

2. Зауваження та рекомендації щодо змісту _____

3. Відповідність вимогам щодо оформлення:

- повністю відповідає
- відповідає в цілому
- не відповідає

Висновки рецензента:

- рекомендується до захисту без доопрацювання
- рекомендується до захисту при умові виправлення помилок та вдосконалення роботи
- не рекомендується до захисту, необхідно суттєво доопрацювати зміст та оформлення роботи, а саме: _____

попередня оцінка: _____

Рецензент (дата, підпис) _____

Оцінка захисту: _____ (_____)

ЗМІСТ

ВСТУП.....	3
1. СТРУКТУРА ТА ВИМОГИ ЩОДО ОФОРМЛЕННЯ КУРСОВОЇ РОБОТИ.....	4
1.1. Структура курсової роботи.....	4
1.2. Оформлення курсової роботи.....	4
2. ТЕОРЕТИЧНА ЧАСТИНА КУРСОВОЇ РОБОТИ.....	10
3. РОЗРАХУНКОВА ЧАСТИНА КУРСОВОЇ РОБОТИ.....	12
3.1. Послідовність та методичні підходи до оцінки нерухомості.....	12
3.2. Вихідна інформація для оцінки об'єкта нерухомості.....	19
3.3. Визначення вартості об'єкта оцінки із застосуванням дохідного підходу.....	20
3.4. Визначення вартості об'єкта оцінки із застосуванням витратного підходу.....	22
3.5. Визначення вартості об'єкта нерухомості із застосуванням порівняльного підходу.....	25
3.6. Узгодження й інтерпретація результатів застосування всіх доступних методів і підходів до оцінки вартості торгового центру.....	26
СПИСОК РЕКОМЕНДОВАНОЇ ЛІТЕРАТУРИ.....	28
ДОДАТКИ.....	29