

**МІНІСТЕРСТВО ОСВІТИ І НАУКИ УКРАЇНИ
СХІДНОУКРАЇНСЬКИЙ НАЦІОНАЛЬНИЙ УНІВЕРСИТЕТ
ІМЕНІ ВОЛОДИМИРА ДАЛЯ**

**Навчально-науковий інститут економіки і управління
КАФЕДРА "ФІНАНСИ І БАНКІВСЬКА СПРАВА"**

МЕТОДИЧНІ ВКАЗІВКИ

**до виконання контрольної роботи
з дисципліни "ФІНАНСОВА ОЦІНКА ОБ'ЄКТІВ НЕРУХОМОСТІ"
(для студентів спеціальності 072 «Фінанси, банківська справа та
страхування» заочної форми навчання)**

Сєверодонецьк 2021

**МІНІСТЕРСТВО ОСВІТИ І НАУКИ УКРАЇНИ
СХІДНОУКРАЇНСЬКИЙ НАЦІОНАЛЬНИЙ УНІВЕРСИТЕТ
ІМЕНІ ВОЛОДИМИРА ДАЛЯ**

**Навчально-науковий інститут економіки і управління
КАФЕДРА "ФІНАНСИ І БАНКІВСЬКА СПРАВА"**

МЕТОДИЧНІ ВКАЗІВКИ

**до виконання контрольної роботи
з дисципліни "ФІНАНСОВА ОЦІНКА ОБ'ЄКТІВ НЕРУХОМОСТІ"
(для студентів спеціальності 072 «Фінанси, банківська справа та
страхування» заочної форми навчання)**

**Затверджено
на засіданні кафедри
фінансів та
банківської справи
Протокол № 6 від 18.02.2021**

Сєверодонецьк 2021

УДК 332.72

Методичні вказівки до виконання контрольної роботи з дисципліни "Фінансова оцінка об'єктів нерухомості" (для студентів спеціальності 072 «Фінанси, банківська справа та страхування» заочної форми навчання) / Уклад.: Е.В.Чернодубова, А.А. Мартинов. – Сєверодонецьк: вид-во СНУ ім. В. Даля, 2021. – 23 с.

Методичні вказівки призначені для виконання контрольної роботи з дисципліни «Фінансова оцінка об'єктів нерухомості». Дано рекомендації до виконання практичної й теоретичної частини контрольної роботи. Викладено загальні вимоги до написання й оформлення контрольної роботи, що забезпечить єдиний підхід до її виконання.

Укладачі:

доц. Чернодубова Е.В.
доц. Мартинов А.А.

Відп. за випуск:

зав. кафедрою «Фінанси та банківська справа»
д.е.н., проф.

Костирко Л. А.

Рецензент:

зав. кафедрою «Облік і оподаткування»
к.е.н., доц.

Манухіна М.Ю.

1. Загальні вимоги до написання контрольної роботи

Завдання для підготовки контрольної роботи студент вибирає відповідно до номера його за списком в академічному журналі. Термін здачі роботи визначається графіком навчального процесу.

Після титульного листа наводиться зміст (друга сторінка), у якій вказується теоретичне питання, завдання, висновки й використана література.

У змісті варто вказати сторінку, з якої починається питання. Відповідно до змісту при виконанні роботи в тексті обов'язково наводиться формулювання питання, а потім йде його виклад.

Викладаючи теоретичне питання доцільно розкрити його по підпитаннях. А також скласти план, що висвітлює актуальність теми: 2-3 пункти, що розкривають зміст питання (поняття, призначення, використання, рішення проблеми тощо). Завершуючи виклад питання доречно підкреслити його практичну значимість або зробити короткі висновки.

При виконанні робіт студент може самостійно використовувати більш нові джерела інформації та відстежувати зміни в законодавчо-нормативній базі.

