

МІНІСТЕРСТВО ОСВІТИ І НАУКИ УКРАЇНИ
ОДЕСЬКИЙ НАЦІОНАЛЬНИЙ ЕКОНОМІЧНИЙ УНІВЕРСИТЕТ
Кафедра економіки та планування бізнесу

Допущено до захисту
Завідувач кафедри
_____ Балджи М.Д.
“ ___ ” _____ 2017 року

ВИПУСКНА РОБОТА

на здобуття освітнього ступеня бакалавра
зі спеціальності «Економіка підприємства»

за темою:

**«ЕКОНОМІЧНЕ ОБҐРУНТУВАННЯ ПРОЕКТУ СТВОРЕННЯ
АГЕНТСТВА НЕРУХОМОСТІ»**

Виконавець
студентка ФЕУП, IV курсу, групи 5
Лисюк Аліса Олександрівна _____
Науковий керівник
проректор з наукової роботи
д.е.н., професор
Ковальов Анатолій Іванович _____

ЗМІСТ

ВСТУП.....	3
РОЗДІЛ 1. ТЕОРЕТИЧНЕ ОБГРУНТУВАННЯ	
НЕОБХІДНОСТІ ТА ЖИТТЄЗДАТНОСТІ ПРОЕКТУ СТВОРЕННЯ	
АГЕНТСТВА НЕРУХОМОСТІ.....	
1.1. Загальна характеристика проекту щодо відкриття агентства нерухомості.....	6
1.2. Правове регулювання діяльності агентств нерухомості.....	11
1.3. Вибір організаційно-правової форми та системи оподаткування агентства нерухомості.....	27
РОЗДІЛ 2. ОБГРУНТУВАННЯ ДОЦІЛЬНОСТІ СТВОРЕННЯ	
АГЕНТСТВА НЕРУХОМОСТІ.....	
2.1. Аналіз сучасного стану та перспективи розвитку ринку нерухомості в Україні.....	37
2.2. Оцінка внутрішніх конкурентних переваг проектного підприємства.....	42
2.3. Формування витрат на започаткування та функціонування агентства нерухомості.....	46
РОЗДІЛ 3. ФІНАНСОВО-ЕКОНОМІЧНЕ ОБГРУНТУВАННЯ	
ПРОЕКТУ СТВОРЕННЯ АГЕНТСТВА НЕРУХОМОСТІ.....	
3.1. Формування фінансового плану відкриття агентства нерухомості.....	51
3.2. Розрахунок економічної ефективності проекту відкриття агентства нерухомості.....	55
3.3. Аналіз можливих ризиків проекту та заходи щодо їх мінімізації	60
ВИСНОВКИ.....	67
СПИСОК ВИКОРИСТАНИХ ДЖЕРЕЛ.....	69
ДОДАТКИ.....	74

ВСТУП

Актуальність теми. Ринок нерухомості є важливою частиною системи економічних відносин будь-якої країни. Він не просто тісно пов'язаний з процесами, що відбуваються на всіх інших ринках, а й суттєво впливає на фінансово-грошові потоки в економіці, напрями їх руху та рівень дохідності. Варто зазначити, що переважна більшість криз починалися саме з ринку нерухомості, у тому числі й політична і економічна криза, наслідки якої сьогодні відчуває українська економіка. Без ефективного функціонування ринку нерухомості не можуть нормально працювати механізми інвестування, заощадження, фінансування, кредитування, оподаткування, а відтак вся фінансово-кредитна система країни.

Поточне зростання долара в умовах економічної і політичної криз спричинив за собою свої наслідки і на ринку нерухомості. На тлі невизначених перспектив вітчизняної економіки і валютних коливань протягом 2015 року інвестиційна активність на ринку нерухомості була вкрай низькою. Однак, поступове сповільнення темпів інфляції, стабілізація національної валюти, відновлення зростання промислового виробництва і роздрібного товарообігу в 2016 році, позитивним чином позначилися на інвестиційній активності на ринку нерухомості. Крім того, обсяги будівництва в 2017 році продовжили зростання. Саме тому тема випускної роботи, яка безпосередньо стосується економічного обґрунтування проекту створення агентства нерухомості є дуже актуальною на сьогоднішній день.

