

МІНІСТЕРСТВО ОСВІТИ І НАУКИ УКРАЇНИ
ОДЕСЬКИЙ НАЦІОНАЛЬНИЙ ЕКОНОМІЧНИЙ УНІВЕРСИТЕТ

Кафедра економіки, права та управління бізнесом

Допущено до захисту

Завідувач кафедри _____

Сментина Н. В.

“ ___ ” _____ 2020 р.

КВАЛІФІКАЦІЙНА РОБОТА

на здобуття освітнього ступеня бакалавра

зі спеціальності 076 «Підприємництво, торгівля та біржова діяльність»

за освітньою програмою

Економіка та планування бізнесу

(назва освітньої програми)

на тему: **«ЕКОНОМІЧНЕ ОБҐРУНТУВАННЯ ПРОЕКТУ СТВОРЕННЯ
АГЕНТСТВА НЕРУХОМОСТІ»**

Виконавець:

студентка ФЕУП

Малярозова Христина Олегівна _____

/підпис/

Науковий керівник:

д.е.н, професор

Балджи Марина Дмитрівна _____

/підпис/

Одеса 2020

ЗМІСТ

ВСТУП	3
РОЗДІЛ 1. ЗАГАЛЬНА КОНЦЕПЦІЯ ОРГАНІЗАЦІЇ ВЛАСНОГО БІЗНЕСУ В УКРАЇНІ У СФЕРІ НЕРУХОМОСТІ	
1.1. Характеристика бізнес-ідеї започаткування власної справи на ринку нерухомості.....	5
1.2. Умови організації та здійснення підприємницької діяльності в Україні у сфері нерухомості.....	17
1.3. Обґрунтування вибору організаційно-правової форми підприємницької діяльності та системи оподаткування.....	28
РОЗДІЛ 2. АНАЛІТИЧНА ОЦІНКА МОЖЛИВОСТІ СТВОРЕННЯ ПІДПРИЄМСТВА У СФЕРІ НЕРУХОМОСТІ	
2.1. Аналіз конкурентного середовища на ринку нерухомості міста Одеси.....	38
2.2. Оцінка внутрішніх конкурентних переваг підприємства.....	42
2.3. Формування витрат та доходів агентства нерухомості.....	45
РОЗДІЛ 3. ЕКОНОМІЧНЕ ОБґРУНТУВАННЯ ДОЦІЛЬНОСТІ ВІДКРИТТЯ ПІДПРИЄМСТВА У СФЕРІ НЕРУХОМОСТІ	
3.1. Прогнозування прибутку від реалізації проекту.....	53
3.2. Розрахунок показників економічної ефективності проекту.....	55
3.3. Аналіз можливих ризиків та заходи щодо їх мінімізації.....	57
ВИСНОВКИ	63
Список використаних джерел	66

ВСТУП

Актуальність дослідження. В сучасному світі господарська діяльність ґрунтується на ринкових відносинах. Серед елементів ринкової економіки особливе місце займає нерухомість, яка виступає в якості засобів виробництва (земля, адміністративні, виробничі, складські, торговельні та інші будівлі та приміщення, а також інші споруди) і предмета чи об'єкта споживання (земельні ділянки, житлові будинки, дачі, квартири, гаражі). Нерухомість виступає основою особистого існування для громадян і служить базою для господарської діяльності та розвитку підприємств і організацій усіх форм власності. В Україні в цілому, і в регіонах, зокрема, відбувається активне формування і розвиток ринку нерухомості та житла і все більше число громадян, підприємств і організацій бере участь в операціях з нерухомістю. Ринки комерційної нерухомості та житла є швидко зростаючими. Центральним поняттям, що виражає сутність ринкових відносин є конкуренція. Конкуренція на ринку комерційної нерухомості та житла притаманна як підприємствам-забудовникам, так і компаніям-посередникам, до яких відносяться агентства нерухомості.

Агентство нерухомості – це спеціалізована комерційна організація, яка здійснює посередницькі послуги між продавцем і кінцевим покупцем на ринку нерухомості та житла. Сучасні агентства надають широкий набір послуг: від специфічно-конкретних до повного супроводу клієнта. Доходом агентств найчастіше буває відсоток від угоди, яка здійснюється на ринку.

