

**МІНІСТЕРСТВО ЮСТИЦІЇ УКРАЇНИ
АКАДЕМІЯ ДЕРЖАВНОЇ ПЕНІТЕНЦІАРНОЇ СЛУЖБИ**

Кафедра економіки та соціальних дисциплін

ПОГОДЖЕНО:
Перший проректор,
полковник внутрішньої служби,
к.ю.н., доцент

Олійник О.І.

« ____ » _____ 2021 р.

СИЛАБУС
навчального курсу «Оцінка вартості бізнесу»
спеціальність 051 «Економіка»
форма навчання: денна

РОЗРОБНИК:
Начальник кафедри, д.е.н., професор
Гончаренко О.Г. _____

ЗАТВЕРДЖЕНО:
на засіданні кафедри економіки та
соціальних дисциплін
Протокол № __ від « __ » _____ 2021 р.

Кредити та кількість годин: 3 кредити ECTS; 16 годин лекцій, 10 годин семінарських занять, 20 годин практичних занять та 44 годин самостійна робота.

**МІНІСТЕРСТВО ЮСТИЦІЇ УКРАЇНИ
АКАДЕМІЯ ДЕРЖАВНОЇ ПЕНІТЕНЦІАРНОЇ СЛУЖБИ**

Кафедра економіки та соціальних дисциплін

**СИЛАБУС
навчального курсу «Оцінка вартості бізнесу»
спеціальність 051 «Економіка»
форма навчання: денна**

Кредити та кількість годин: 3 кредити ECTS; 16 годин лекцій, 10 годин семінарських занять, 20 годин практичних занять та 44 годин самостійна робота.

Чернігів – 2021

Анотація

Навчальна дисципліна «Оцінка вартості бізнесу» ставить за мету засвоїти загальні теоретико-методологічні засади оцінки вартості майна та сформувати систему конкретних і практичних знань з основ експертної оцінки майна, нематеріальних активів підприємства і бізнесу.

З переходом до нового етапу ринкових реформ на всіх рівнях управління підвищується роль фахівців, здатних приймати оптимальні рішення, які пов'язані з майбутнім функціонування підприємств, постійно узгоджувати поточну діяльність із стратегічними цілями, забезпечувати адаптацію підприємств до зовнішнього середовища шляхом формування та реалізації оптимальних управлінських дій. Навчальна дисципліна «Оцінка вартості майна» має важливе теоретичне, практичне та методологічне значення, а її всебічне вивчення становить невід'ємну частину підготовки фахівців вищої кваліфікації. Навчальні заняття проводяться у різних організаційних формах – лекційні, семінарські заняття, самостійна та індивідуальна робота студентів.

Мета навчальної дисципліни: здобути знання із сучасної теорії вартості в економіці, сформувати систему конкретних і практичних знань з основ експертної оцінки майна, нематеріальних активів підприємства і бізнесу та вміли застосувати ці знання в практичній діяльності.

Організація навчання

Тематичний план

№	Назва теми	Всього годин	Лекції	Семінари	Практичні заняття	Самостійна робота
Розділ 1. Теорія та методологія експертизи та оцінки майна						
1	Загальні теоретичні аспекти експертизи та оцінки майна	8	2	2	-	4
2	Методологічні основи експертизи та оцінки	8	2		2	4
3	.Організаційно-правові основи експертизи та оцінки майна в Україні	8		2	2	4
Розділ 2. Експертиза та оцінка об'єктів у матеріальній формі						
4	Експертиза та оцінка будівель і споруд	8	2		2	4
5	Експертиза та оцінка земельної ділянки	8	2		2	4
6	Експертиза та оцінка машин і обладнання	8	2		2	4
7	Експертиза та оцінка транспортних засобів	8	2		2	4