Теоретичні аспекти створення власної справи і економічного обґрунтування проектів досліджували такі провідні вчені, як В.Н. Бурков, С.Д.Бушуєв, З.С. Варналій, В.О. Сизоненко, Л.І. Донець, В.А. Заренков, М.І.Карлін, А.І.Кочетков, І.В.Липсиц, В.В. Косов, С. В. Мочерний, О.А.Устенко, С. І. Чоботар, Г.С.Подобрій, М.М. Гузь, С. Ф. Покропивний, В.М.Колот, Л.В. Романова, А. І. Кочетков.

Метою випускної роботи є дослідження теоретичних і практичних аспектів економічного обґрунтування проекту створення агентства нерухомості.

В ході дослідження будуть вирішені наступні **завдання**:

- дати загальну характеристику проекту щодо створення агентства нерухомості;
- провести огляд нормативно-правових засад з відкриття бізнесу на ринку нерухомості;
- обрати організаційно-правову форму та систему оподаткування проектного агентства нерухомості;
- провести аналіз сучасного стану та перспективи розвитку ринку нерухомості в Україні;
- дати оцінку внутрішніх конкурентних переваг проектного підприємства;
- розглянути формування витрат на започаткування та функціонування агентства нерухомості;
- представити формування фінансового плану відкриття агентства нерухомості;
- провести розрахунок економічної ефективності проекту відкриття агентства нерухомості;
- проаналізувати можливі ризики проекту та навести заходи щодо їх мінімізації.

Предметом дослідження є процеси організації і діяльності агентства нерухомості.

Об'єктом дослідження є проект створення агентства нерухомості та його головні складові.

Методи дослідження. У дослідженні були використані наступні методи та прийоми: теоретичного узагальнення (для обґрунтування наукових висновків і в розв'язанні проблемних питань); графічний метод (для наочності представлення матеріалу); табличний метод; метод проектного аналізу (для оцінки фінансових та економічних переваг проекту); метод інвестиційного аналізу (для

обґрунтування й оцінки доцільності реалізації інвестиційного проекту); метод діагностики (для прийняття інвестиційних рішень); економіко-математичні методи (для аналізу та оцінки ефективності проекту)

Інформаційна база дослідження. Правове поле дослідження склали чинні законодавчі та нормативні документи, що регламентують створення агентства нерухомості. Інформаційною базою випускної роботи послужили офіційні статистичні і аналітичні матеріали для аналізу ринку нерухомості.

Результатом дослідження є розробка обґрунтованого проекту створення нового агентства нерухомості із визначенням усіх основних елементів та компонентів управління його реалізацією.

Структура випускної роботи. Робота складається із вступу, трьох розділів, висновків, списку використан джерел.

ВИСНОВКИ

В процесі дослідження теми «Економічне обґрунтування проекту створення агентства нерухомості» нами зроблені наступні висновки.

1. Планується, що проектоване агентство нерухомості буде надавати весь комплекс послуг в сфері операцій з нерухомістю - продаж, покупка, оренда, обмін, розселення, терміновий викуп, збір встановлюючої документації, в тому числі такі види послуг: консультації фахівців в сфері нерухомості; комп'ютерний підбір варіантів з використанням всієї бази даних об'єктів нерухомості компанії; виділення персонального фахівця для пошуку і огляду квартири і інших об'єктів; попередня оцінка обраних об'єктів; перевірка наявності необхідних правостановлюючих документів на об'єкт нерухомості; організація реклами пропонованих для продажу об'єктів; постійний супровід угод; контроль за виконанням зобов'язань продавця об'єкта нерухомості перед покупцем; організаційна робота з підготовки до укладення угод купівлі-продажу об'єктів нерухомості; надання приміщень і відповідних умов для проведення переговорів між клієнтами. В проектованому агентстві нерухомості можна буде укласти ексклюзивний договір, який є основою оперативності, результативності, гарантій.