Теоретичні питання для контрольних робіт

Варіант	Найменування
1	Національний стандарт № 1 «Загальні принципи оцінки майна й майнових прав»: Види вартості, характеристика
2	Національний стандарт № 1 «Загальні принципи оцінки майна й майнових прав»: Принципи оцінки
3	Національний стандарт № 1 «Загальні принципи оцінки майна й майнових прав»: Методичні підходи до оцінки нерухомості і їх характеристика
4	Закон України № 2658 від 12.07.2001 р. «Про оцінку майна, майнових прав і професійну оцінну діяльність в Україні»: Структура й основні положення
5	Підготовка інформації необхідної для оцінки нерухомості. Система інформації
6	Внутрішня інформація необхідна для оцінки нерухомості
7	Метод дисконтування грошових потоків
8	Метод капіталізації прибутків
9	Характеристика порівняльного підходу

Варіант	Найменування
10	Основні принципи відбору підприємств-аналогів
11	Характеристика цінових мультиплікаторів
12	Витратний підхід в оцінці нерухомості
13	Метод кумулятивної побудови й метод визначення коефіцієнта капіталізації з урахуванням відшкодування капітальних витрат
14	Застосування порівняльного (ринкового) підходу для оцінки нерухомості
15	Законодавство про оцінну діяльність
16	Види вартості й принципи оцінки нерухомості
17	Класифікація об'єктів нерухомості
18	Загальні вимоги до рецензування звіту про оцінку майна
19	Дохідний підхід оцінки нерухомості
20	Основи інвестиційно-іпотечного аналізу
21	Облік впливу екологічних факторів при оцінці нерухомості
22	Процедура оцінки нерухомості витратним підходом
23	Сутність й галузі застосування витратного підходу
24	Оцінка нерухомості в складі чистих активів підприємства
25	Методи визначення вартості нового будівництва
26	Законодавчі вимоги до оцінки об'єктів нерухомості
27	Вимоги до складання звіту про оцінку майна й підготовка висновку про вартість майна
28	Основи теорії вартості грошей у часі
29	База оцінки нерухомості й порядок визначення вартості
30	Вимоги до незалежної оцінки майна

Варіант	Номер в академічному журналі
I	2, 12, 29
II	3, 13, 23
III	1, 22, 16
IV	4, 24, 28
V	5, 19, 25
VI	7, 17, 20
VII	6, 30, 15
VIII	8, 27, 14
IX	10, 11, 26
X	9, 18, 21

ЗАВДАННЯ 1

Функції грошової одиниці

Перша функція грошової одиниці. Майбутня вартість грошової одиниці.

Майбутня вартість грошової одиниці – це функція, що визначає величину майбутньої вартості грошової одиниці через n періодів при складному відсотку, рівному r . Вона розраховується по формулі:

$$S^n = (1 + r)^n,$$

де S^n – майбутня вартість грошової одиниці;
 n - число тимчасових періодів;
 r - ставка відсотка.

Для розрахунку майбутньої вартості грошової суми використовується формула:

$$FV = PV * S^n$$

де FV – майбутня вартість грошей;
 PV - поточна вартість грошей.

Перша функція дозволяє визначити майбутню суму грошової суми, згідно з її дійсного значення, ставки прибутку й терміну нагромадження.

Друга функція грошової одиниці. Майбутня вартість аннуїтета

Майбутня вартість аннуїтета - це майбутня вартість одиниці періодичного депозиту при певній ставці відсотка:

$$S_n = \frac{S^n - 1}{r},$$

де S^n - майбутня вартість аннуїтета.

Коли розглядається серія періодично однакових грошових надходжень, тобто аннуїтет, його майбутня величина складе:

$$FVA_n = PVT * S_n$$

де FVA_n - майбутня вартість аннуїтета;

PVT - поточна вартість одного платежу в серії виплат.

За допомогою цієї функції грошової одиниці, можливо, розраховувати майбутню вартість накопичених рівноправних платежів при заданих ставці доходу й строках внесення платежів.

Третя функція грошової одиниці. Фактор фонду відшкодування

Фактор фонду відшкодування - величина періодичного інвестування, необхідна для нагромадження грошової одиниці, включаючи накопичені відсотки. Розраховується як величина. Зворотна майбутньої вартості аннуїтета.

$$SFF = \frac{1}{S_n},$$

де SFF - фактор фонду відшкодування.

При необхідності розрахунку величини періодичного інвестування з метою нагромадження необхідної суми використовується формула:

$$FVF_f = FV * SFF,$$

де FVF_f - майбутня вартість періодичного інвестування;

FV - майбутня вартість необхідної для нагромадження суми.