Розділ 3. Експертиза та оцінка нематеріальних активів і цілісних майнових комплексів						
8	Класифікація нематеріальних активів і методика їх експертизи та оцінки.	8	2		2	4
9	Цілісний майновий комплекс як об'єкт експертизи та оцінки	10	2	2	2	4
10	Експертиза та оцінка вартості підприємств	8		2	2	4
11	Особливості оцінки ліквідаційної, заставної та інших спеціальних видів вартості	8		2	2	4
Всього годин за курсом		90	16	10	20	44

Завдання до семінарів, практичних занять та самостійна робота

Розділ I. Теорія та методологія експертизи та оцінки майна

Тема 1. Загальні теоретичні аспекти експертизи та оцінки майна

1. Поняття експертизи, оцінки й оцінної діяльності.
 2. Обов'язковість оцінки. Коротка історія становлення і розвитку міжнародної експертної діяльності.
 3. Становлення оцінної діяльності в Україні. Суб'єкти оцінної діяльності, їх права й обов'язки.
 5. Професійна підготовка оцінювачів і сертифікація суб'єктів оцінної діяльності.
 6. Об'єкти оцінки. Зміст корисності як основного фактора створення і підтримки вартості.
 7. Здатність майна приносити дохід. Фактори корисності.
 8. Знос та його види. Поняття вартості й ціни майна та майнових прав.
 9. Загальне поняття про бази оцінки. Види вартості. Ринкова вартість.
 10. Бази оцінки, відмінні від ринкової вартості (неринкові види вартості).
 11. Особливості визначення і застосування різних видів вартості.
 12. Основні принципи оцінки. Принципи й основні підходи стандартизації оцінки майна в Україні.
 13. Вартість у міжнародних стандартах оцінки і фінансової звітності.
- Література [1–4; 13]

Тема 2. Методологічні основи експертизи та оцінки

1. Основні методологічні підходи до оцінки майна — загальні положення.
 2. Витратний підхід.
 3. Дохідний підхід.
 4. Порівняльний підхід.
 5. Порівняння основних методологічних підходів до оцінки майна.
 6. Фінансові інструменти в оцінці майна.
- Література [1–3; 5; 13; 14]

Практичні завдання до теми.

Тестові завдання за темою Інструкція: питання з позначкою * мають декілька правильних відповідей

1. Під оцінкою майна слід розуміти:

а) визначення вартості майна на певну дату відповідно до поставленого завдання та розпорядження;

б) впорядкований процес визначення у грошовому виразі вартості об'єкта з урахуванням потенційного та реального доходу, який цей об'єкт приносить у певний момент часу в умовах конкретного ринку;

в) це діяльність, яка полягає у наданні консультацій з оцінки майна суб'єктам оціночної діяльності, замовникам оцінки або іншим особам у письмовій або усній формах.

2. Практична діяльність з оцінки майна полягає:

а) у критичному розгляді звітів про оцінку;

б) у наданні консультацій з оцінки майна;

в) у практичному визначенні вартості майна.

3*. Об'єктом економічної оцінки можуть бути:

а) нематеріальні активи;

б) права інтелектуальної власності;

в) матеріальні активи;

г) політична ситуація.

4. Об'єкти оцінки за Національним стандартом №1 класифікуються на такі групи:

а) майно та майнові права;

б) об'єкти оцінки у матеріальній та нематеріальній формі;

в) об'єкти оцінки у матеріальній, нематеріальній формі та у формі цілісного майнового комплексу;

г) бізнес та нерухомість.

5*. Суб'єктами оціночної діяльності можуть бути:

а) професійні оцінювачі;

б) замовники оціночних послуг;

в) органи державної влади та місцевого самоврядування, що мають відповідні повноваження;

г) інвестори;

д) Фонд державного майна України.

6. Незалежна (експертна) оцінка проводиться:

а) професійними оцінювачами;

б) власниками об'єкта оцінювання;

в) органами державної влади та місцевого самоврядування.