2. Проаналізувавши всі переваги і недоліки різних організаційно-правових форм підприємств, для створення агентства нерухомості нами обирається організаційно-правова форма – Товариство з обмеженою відповідальністю (ТОВ). ТОВ, як і будь-яка інша юридична особа, підлягає державній реєстрації у порядку, визначеному чинним законодавством. Аналіз загальної і спрощеної системи оподаткування показав, що на для проектованого агентства нерухомості підходить спрощена система оподаткування у зв'язку з тим, що проект не передбачає річні доходи вище, ніж 5 млн. грн.

3. Ринок нерухомості прогноз на 2017 рік вже радує своєю позитивною динамікою і зростанням у порівнянні з минулим роком. На думку багатьох

експертів і фахівців, саме цей рік стане часом, коли підвищитися коефіцієнт попиту на нерухомість.

4. Проведений SWOT-аналіз показав, що сильними сторонами проектного агентства нерухомості є надання юридичних послуг; надання послуг оцінки нерухомості; наявність угоди з кредитними установами на купівлю житла; наявність ексклюзивного договору. Для усунення загроз і підвищення конкурентоспроможності проектного агентства нерухомості необхідно впровадити заходи для виходу на нові сегменти ринку нерухомості, залучення нових клієнтів за рахунок великої маркетингової компанії, зниження ціни та установлення фіксованої ціни на вторинному ринку при високому рівні професіоналізму ріелторів дозволить привернути нових клієнтів.

5. За перший рік існування проектного агентства нерухомості отримає дохід в розмірі 1412550 грн. Планується, що за 2017 рік проектного агентства нерухомості отримає 407397,06 грн. прибутку. Рентабельність продажу знаходитиметься на рівні 29,34 %. Як свідчать розрахунки, початкові інвестиційні витрати, пов'язані із стартовими витратами на відкриття проектного агентства нерухомості, мають термін окупності 7,2 місяця. При цьому чистий приведений дохід рік буде дорівнювати 128367 грн. Отримані показники ефективності дозволяють стверджувати високий рівень інвестиційної привабливості проекту, що розробляється. Таким чином, можна стверджувати, що управління проектом створення агентства нерухомості є результативним та ефективним, призводить до досягнення поставлених проектних завдань та цілей, сприяє отриманню прибутків від надання послуг.

6. Проведена оцінка показала, що підприємство не суттєво піддається впливу ризиків, оскільки ймовірність настання ризику 5,23 бали за 10-бальною шкалою. Найвагомий ризик який може вплинути на процес реалізації проекту, це ризик незнання споживачів про існування проектного агентства нерухомості. Для мінімізації даного ризику пропонується проведення рекламної кампанії.