Ринки комерційної нерухомості та житла в м. Одеса активно розширюється, чому сприяє великий попит на житло в місті-мільйонері, де є робота, можливо навчання та чудовий відпочинок на березі моря. Тому актуальність створення нового агентства нерухомості в м. Одесі пов'язана з розширенням потреб споживачів до якісних послуг, зручності їх надання, задоволення потреб.

Метою роботи є дослідження теоретичних положень, розробок та економічного обґрунтування проекту створення агентства нерухомості в м. Одесі.

Відповідно до мети дослідження поставлено наступні **завдання**:

- описати сутність та значення бізнес-ідеї започаткування власної справи на ринку нерухомості;
- описати умови організації та здійснення підприємницької діяльності в Україні у сфері нерухомості;
- обґрунтувати вибір організаційно-правової форми підприємницької діяльності та системи оподаткування у сфері нерухомості;
- проаналізувати конкурентне середовище на ринку нерухомості міста Одеси;
- здійснити оцінку внутрішніх конкурентних переваг підприємства;
- виявити особливості формування витрат на створення та функціонування підприємства;
- здійснити прогнозування прибутку від реалізації проекту;
- розрахувати показники економічної ефективності проекту;
- провести аналіз можливих ризиків та визначити заходи щодо їх мінімізації.

Об'єктом є процес обґрунтування проекту створення агентства нерухомості в м. Одесі.

Предметом є дослідження створення агентства нерухомості.

Методи дослідження. З метою вирішення завдань дослідження було використано комплекс методів: системний та економіко-статистичний аналіз – для дослідження ринку нерухомості; факторний аналіз – для дослідження секторів на ринку нерухомості; маркетинговий аналіз, що представляє собою SWOT-аналіз; порівняльний метод – при дослідженні конкурентів; розрахунково-аналітичний метод – при визначенні економічної ефективності проекту; графічний метод – при побудові інформаційних рисунків. Для розрахунків використана програма Excel.

Інформаційною базою дослідження стали законодавчо-нормативні документи, монографії, спеціальна література, статистична інформація, матеріали наукових конференцій та періодичних видань та матеріали, що були надані під час проходження практики у АН «Атланта».

Публікації. За результатами виконання кваліфікаційної роботи бакалавра подано до друку статтю: «Аналіз ефективності діяльності агентства нерухомості «АТЛАНТА» в «Науковому збірнику ФЕУП ОНЕУ».

ВИСНОВКИ

В результаті виконання кваліфікаційної бакалаврської роботи було обґрунтовано доцільність організації та подальші перспективи щодо створення агентства нерухомості «REALTneed». Проект розрахований за умовами ринку нерухомості міста Одеса, що дозволило зробити реальну оцінку інвестиційної привабливості підприємства.

1. Обґрунтована важливість створення агентства нерухомості «REALTneed» в місті Одесі, яке буде орієнтовано на надання якісних послуг та швидке обслуговування клієнтів. За КВЕД ДК 009:2010, цей клас діяльності включає: посередницькі послуги з купівлі, продажу або надання в оренду нерухомого майна на підставі фіксованих виплат або на контрактній основі; надання за винагороду або на основі контракту консультаційних послуг і послуг з оцінювання нерухомого майна, які пов'язані з його купівлею, продажем або наданням в оренду; послуги агентів умовного депонування.

2. При відкритті агентства нерухомості вирішено доцільно відкрити ФОП, тобто найбільш зручну і просту форму ведення підприємницької діяльності, яка дозволяє підприємцю отримувати дохід при мінімальному і зрозумілому оподаткуванні, а також уникнути труднощів при веденні бухгалтерії. Для реєстрації ФОП треба надати державному реєстратору документи, перелік яких прописаний у статті 42 Закону «Про державну реєстрацію юридичних осіб та фізичних осіб-підприємців». Підприємство, яке плануємо відкрити буде платником єдиного податку 3-ї групи. Ставка єдиного податку в 2020 році становить 3% від доходу платники ПДВ і 5% від доходу не платники ПДВ. Офіс плануємо відкрити в ТЦ «Грецький», це місце відрізняється високою прохідністю, тому сподіваємось на наявність клієнтів.