Дана функція дозволяє розрахувати величину однакової періодично вкладеної суми. Необхідної для нагромадження потрібної вартості, включаючи накопичені відсотки при заданих ставці прибутковості, величині майбутньої суми й строку її нагромадження.

Четверта функція грошової одиниці. Поточна вартість грошової одиниці

Поточна вартість грошової одиниці - величина, зворотна майбутньої вартості грошової одиниці і являє собою наведену в нинішню вартість майбутню грошову одиницю. Вона визначається по формулі:

$$V^n = \frac{1}{(1+q)^n},$$

де V^n - поточна вартість грошової одиниці;

q - ставка дисконту.

Поточна вартість всієї майбутньої суми розраховується в такий спосіб:

$$PV = FV * V^n$$

Четверта функція грошової одиниці дозволяє визначити поточну вартість майбутніх грошових надходжень при заданій ставці прибутковості й відомому часі одержання майбутньої вартості.

П'ята функція грошової одиниці. Поточна вартість аннуїтета

Поточна вартість аннуїтета - це поточна вартість серії майбутніх одиничних платежів при певній ставці дисконту.

$$A_n = \sum_{n=1}^N \frac{1}{(1+q)^n},$$

де A_n - поточна вартість аннуїтета.

Поточна вартість всієї суми аннуїтета визначається в такий спосіб:

$$PVA_n = FVT * A_n,$$

де PVA_n - поточна вартість рівновеликих сумарних грошових надходжень;

FVT - майбутній платіж у серії виплат.

Шоста функція грошової одиниці. Внесок на амортизацію грошової одиниці

Внесок на амортизацію грошової одиниці - регулярний платіж у рахунок погашення грошової одиниці кредиту й нарахованих відсотків.

Внесок на амортизацію грошової одиниці визначається як величина, зворотна поточної вартості аннуїтета:

$$IA = \frac{1}{A_n},$$

де IA - внесок на амортизацію грошової одиниці.

Ця функція застосовується при розрахунку платежів по погашенню кредиту, якщо ці платежі передбачаються однаковими по величині; при

цьому кожен платіж містить у собі як виплати по основній сумі боргу, так і нараховані відсотки. Одиначний платіж у серії платежів, що погашають, розраховується в такий спосіб:

$$FVT = PV * IA,$$

де FVT - майбутня вартість одного платежу в серії виплат кредиту й відсотків по ньому;

PV - поточна вартість кредиту.

Завдання

- 1) Визначити майбутню вартість об'єкта при наступних умовах (табл. 1)

Таблиця 1

Вихідна інформація для першої функції грошової одиниці

Показники	Варіант									
	I	II	III	IV	V	VI	VII	VIII	IX	X
Дійсна вартість об'єкта, тис. грн.	10	9,5	11	9	10,5	11,5	12	8,5	8	12,5
Число тимчасових періодів, роки	3	2	4	5	3,5	2,5	4,5	5,5	1,5	6
Ставка банківського відсотка, % річних	10	10,5	9	11	8,5	9,5	11,5	12	14	12,5

- 2) Визначити майбутню вартість об'єкта при наступних умовах (табл. 2)

Таблиця 2

Вихідна інформація для другої функції грошової одиниці

Показники	Варіант									
	I	II	III	IV	V	VI	VII	VIII	IX	X
Виплачувані платежі, тис. грн.	10,5	10	12	8	8,5	11,5	12,5	11	9,5	9
Число тимчасових періодів, роки	5	4	3,5	1,5	4,5	5,5	6	3	2	2,5
Ставка банківського відсотка, % річних	11,5	9,5	14	12	12,5	9	10,5	10	8,5	11

- 3) Визначити величину щорічного внеску при наступних умовах (табл. 3)

Таблиця 3

Вихідна інформація для третин функції грошової одиниці

Показники	Варіант									
	I	II	III	IV	V	VI	VII	VIII	IX	X
Прогнозована ціна об'єкта, тис. грн.	80	95	75	85	105	90	120	100	70	110
Число тимчасових періодів, роки	2	3	4	5	3,5	4,5	6	5	1,5	5,5
Ставка банківського відсотка, % річних	12	10,5	9	11	8,5	9,5	11,5	12	14	12,5

- 4) Визначити поточну вартість майбутнього доходу при наступних умовах (табл. 4)