СПИСОК ВИКОРИСТАНИХ ДЖЕРЕЛ

1. Анализ рынка недвижимости в Одессе и прогноз на 2017 год [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <https://od.van.ua/news/novostiryinka/prognoz-zen-na-nedvizhimost-v-2017-godu/>
2. Бурков В.Н. Как управлять проектами / В.Н. Бурков, Д.А. Новиков. – М: ИНТЕГГЕО, 2012. – 654 с.
3. Бушуев С.Д. Инвестиционные инструменты проектного менеджмента / С.Д. Бушуев, Э.А. Гурин. - К.: Укр. ИНТЭИ, 2013. – 184с.
4. Варналій З.С. Основи підприємницької діяльності: навчальний посібник / З.С. Варналій, В.О. Сизоненко. - К.: Знання України, 2013. – 404 с.
5. Галицька Є.В. Ринок нерухомості в Україні: особливості та проблеми / Є.В. Галицька // Проблеми науки. – 2014. – № 1. – С. 40-47.
6. Господарський кодекс України від 16.01.2003 № 436-IV в редакції Кодексу від 08.12.2016, підстава 1670-19 // Офіційний веб-сайт Верховної Ради України [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://zakon4.rada.gov.ua/laws/show/436-15>
7. Грей Клиффорд Ф. Управление проектами: Практическое руководство/ Пер. с англ. – М.: Издательство «Дело и Сервис», 2013. – 528 с.
8. Грущинська Є.В. Договір про надання ріелторських послуг / Є.В. Грушівська //Цивільне право і процес. – 2016. - №3. – С. 21 – 26.
9. Держаний комітет статистики України // Офіційний веб-сайт [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://www.ukrstat.gov.ua/>
10. Донець Л.І. Основи підприємництва: навч. посібник / Л.І. Донець, Н.Г. Романенко. - К.: Центр навчальної літератури, 2014. - 320 с.
11. Ефремов В.С. Проектное управление: модели и методы принятия решений [Електронний ресурс]. – Режим доступу:<http://www.cfin.ru/press/management/1998-6/11.shtml>
12. Закон України «Про державну реєстрацію юридичних осіб та фізичних осіб-підприємців» від 15.05.2003 № 755-IV в редакції Закону

від 01.01.2017, підстава 1774-19 // Офіційний веб-сайт Верховної Ради України [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://zakon2.rada.gov.ua/laws/show/755-15>

13. Закон України «Про оцінку майна, майнових прав та професійну оціночну діяльність в Україні» від 12.07.2001 № 2658-III в редакції Закону від 16.01.2016, підстава 848-19 // Офіційний веб-сайт Верховної Ради України [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://zakon2.rada.gov.ua/laws/show/2658-14>

14. Заренков В. А. Управление проектами / В.А. Заренков. - М.: Издательство Ассоциации строительных вузов, 2013. - 312 с.

15. Ивасенко А. Г. Управление проектами / А.Г. Ивасенко. – М.: Феникс, 2012. - 336 с.

16. Іванюта С. М. Підприємництво і бізнес-культура: навч. посібник / С. М. Іванюта, В. Ф. Іванюта. – К. : Центр навчальної літератури, 2014. – 288 с.

17. Карлін М. І. Правові основи підприємництва: Навч. посібник / М.І.Карлін. - К. : Наукова думка, 2013. - 189 с.

18. Контрасти в квадраті: тренди глобального ринку нерухомості-2017 // Україна Forbes [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://forbes.net.ua/ua/opinions/1425420-kontrasti-v-kvadrati-trendi-globalnogo-rinku-neruhomosti-2017>

19. Кочетков А.И. Управление проектами (зарубежный опыт) / А.И.Кочетков, С.Н. Никешин, Ю.П.Рудаков. СПб.: «Два Три», 2013. - 446 с.

20. Липсиц И.В. Инвестиционный проект. Методы подготовки и анализа / И.В.Липсиц, В.В. Косов.- М.: «Бек», 2012. - 294 с.

21. Мазур И.И. Управление проектами (справочник для профессионалов) / И.И.Мазур, В.Д.Шапиро. - М.: «Высшая школа», 2007. - 880 с.

22. Мочерний С. В. Основи підприємницької діяльності: навч. посібник / С. В. Мочерний, О. А. Устенко, С. І. Чоботар. – К.: ВЦ «Академія», 2012. – 280 с.