3. Маркетинговий аналіз ринку показав, що, незважаючи на кризові явища в економіці і загальний спад продажів спостерігається щорічне зростання і розвиток ринку нерухомості. Правова необізнаність населення, велика кількість

недобросовісних ріелторів і висока соціальна значимість нерухомості свідчать про необхідність в якісних і доступних ріелтерських послуг.

4. Проведено оцінку основних лідерів ринку ріелторських послуг м. Одеси. Визначені головні конкуренти АН «REALTneed» та проведено аналіз їх діяльності на ринку. Аналіз споживачів та оцінка задоволеності дозволили виявити основну групу клієнтів (люди віком старше 30 років) і їх основні критерії до послуг агентства нерухомості (кваліфікація співробітників, вартість послуг, ефективність продажів). Діяльність підприємства буде здійснюється під брендом агентство нерухомості «REALTneed».

5. Проаналізовано фінансові можливості створення агентства нерухомості в місті Одесі. Спочатку було проаналізовано конкурентне середовище на ринку нерухомості міста Одеси. Серед великої кількості конкурентів виділені основні, якими виступають АН «Атланта», АН «Домінанта» і АН «Партнер Естейт», що вже давно відомі на ринку. Розроблена анкета оцінки конкурентів АН, яка допомогла визначити їх переваги роботи. Незважаючи на наявність конкурентів, відкриття агентства нерухомості в м. Одесі має місце, адже ринок споживачів дуже значний і якість надання послуг вимагає роботи нового агентства.

6. Для новоствореного агентства побудовано SWOT-аналіз, який дозволив зробити оцінку внутрішніх конкурентних переваг підприємства та виокремити основні напрямки подальшої діяльності. Для новоствореного агентства нерухомості проведено визначення формування витрат та доходів, які склали, відповідно 1 722 652,8 грн. і 2 544 000 грн.; річна сума чистого прибутку складе 821 347,2 грн.

7. Обґрунтовано формування прогнозів на основі використання виробничого, організаційного та фінансового планів. Прогнозування прибутку від реалізації проекту базувалось на виділенні 3-х сценаріїв розвитку подій: песимістичному, оптимістичному і реалістичному. Результати прогнозів діяльності для всіх сценаріїв свідчать про позитивний прибуток, навіть при песимістичному сценарії.

8. Фінансова діяльність підприємства розрахована на 3 роки. Вартість проекту становить 4 000 000 грн., з яких 1 500 000 грн. – власні інвестиції, а 2 500 000 грн. - залучені банківські кредити. Розрахунок інтегральних показників виявив, що період

окупності даного проекту дорівнює 37 місяців, а середня норма рентабельності проекту становить 77,56%. Чистий приведений дохід від реалізації проекту 8 671 322 грн, індекс прибутковості 3,18. Таким чином, даний проект є економічно вигідними і перспективним для вкладення капіталу.

9. Проаналізовані можливі ризики використання ринку нерухомості для легалізації (відмивання) доходів, одержаних злочинним шляхом.