7. Проведення оцінки є обов'язковим у разі:

а) створення, приватизації, реорганізації банкрутства, ліквідації державних та комунальних підприємств;

б) переоцінки основних фондів;

в) оподаткування;

г) у випадках, перелічених вище.

8. Кваліфікаційне свідоцтво – це:

а) документом, що засвідчує право суб'єкта оціночної діяльності на внесення його до Державного реєстру Суб'єктів оціночної діяльності;

б) документом, що підтверджує достатній фаховий рівень підготовки оцінювача за програмою базової підготовки для самостійного проведення оцінки майна.

9. Сертифікат суб'єкта оціночної діяльності видається на період:

а) 2 роки;

б) 3 роки;

в) 5 років.

10. Оцінювачі зобов'язані підвищувати свою кваліфікацію:

а) щороку;

б) один раз на два роки;

в) один раз на п'ять років.

10. У цілях економічного оцінювання використовується:

а) внутрішня інформація;

б) зовнішня інформація; в) жодна з зазначених;

г) зазначена у пунктах а) і б).

11. Інформація, яка характеризує умови функціонування об'єкта оцінки в регіоні, галузі та економіці в цілому, має назву:

а) внутрішня;

б) зовнішня;

в) неперевірена.

12. Інформація, яка характеризує діяльність оцінюваного підприємства, має назву:

а) внутрішня;

б) зовнішня;

в) неперевірена.

13*. Не відповідає методам економічного оцінювання:

а) витратний метод,

б) дохідний метод,

в) індуктивний метод,

г) дедуктивний метод,

д) порівняльний метод.

14*. Джерелами внутрішньої інформації про об'єкт оцінки є:

а) фінансова звітність підприємства,

б) засоби масової інформації,

в) матеріали баз даних оцінювачів;

г) історичні дані про підприємство.

15. У разі проведення оцінки об'єкта з метою інвестування доцільним буде використання:

а) витратного підходу;

б) порівняльного підходу;

в) дохідного підходу.

16. Основою дохідного підходу до оцінювання є:

а) уява про вартість об'єкта як про еквівалент усіх очікуваних доходів;

б) уява про вартість об'єкта як про ціну, що необхідно заплатити, аби придбати майно з тими самими параметрами;

в) уява про вартість об'єкта як про ціну, що необхідно заплатити, аби придбати майно з тією ж самою корисністю.

17. Ступінь суб'єктивізму найвища у:

а) витратного підходу;

б) порівняльного підходу;

в) дохідного підходу.

18. Витратний підхід базується на врахуванні принципів:

- а) корисності та очікування;
- б) корисності та заміщення;
- в) заміщення та попиту і пропонування.

19. На принципах найбільш ефективного використання та очікування базується:

- а) порівняльний підхід;
- б) витратний підхід;
- в) доходний підхід.

Тема 3. Організаційно-правові основи експертизи та оцінки майна в Україні

1. Механізми забезпечення достовірності й об'єктивності оцінки майна, а також формування і розвиток відповідної інфраструктури. Шляхи їх реалізації.

2. Короткий огляд ринку оцінних послуг. Типи систем регулювання оцінки майна і оцінної діяльності.

3. Механізми державного і громадського регулювання оцінки майна і професійної оцінної діяльності в Україні.

4. Організація проведення оцінки.

5. Процес проведення незалежної оцінки майна (етапи).

6. Алгоритм процесу оцінки нерухомості. Етапи і процедури оцінки нерухомості.

7. Підготовка й укладання договору на оцінку майна.

8. Інформаційне забезпечення оцінки майна. Звіт про оцінку майна.

9. Рецензування звіту про оцінку майна.

10. Цілі оцінки й обмежувальні умови захисту інтересів замовників і оцінювачів.