23. Ньютон Р. Управление проектами от А до Я / Р. Ньютон. М.: Альпина Паблишер - Москва, 2013. - 192 с.
24. Обсяги житлового будівництва в Україні продовжили зростання // Українські національні новини [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://www.unn.com.ua/uk/news/1661360-obsyagi-zhitloвого-budivnitstva-v-ukrayini-prodovzhili-zrostannya>
25. Організаційно-правові форми для реєстрації бізнесу: ФОП, ТОВ, ПП, ПАТ [Електронний ресурс]. – Режим доступу: http://svs.co.ua/ua/articles/vibir_formi_gost.php
26. Податковий кодекс від 02.12.2010 № 2755-VI в редакції Кодексу від 15.04.2017, підстава 1988-19, 1989-19 // Офіційний веб-сайт Верховної Ради України [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://zakon4.rada.gov.ua/laws/show/2755-17>
27. Подобрій Г.С. Проблеми процедури відкриття власного бізнесу в Україні / Г.С.Подобрій, М.М. Гузь // Молодіжний науковий вісник УАБС НБУ. - Серія: Економічні науки. – 2015. - №4. – с. 497 – 506.
28. Покропивний С.Ф. Підприємництво: стратегія, організація, ефективність: навч. посібник / С. Ф. Покропивний, В. М. Колот ; К.: Київський національний економічний ун-т , 2013. - 350 с.
29. Порівняльна таблиця систем оподаткування ТОВ в Україні [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <https://edr.com.ua/ua/opodatkuвання-tov>
30. Прогноз цін на ринку нерухомості 2017 // Consulting group [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://m-cg.com.ua/ua/real-estate-prices-forecast-2017/>
31. Проектний аналіз: навч. посібн. / За ред. С.О.Москвіна. – К.: Центр навчальної літератури. - 2013. – 368с.
32. Ринок нерухомості прогноз на 2017 рік. Прогноз ринку житлової та комерційної нерухомості [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://2017rik.pp.ua/rinok-nerухomosti-prognoz-na-2017-rik-prognoz-rinku-zhitlovo%D1%97-ta-komercijno%D1%97-nerухomosti/>

33. Романова Л.В. Управление підприємницькою діяльністю: Навчальний посібник. – К.: Центр навчальної літератури, 2013. –240 с.
34. Рынок недвижимости Одессы в 2016 году – прогнозы развития [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <https://odessa.sterium.com/blog/150-rynok-nedvizhimosti-odessy-v-2016-godu-prognozy-razvitiya>
35. Рынок недвижимости Украины: анализ и итоги 2016 года [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://domik.ua/novosti/rynok-nedvizhimosti-ukrainy-analiz-i-itogi-2016-goda-n249844.html>
36. Світ управління проектами: основи, методи, організація, використання/За ред. Х. Решке, Х. Шелле, – М.: Аланс, 2012. – 452 с.
37. Солдатов В. П. Управление программными проектами / В.П.Солдатов. - М.: Бином-Пресс - Москва, 2013. - 382 с.
38. Турчин С.А. Программный инструментарий менеджера проекта / С.А Турчин // Компьютерное обозрение. - 2015. - №7. – с.45- 48.
39. Тягунова Н. М. Підприємництво і бізнес-культура. Кредитно-модульний курс : навч. посіб. / Н. М. Тягунова, О. А. Спориш. - К. : ЦУЛ, 2014. - 118 с.
40. Україна увійшла в ТОП-100 рейтингу Doing Business-2016 [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://finbalance.com.ua/news/Ukrana-uviyshla-v-TOP-100-reytinhu-Doing-Business-2015>
41. Управление программами и проектами / М.Л.Разу и др. – М: ИНФРА, 2010. – 652 с.
42. Управление проектами / Под ред. Шапиро. – СПб: Два-Три, 2012. – 451 с.
43. Управление проектами: зарубежный опыт / А. И. Кочетков и др. – СПб.: Два-Три, 2013. – 484 с.
44. Хэлдман К. Управление проектами / К. Хэлдман. - М.: Книга по требованию, 2012. - 352 с.
45. Шапиро В.Д. Управление проектами: зарубежный опыт / В.Д. Шапиро.- М.: ДваТрИ - Москва, 2013. - 446 с.

46. Магазин офисной мебели «Моя мебель» [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <https://moamebel.com.ua>

47. Магазин «Канцтовари» [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <http://www.expressservice.com.ua>

48. Реклама Одессы [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <https://odessa1.com/catalog/odesskaya-reklama.html>

49. Райффайзен Банк Аваль [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <https://www.aval.ua/ru/>