Таблиця 4

Вихідна інформація для четвертої функції грошової одиниці

Показники	Варіант									
	I	II	III	IV	V	VI	VII	VIII	IX	X
Прибуток від експлуатації об'єкта, тис. грн.	100	105	95	90	110	120	115	125	80	85
Число тимчасових періодів, роки	2	3	4	5	3,5	4,5	6	5	1,5	5,5
Ставка дисконту, % річних	18	11,5	17	12	14,5	11	12,5	17,5	15	15,5

- 5) Визначити поточну вартість платежів при наступних умовах (табл. 5)

Таблиця 5

Вихідна інформація для п'ятої функції грошової одиниці

Показники	Варіант									
	I	II	III	IV	V	VI	VII	VIII	IX	X
Орендна плата, тис. грн.	400	100	450	110	350	150	300	200	250	330
Число тимчасових періодів, роки	3	3,5	4,5	5,5	3	4	6,5	5	2	2,5

Ставка дисконту, %	20	14	19	15	18,5	16	14,5	17,5	18	15,5
-----------------------	----	----	----	----	------	----	------	------	----	------

- 6) Визначити щорічний платіж у серії платежів, що погашають, при наступних умовах (табл. 6)

Таблиця 6

Вихідна інформація для шостої функції грошової одиниці

Показники	Варіант									
	I	II	III	IV	V	VI	VII	VIII	IX	X
Вартість об'єкта, тис. грн.	100	125	95	80	105	110	115	120	130	135
Число тимчасових періодів, роки	4	3,5	4,5	5,5	3	3	6,5	6	5	2,5
Ставка банківського відсотка, % річних	15	11,5	17	12	14,5	11	12,5	17,5	13	15, 5

ЗАВДАННЯ 2

Оцінка якості акцій й облігацій

Якість акцій окремих корпорацій оцінюється за допомогою системи показників.

1. *Капіталізована вартість акцій* – визначає ринкову вартість акцій акціонерного товариства:

$$K_{c.a.} = Q * A_p,$$

де $K_{c.a.}$ - капіталізована вартість акцій;
 Q - кількість емітованих акцій;
 A_p - ринкова вартість акцій.

1. *Віддача акціонерного капіталу* – показує темп росту вкладеного акціонерами капіталу:

$$B_{a.k.} = (П - Пр) / K_a \quad \text{або} \quad B_{a.k.} = (П - Пр) / K_{b.a.}$$

де $B_{a.k.}$ - віддача акціонерного капіталу;
 $П$ - сума чистого прибутку;
 $Пр$ - відсотки за використання позиковими коштами;

Ка - балансова вартість акціонерного капіталу;

Кв.а. - капіталізована вартість акцій.

2. *Балансова вартість однієї акції* є бухгалтерським підтвердженням забезпеченості кожної емітованої акції капіталом акціонерного товариства:

$$Аб = (Ка + Р) / Q ,$$

де Аб - балансова вартість однієї акції;

Ка - балансова вартість акціонерного капіталу;

Р - розмір страхового (резервного) фонду;

Q - кількість емітованих акцій.

4. *Співвідношення ринкової й балансової вартості акцій* – це узагальнюючий показник, що свідчить про успіх (невдачі) корпорації:

$$Са = Ар / Аб ,$$

де Са - співвідношення ринкової й балансової вартості акцій;

Ар - ринкова вартість акцій;

Аб - балансова вартість акцій.

3. *Прибуток на акцію* уможливорює оцінку розміру доходів, що направляється на споживання й нагромадження й доводиться на 1 акцію:

$$Па = (П - Пр) / Q ,$$

де Па - прибуток на акцію;

П - сума чистого прибутку;

Пр - відсотки за користування позиковими коштами;

Q - кількість емітованих акцій.

4. *Дивідендна віддача акцій* показує розмір доходу, що направляється на поточне споживання акціонерів, у співвідношенні до ринкової вартості акції:

$$Так = Д / Ар ,$$

де Так - дивідендна віддача акції;

Д - розмір нарахованого дивіденду;

Ар - ринкова вартість акції.