Література [1–3; 5; 17; 19; 22]

Практичні завдання

Інструкція: питання з позначкою * мають декілька правильних відповідей

1. Під оцінкою майна слід розуміти:

а) визначення вартості майна на певну дату відповідно до поставленого завдання та розпорядження;

б) впорядкований процес визначення у грошовому виразі вартості об'єкта з урахуванням потенційного та реального доходу, який цей об'єкт приносить у певний момент часу в умовах конкретного ринку;

в) це діяльність, яка полягає у наданні консультацій з оцінки майна суб'єктам оцінної діяльності, замовникам оцінки або іншим особам у письмовій або усній формах.

2. Практична діяльність з оцінки майна полягає:

а) у критичному розгляді звітів про оцінку;

б) у наданні консультацій з оцінки майна;

г) у практичному визначенні вартості майна.

3*. Об'єктом економічної оцінки можуть бути:

а) нематеріальні активи;

б) права інтелектуальної власності;

в) матеріальні активи;

г) політична ситуація.

4. Об'єкти оцінки за Національним стандартом №1 класифікуються на такі групи:

- а) майно та майнові права;
- б) об'єкти оцінки у матеріальній та нематеріальній формі;
- в) об'єкти оцінки у матеріальній, нематеріальній формі та у формі цілісного майнового комплексу;
- г) бізнес та нерухомість.

5*. Суб'єктами оціночної діяльності можуть бути:

- а) професійні оцінювачі;
- б) замовники оціночних послуг;
- в) органи державної влади та місцевого самоврядування, що мають відповідні повноваження;
- г) інвестори;
- д) Фонд державного майна України.

6. Незалежна (експертна) оцінка проводиться:

- а) професійними оцінювачами;
- б) власниками об'єкта оцінювання;
- в) органами державної влади та місцевого самоврядування.

7. Проведення оцінки є обов'язковим у разі:

- а) створення, приватизації, реорганізації банкрутства, ліквідації державних та комунальних підприємств;
- б) переоцінки основних фондів;
- в) оподаткування;
- г) у випадках, перелічених вище.

8. Кваліфікаційне свідоцтво – це:

- а) документом, що засвідчує право суб'єкта оціночної діяльності на внесення його до Державного реєстру Суб'єктів оціночної діяльності;
- б) документом, що підтверджує достатній фаховий рівень підготовки оцінювача за програмою базової підготовки для самостійного проведення оцінки майна.

9. Сертифікат суб'єкта оціночної діяльності видається на період:

- а) 2 роки;
- б) 3 роки;
- в) 5 років.

10. Оцінювачі зобов'язані підвищувати свою кваліфікацію:

- а) щороку;
- б) один раз на два роки;
- в) один раз на п'ять років.

11. Ціна і вартість:

- а) завжди співпадають;
- б) не співпадають.

12*. На розмір вартості у разі оцінки впливають:

- а) попит;
- б) пропозиція;
- в) ризик;

г) настрій учасників угоди.

3. Ціна може відхилитися від вартості через:

- а) певні інтереси покупця або продавця;
- б) залежно від фінансових можливостей;
- в) ціна не відрізняється від вартості;
- г) через обставини, зазначені у пунктів а) і б).

14. Яка вартість не відповідає видам вартості з позицій оцінювання:

- а) інвестиційна;
- б) нормативна;
- в) ринкова;
- г) страхова.

5. Найбільш вірогідна ціна, яка виникає між типовим продавцем та покупцем має назву:

- а) ринкова вартість;
- б) інвестиційна вартість;
- г) балансова вартість.

6. Вартість об'єкта, розрахована для конкретного інвестора та заснована на його планах, називається:

- а) вартістю у використанні;
- б) інвестиційною вартістю;
- в) обґрунтованою ринковою вартістю;
- г) балансовою вартістю.

7. Ринкова та інвестиційна вартості найчастіше:

- а) співпадають;
- б) не співпадають.

18. Вартість створення (придбання) сучасного до оцінюваного майна об'єкта-аналога має назву:

- а) балансова вартість;
- б) вартість заміщення;
- в) вартість відтворення;
- г) скрапова вартість.