Список використаних джерел

1. Ринок нерухомості: навчальний посібник / Асаул А.М., Павлов В.І., Пилипенко І.І., Павліха Н.В. К., 2012. 387 с.
2. Пандас А.В., Пастухова К.В. Дослідження ринку нерухомості міста Одеси. *Східна Європа: економіка, бізнес та управління*. Вип. 1 (18) 2019. URL: http://www.easterneurope-ebm.in.ua/journal/18_2019/10.pdf.
3. Воронін В.О., Лянце Е.В., Мамчин М. М. Аналітика ринку нерухомості: методологія та принципи сучасної оцінки: монографія. Львів: Видавництво «Магнолія 2006», 2014. 304 с.
4. Іщенко А. Ринок нерухомості – 2018: як змінювалися ціни на квартири і правила для забудовників. *Finance.ua 2018*. URL: <https://news.finance.ua/ua/news/-/441426/rynok-neruhomosti-2018-yakzminyuvalysya-tsiny-na-kvartyry-i-pravyyla-dlya-zabudovnykiv>.
5. Ціни на квартири в новобудовах в м. Києві, м. Львові і в м. Одесі 2018. URL: https://24tv.ua/tsini_na_kvartiri_u_novobudovah_kiyeva_lvova_ta_odesi_yak_zminilisya_n1090934.
6. Державна служба статистики України. URL: <http://ukrstat.gov.ua>.
7. Головне управління статистики в Одеській області. URL: <http://www.od.ukrstat.gov.ua/>
8. Сайт Rieltor.ua. URL: <https://www.epravda.com.ua/news/2020/01/27/656315/>
9. Аналітичний центр DOM.RIA. URL: <https://dom.ria.com/uk/news/kak-snizilas-czena-pervichnoj-nedvizhimosti-odessy-za-2019-god-248500.html>
10. Фонд державного майна України. URL: <http://www.spfu.gov.ua/ua/news/fond-derzhavnogo-majna-razom-iz-gromadskimi-organizacijami-rozrobiv-zakonoproekt-pro-brokersku-diyalnist-u-sferi-neruhomosti-5518.html>.
11. Юридична енциклопедія : [у 6 т.] / ред. кол. Ю. С. Шемшученко (відп. ред.) [та ін.]. К. : Українська енциклопедія ім. М. П. Бажана, 2003. Т. 5 : П. 736 с.

12. Про діяльність з нерухомістю: Закон України. Проект. URL: http://moydomik.com.ua/articles-detail.php?articlesID=594&page=10&articles_type=1.
13. Цивільний кодекс України. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/435-15>.
14. Сайт Kved.com.ua. URL: <https://kved.com.ua/kved/68.31/>
15. Податковий Кодекс України. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2755-17?find=1&text=%D1%80%D1%96%D1%94%D0%BB%D1%82#w13>
16. Згуровський М.З., Перевезра К.В. Методика побудови сценаріїв розвитку України з використанням SWOT-аналізу. *Системні дослідження та інформаційні технології*. 2009. № 2. С. 7-17.
17. SWOT-аналіз – основа формування маркетингових стратегій підприємства : навч. посіб. / під ред. Л. В. Балабанової. Донецьк : Дон-ДУЕТ, 2001. 180 с.
18. Витрати на рекламу та просування товарів: відображення в обліку. URL: <https://www.buh24.com.ua/vitrati-na-reklamu-ta-prosuvannya-tovariv-vidobrazhennya-v-obliku/>
19. Гайбура Ю.А., Загнітко Л.А. Прибутковість підприємства: поняття, фактори, резерви. *Науковий вісник Міжнародного гуманітарного університету*. URL: <http://vestnik-econom.mgu.od.ua/journal/2017/24-2-2017/23.pdf>
20. Кравченко О., Кута Н. Прогнозування прибутку підприємства в умовах нестабільної економіки. *Міжнародний науковий журнал «Інтернаука» Серія: «Економічні науки»*. № 1 (1), 2017. URL: file:///C:/Documents%20and%20Settings/%D0%9A%D0%B0%D1%84%D0%B5%D0%B4%D1%80%D0%B0/%D0%9C%D0%BE%D0%B8%20%D0%B4%D0%BE%D0%BA%D1%83%D0%BC%D0%B5%D0%BD%D1%82%D1%8B/Downloads/mnjie_2017_1_3.pdf
21. Економіка та організація підприємницької діяльності: навч. посібник / За заг. ред. Н.В. Сментини. К.: ФОП Гуляєва, 2019. 390 с.
22. Балджи М.Д., Допіра І.А., Однолько В.О. Економіка та організація торгівлі: навчальний посібник. Київ: Кондор, 2017. С. 245-247.