7. *Коефіцієнт «ціна – прибуток»* - характеризує зв'язок між ринковою вартістю акції й прибутком, що вона приносить. При зіставленні цього показника по акціях ряду підприємств найбільше інвестиційно привабливими є ті, коефіцієнт по яких найменший:

$$k_{ц/д} = A_p / П_A ,$$

де $k_{ц/д}$ - коефіцієнт «ціна – прибуток»;
 Ar - ринкова вартість акції;
 Π_A - прибуток на акцію.

8. *Коефіцієнт витрат* свідчить, яка частина прибутку направляється на виплату дивідендів:

$$k_{nl} = D / \Pi_A,$$

де k_{nl} - коефіцієнт витрат;
 D - розмір нарахованого дивіденду;
 Π_A - прибуток на акцію.

9. *Коефіцієнт забезпеченості привілейованих акцій* – дозволяє оцінити забезпеченість привілейованих акцій чистими активами емітента й у такий спосіб визначити ступінь захищеності капіталу інвестора:

$$k_o = r_{AK} / Q_{np},$$

де k_o - коефіцієнт забезпеченості привілейованих акцій;
 r_{AK} - чисті активи акціонерного капіталу товариства;
 Q_{np} - кількість емітованих привілейованих акцій.

10. *Коефіцієнт ліквідності акцій* – характеризує можливість продажу акцій конкретного емітента:

$$k_l = V_{npd} / V_{prod},$$

де k_l - коефіцієнт ліквідності акцій;
 V_{npd} - загальний обсяг пропозиції акцій;
 V_{prod} - реальний обсяг продажу акцій.

11. *Коефіцієнт «пропозиція – попит»* - свідчить про співвідношення цін пропозиції та попиту:

$$k_{n/c} = \Pi_{пред} / \Pi_{спрос},$$

де $k_{n/c}$ - коефіцієнт «пропозиція – попит»;

$\Pi_{пред}$ - ціна пропозиції акцій;

$\Pi_{спрос}$ - ціна попиту на акції.

12. *Коефіцієнт оборотності акцій* – дає можливість визначити обсяг оборотності акцій конкретного емітента і є різновидом показника ліквідності:

$$k_{ОБ} = V_{прод} / K_{СА},$$

де $k_{ОБ}$ - коефіцієнт оборотності акцій;

$V_{прод}$ - реальний обсяг продажу акцій;

$K_{СА}$ - капіталізована вартість акцій.

При оцінці облігацій здійснюється як якісний, так і вартісної аналіз.

Оцінка якості облігацій.

Для характеристики якостей облігацій використовуються наступні показники:

Прямий прибуток на облігацію – визначає залежність прибутку на облігацію від норми відсотка і її ринкової вартості:

$$D_o = H_{пр} * O_n / O_p,$$

де D_o - прямий прибуток на облігацію;

$H_{пр}$ - норма відсотка;

O_n - номінальна вартість облігації;

O_p - ринкова вартість облігації.

Ціна конверсії – ціна, за якої облігація може бути конвертована в акцію.

Конверсійна премія – характеризує переваги (збитки) інвестора при конвертації облігації в акції:

$$n.k. = A_{p.k.} - O_k,$$

де $n.k.$ - конверсійна премія;

$A_{p.k.}$ - ринкова вартість акції на момент випуску конвертованої облігації;

O_k - ціна конверсії.

Коефіцієнт конверсії – показує кількість акцій, які отримані в обмін на конвертовану облігацію:

$$k_k = O_{n.k.} / O_k,$$

де k_k - коефіцієнт конверсії;

$O_{n.k.}$ - номінальна вартість конвертованої облігації;

O_k - ціна конверсії.

Оцінка вартості облігацій

Оцінка вартості облігацій ґрунтується на тому, яким способом виплачуються прибутки й погашаються ці цінні папери.

Можливі три варіанти виплати на них:

- доход виплачується як різниця між цінами придбання й погашення;
- доход виплачується періодично, а сума боргу погашається наприкінці встановленого строку;
- доход, а також сума боргу виплачується наприкінці встановленого строку.

Вартість облігацій, доход по яких виплачується як різниця між цінами придбання й погашення, обчислюється по формулі:

$$B_n = H / (1 + g)^n,$$

де B_n - вартість облігації, доход на яку виплачується як різниця між цінами придбання й погашення;

H - номінальна вартість облігації;

g - рівень прибутковості по облігації;

n - строк, що залишився до погашення.