23. Про затвердження Правил пожежної безпеки в Україні: Наказ Міністерства внутрішніх справ України від 30.12.2014 № 1417. URL: <http://zakon5.rada.gov.ua/laws/show/z0252-15>

24. Статистичний класифікатор організаційних форм суб'єктів економіки (СКОФ) (чинний з 01.01.2015 р.). URL: http://www.ukrstat.gov.ua/klasf/st_kls/op_skof_2016.htm

25. Реєстрація фізичної особи-підприємця (ФОП). *Звіт.інфо* : веб-сайт. URL: <https://zvitinfo.com/2017/02/15/%D1%80%D0%B5%D1%94%D1%81%D1%82%D1%80%D0%B0%D1%86%D1%96%D1%8F-%D1%84%D1%96%D0%B7%D0%B8%D1%87%D0%BD%D0%BE%D1%97-%D0%BE%D1%81%D0%BE%D0%B1%D0%B8-%D0%BF%D1%96%D0%B4%D0%BF%D1%80%D0%B8%D1%94%D0%BC/>

26. Реєстрація ФОП покроково. *Freelancehunt*. URL: <https://fop.freelancehunt.com/uk/#fh-state-registrar-slider-one>

27. Сайт Міністерства фінансів. URL: <https://index.minfin.com.ua/ua/labour/social/>

28. Бершеда Е., Манцевич Ю. Законодавче забезпечення вирішення житлової проблеми в Україні. *Наукові записки Інституту законодавства Верховної Ради України*. 2016. № 5. С. 85.

29. Більовський О.А. Щодо стану ринку житла в Україні та заходи з його державного регулювання. Аналітична записка. URL: <http://www.niss.gov.ua/articles/1368>.

30. Майорова Т.В. Інвестиційний процес і фінансово-кредитні важелі його активізації в Україні : монографія. К. : КНЕУ, 2013. 332 с.

31. Омельчук В.О. Доступність житла в Україні: сучасний стан, тенденції та методичка виміру. *Інвестиції: практика та досвід*. 2010. №17. С. 41-45.

32. Прокопенко В.Ю. Фінансово-кредитні інструменти на ринку нерухомості : теорія та практика : монографія. Х. : ВПП «Контракт», 2012. 416 с.

33. Садов'як М.С. Аналіз факторів ринку оренди житлової нерухомості в Україні. *Збірник наукових праць Черкаського державного технологічного*

університету. Серія: Економічні науки. 2019. Вип. №52. С.12-21. URL: <http://ven.chdtu.edu.ua/article/view/160463/159743>.

34. Садов'як М.С. Ринок житлового будівництва в Україні: сучасні тенденції розвитку. *Соціально-економічні проблеми сучасного періоду України*. Львів, 2017. Вип. 2 (124). С. 70-75.

35. Романова Л.В. Управління підприємницькою діяльністю: Навчальний посібник. К.: Центр навчальної літератури, 2013. 240 с.

36. Проектний аналіз: навч. посібн. / За ред. С.О.Москвіна. К.: Центр навчальної літератури. 2013. 368с.

37. Покропивний С.Ф., Колот В.М. Підприємництво: стратегія, організація, ефективність: навч. посібник. К.: Київський національний економічний ун-т , 2013. 350 с.

38. Горбаченко С.А., Карпов В. А. Планування та аналіз підприємницьких проектів: навчальний посібник. Одеса: Атлант, 2014. 201 с.

39. Горбаченко С.А., Карпов В. А. Аналіз підприємницьких проектів: навчальний посібник. Одеса: Атлант, 2013. 154 с.

40. Балджи М.Д., Карпов В.А., Ковальов А.І. та ін. Обґрунтування господарських рішень та оцінка ризиків: навч. посіб. Одеса: ОНЕУ, 2013. 670 с.

41. Варналій З.С., Сизоненко В.О. Основи підприємницької діяльності: навчальний посібник. К.: Знання України, 2013. 404 с.

42. Державна служба фінансового моніторингу України. URL: www.sdfm.gov.ua.

43. Звіт за результатами секторальної оцінки ризиків використання ринку нерухомості для легалізації (відмивання) доходів, одержаних злочинним шляхом і фінансування тероризму. URL: http://finmonitoring.in.ua/wp-content/uploads/2018/11/sectoralna-nerухomist_21_11_2018.pdf.

44. Національне антикорупційне бюро України. URL: <http://nabu.gov.ua>.