Вартість облігацій, прибуток і борг по яких виплачується наприкінці обумовленого строку, визначається:

$$B_m = (H + \sum Pr) / (1 + g)^n$$

де Bm - вартість облігації, прибуток і борг по який виплачується наприкінці обумовленого строку.

Вартість конвертованої облігації обчислюється як добуток ринкової вартості акцій і коефіцієнта конверсії:

$$B.k. = Ap * kk,$$

де $B.k.$ - вартість конвертованої облігації;
 Ap - поточна ринкова вартість акцій;
 kk - коефіцієнт конверсії.

Завдання

1) Виконати оцінку акцій на основі якісного аналізу при наступних умовах (табл. 1)

Таблиця 1

Показники	Вихідна інформація									
	Варіант									
	I	II	III	IV	V	VI	VII	VIII	IX	X
Кількість емітованих акцій, шт.	1100	2000	3000	4000	5000	6000	7000	8000	9000	9500
Ринкова вартість акцій, грн.	11	10	15,5	11,5	10,5	15	12	14,5	12,5	14
Розмір страхового резервного фонду, тис. грн.	12	10	11	15	25	25	35	27	19	23
Валюта балансу, тис. грн.	550	590	720	835	405	552	820	490	725	515
Сума чистого прибутку, тис. грн.	25	30	35	35	5	20,5	39	33	37	41
Відсотки за користування позиковими коштами, грн.	2300	2900	3000	5400	6000	5700	7800	3300	5100	4000
Чисті активи, тис. грн.	210	180	170	250	140	265	550	280	275	293

Загальний обсяг пропозиції акцій, шт.	150	110	1200	500	670	225	800	700	490	570
Реальний обсяг продажу акцій, шт.	830	750	1600	1200	2200	3880	1500	930	770	930
Ціна пропозиції, грн.	11	15	12	18	27	34	60	14	17	19
Ціна попиту на акцію, грн.	10	12	9	13	22	29	48	12	15	17
Кількість привілейованих акцій	210	400	450	500	620	670	700	510	430	770
Розмір нарахованих дивідендів до загального прибутку, грн.	0,55	0,8	0,65	0,4	0,25	0,9	0,85	0,75	0,2	0,55

2) Виконати оцінку облігацій на основі якісного аналізу при наступних умовах (табл. 2)

Таблиця 2

Вихідна інформація

Показники	Варіант									
	I	II	III	IV	V	VI	VII	VIII	IX	X
Норма відсотка, %	20	23	24	21	20	25	19	26	18	27
Номінальна вартість облігацій, грн. /шт	55	25	42	57	29	49	68	85	72	53
Ринкова вартість облігацій, грн. /шт	53	28	30	44	62	81	92	100	73	55
Ціна конверсії, грн.	3	4	1	5	3	8	6	7	10	9
Строк, що залишився до погашення, роки	4	5	3	1	6	10	8	4	7	9

Абсолютний розмір відсотка, грн. /шт.	1200	575	1008	567	580	1205	1292	1175	1333	950
Ринкова вартість акції, грн. /шт.	51	58	45	24	21	35	30	19	33	17

ЗАВДАННЯ 3

Метод оцінки за вартістю одиничного показника

Вартість об'єкта оцінки в цінах 1969 року при використанні методу розрахунку за вартістю одиничного показника, визначається по формулі:

$$C_{ov} = C_e * S(V),$$

де C_{ov} - вартість об'єкта оцінки в цінах 1969 року;

C_e - базова вартість одиничного показника відповідно до збірників УПВС;

$S(V)$ - загальна площа (будівельний обсяг) оцінюваного об'єкта.

Відбудовна вартість не враховує ступені фізичного зношення й визначається в такий спосіб:

$$C_{вос} = C_{сов} * K_n,$$

де K_n - інтегральний індекс збільшення вартості будівництва з 1969 року до моменту оцінки.

$$K_n = K_y * K_{инд} * K_{инфл},$$

де K_y - скоректований коефіцієнт подорожчання, що відображає підвищення рівня цін з 1969 по 1984 р.;

$K_{инд}$ - ринковий коефіцієнт подорожчання вартості будівельно-монтажних робіт на території України;

$K_{инфл}$ - коефіцієнт інфляції.

Коефіцієнт подорожчання відображає підвищення рівня цін з 1969 по 1984 р. і розраховується множенням галузевого індексу на територіальний коефіцієнт.

Територіальні коефіцієнти до індексів ураховують особливості змін у кошторисній вартості будівельно-монтажних робіт з регіонів України.

Ринковий коефіцієнт подорожчання характеризує зміна вартості будівельно-монтажних робіт стосовно до території України.

Коефіцієнт інфляції використовується, у випадку якщо дата оцінки не збігається з датою, на яку опублікований ринковий коефіцієнт подорожчання вартості будівельно-монтажних робіт на території України. Він розраховується Держкомстатом України.

Визначивши відбудовну вартість об'єкта, знаходимо його *залишкову вартість відновлення*, що менше відбудовної на величину зношування.

Вираження фізичного зношування провадиться за допомогою *коефіцієнта фізичного зношування*, що визначається по формулі:

$$K_u = 1 - \Phi_u / 100,$$

де K_u - коефіцієнт фізичного зношування;

Φ_u - величина фізичного зношування, %.

Величина фізичного зношування визначається по формулі:

$$\Phi_u = \sum_{i=1}^1 F_i,$$

де F_i - «зважений» знос конструктивного елемента;

i - кількість конструктивних елементів.

$$F_i = f_i * l_i / 100,$$

де f_i - відсоток зносу елемента;

l_i - питома вага вартості конструктивного елемента у вартості всього будинку.

Завдання

[illegible]

ЛІТЕРАТУРА

1. Закон України “Про оцінку майна, майнових прав та професійну оціночну діяльність в Україні” від 12.07.2001 № 2658-14 // Відомості Верховної Ради України. – 2001. – № 47. ст. 251.
2. Закон України “Про власність” від 7.02.91 р. № 697-ХІІ.
3. Закон України «Про оцінку земель» от 11.12.03 р. № 1378-IV // Офіційний вісник України. – 2004. – № 1. ст. 1.
4. Національний стандарт 1 “Загальні засади оцінки майна і майнових прав”: Постанова Кабінету Міністрів України від 10.10.03 № 1440.
5. Методика експертної грошової оцінки земельних ділянок: Постанова Кабінету Міністрів України від 11.11. 2002 р. № 1531.
6. Про затвердження порядку проведення експертної грошової оцінки земельних ділянок: Наказ Держкомзему від 09.01.2003 №2.
7. Положення про порядок видачі сертифікатів суб’єктів оціночної діяльності: Наказ Фонду державного майна України від 14.03.02 № 4 79 (зі змін, і допов. внесеними Наказом Фондудержавного майна України від 27.02.04 № 375.
8. Порядок проведення експертної грошової оцінки земельних ділянок: Наказ Державного комітету України по земельних ресурсах від 9.01.03 № 2 (зі змін, і допов., внесеними наказом Державного комітету України по земельних ресурсах від 22.03.02 № 80).
9. Порядок ведення Державного реєстру оцінювачів: Наказ Фонду державного майна України від 16.10.02 № 752/7040 (зі змін, і допов.).
10. Національний стандарт №1 «Загальні засади оцінки майна і майнових прав» [Електронний ресурс] - Режим доступу: <http://zakon4.rada.gov.ua/laws/show/1440-2003-p>
11. Національний стандарт № 2 «Оцінка нерухомого майна»: Постанова КМУ від 28.10.2004. - № 1442.
12. Національний стандарт № 3 «Оцінка цілісних майнових комплексів»: Постанова КМУ від 29.11.2006. - № 1655.
13. Національний стандарт № 4 «Оцінка майнових прав інтелектуальної
14. власності»: Постанова КМУ від 03.10.2007. - № 1185.
15. Шипова Е.В. Оценка интеллектуальной собственности: Учеб. пособие. – Иркутск: Изд-во БГУЭП, 2003. – 122с.
16. Оценка стоимости недвижимости. Грибовский С.В., Иванова Е.Н., Львов Д.С., Медведева О.Е. – М.: ИНТЕРРЕКЛАМА, 2003. – 704 с.
17. Ринok нерухомості / А.М. Асаул, В.І. Павлов, І.І. Пилипенко, Н.В. Павліха, І.В. Кривов’язюк: Навч. посібник, видання друге. – К.: Кондор, 2006. – 336 с.

18. Економіка нерухомості: Підручник. А.М. Асаул, І.А. Брижань, В.Я. Чевганова. – К.: “Лібра”, 2004. 304 с.
19. Пазинич В.І. Оцінка об’єктів нерухомості: навч. пос. для студ. вищ. навч. закл. / В.І. Пазинич, Л.А. Свістун. – К.: Центр учбової літератури, 2009. – 434 с.
20. Круш П.В., Поліщук С.В. Оцінка бізнесу: Навчальний посібник. – Київ: Центр навчальної літератури, 2004. – 264 с.
21. Татарова А.В. Оценка недвижимости и управление собственностью: Учебное пособие. Таганрог: Изд-во ТРТУ, 2003. – 70 с.
22. Оцінка майна в Україні. Том 1. Нерухоме майно: Монографія / Л.І. Вороніна, В.Є. Ворогін, В.Г. Лісняк, В.М. Поліщук. – К.: Вид-во Європ. Ун-ту, 2005. – 217 с.
23. Нерухомість в Україні: підручн. для студ. вищ. навч. закл. / В.І. Павлов, І.І. Пилипенко, І.В. Кривов’язюк. – К.: Державна академія статистики, обліку та аудиту, 2008. – 765 с.
24. Оцінка нерухомості, майна та майнових прав: нормативно-правовий аспект. Практичний навч. посібник / Л.В. Єфремова, С.Л. Єфремов, К.Г. Сердюков, І.В. Сердюкова. – Харків: вид-во ХНЕУ, 2009. – 132 с.
25. Мамонов К. А. Методологія оцінки нерухомості: навч. посібник у 5 ч. / К.А. Мамонов, І. С. Глушенкова, Т. В. Анопрієнко; Харків. нац. ун-т міськ. госп-ва ім. О. М. Бекетова. – Харків : ХНУМГ ім. О. М. Бекетова, 2014. – Ч. 1. Оцінка сільськогосподарських земель. – 191 с.
26. Міжнародні стандарти оцінки [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://www.vipo.biz.ua/ru/mezhdunarodnye-standarty-oczenki.html>
27. Пазинич В. І. Оцінка об’єктів нерухомості / В. І. Пазинич, Л. А. Свістун. – Київ: Центр учбової літератури, 2009. – 434 с.
28. Петрушина В. Операции с недвижимостью / В. Петрушина, М. Бойцова, С. Кобзан. [3е изд.]. – Харків: Издательский дом Фактор, 2010. – 656 с.
29. Перович Л.М., Губар Ю.П. Оцінка нерухомості: навч. посіб. 2-ге вид., перероб. і доп. – Львів: Видавництво Львівської політехніки – 2016. – 300 с.
30. Пазинич В.І. Оцінка об’єктів нерухомості: навч. посіб. [для студ. вищ. навч. закл.] / В.І. Пазинич, Л.А. Свістун – К.: Центр учбової літератури, 2017. – 434 с.
31. Оцінка та управління нерухомістю: навчальний посібник / В.Р. Кучеренко, М.А. Засць, О.В. Захарченко, Н.В. Сментина, В. О. Улибіна. – Одеса: Видавництво ТОВ «Лерадрук», 2013. – 272 с.

Учбове видання

МЕТОДИЧНІ ВКАЗІВКИ

до контрольної роботи
з дисципліни: **«Фінансова оцінка об'єктів нерухомості»**
(для студентів спеціальності 072 «Фінанси, банківська справа та страхування» заочної форми навчання)

Укладачі:

доц. Чернодубова Е.В.

доц. Мартинов А.А.

Підписано до друку
Формат 60x84 1/16. Папір типограф. Гарнітура Times New Roman
Друк офсетний. Умов. друк. арк. 0,25. Уч. вид. л.
Тираж 20 екз. вид. № . Ціна договірна.

Видавництво Східноукраїнського національного університету ім. В. Даля
проспект Центральний 59-а, м. Сєверодонецьк, 93400, Україна

Адрес редакції: проспект Центральний 59-а, м. Сєвєродонецьк, 93400,
Україна