19. Вартість створення (придбання) ідентичного до оцінюваного майна об'єкта має назву:

- а) балансова вартість;
- б) вартість заміщення; в) вартість відтворення;
- г) скрапова вартість.

20. До принципів, заснованих на уявленнях власника (користувача) відносять принципи:

- а) корисності, заміщення, очікування;
- б) доданої продуктивності, граничної продуктивності, збалансованості;
- в) відповідності, попиту та пропозиції, конкуренції.

21. До принципів, пов'язаних з ринковим середовищем відносять принципи:

- а) корисності, заміщення, очікування;
- б) доданої продуктивності, граничної продуктивності, збалансованості;

в) відповідності, попиту та пропозиції, конкуренції.

22. До принципів, пов'язаних з експлуатацією об'єкта оцінки відносять принципи:

- а) корисності, заміщення, очікування;
- б) доданої продуктивності, граничної продуктивності, збалансованості;
- в) відповідності, попиту та пропозиції, конкуренції.

13*. Визначенню ринкової вартості відповідає таке:

- а) найбільш імовірна ціна угоди;
- б) покупець і продавець мають типову мотивацію;
- в) вартість, розрахована з урахуванням продажу в кредит;
- г) вартість, розрахована на конкретну дату;
- д) об'єкт оцінки виставлений на відкритий ринок у формі публічної

оферти.

24. Визначенню інвестиційної вартості відповідає таке:

- а) вартість для конкретного інвестора;
- б) вартість в обміні;
- в) вартість, розрахована на основі дисконтування очікуваних доходів;
- г) вартість у користуванні;
- д) усі відповіді відповідають визначенню інвестиційної вартості.

15. Якщо інвестор отримує об'єкт нерухомості, виходячи із пропозиції про збільшення його прибутковості, то він виходить із принципу:

- а) заміщення;
- б) конкуренції;
- в) корисності;
- г) очікування;
- д) внеску.

Розділ II. Експертиза та оцінка об'єктів у матеріальній формі

Тема 4. Експертиза та оцінка будівель і споруд

1. Поняття, ознаки, загальна класифікація та характеристика нерухомості.

2. Система ціноутворення у будівництві. Оцінка доходу, що приносить нерухомість.

3. Аналіз фінансових коефіцієнтів. Характеристика зміни доходів.

4. Основні підходи до оцінки нерухомості. Ставка капіталізації при оцінці нерухомості.

5. Дослідження ринку і порівняльний підхід до оцінки нерухомості. Сегментація ринку нерухомості.

6. Оцінка факторів попиту і пропозиції на ринку нерухомості. Оцінка ємності ринку. Порівняльний підхід до оцінки.

7. Витратний підхід до оцінки — загальні положення.

8. Метод оцінки за вартістю одиничного показника. Оцінка за вартістю об'єкта аналогічного функціонального призначення.

9. Метод розбивання на компоненти. Метод одиничних розцінок.

10. Оцінка зносу будівель і споруд. Особливі випадки оцінки. Оцінки, які належать до особливих випадків.

11. Оцінка покриття витрат на придбання нерухомості. Оцінка доцільності придбання нерухомості за допомогою позикових засобів.

12. Оцінки вигідності різних умов продажу нерухомості. Оцінка інвестиційної вартості. Оцінка об'єктів незавершеного будівництва.

Література [1; 3; 4; 21; 24–27]

Практичні вправи:

Тестові завдання за темою Інструкція: питання з позначкою * мають декілька правильних відповідей

1. Нерухоме майно включає:

- а) усе матеріальне майно над поверхнею землі;
- б) земельні ділянки;
- в) усе, що міцно пов'язане з землею і не може бути переміщеним без завдання йому шкоди;
- г) земельні ділянки, а також об'єкти, розташовані на них, переміщення яких є неможливим без їх знецінення та зміни їх призначення.

2. Специфічним різновидом нерухомості є:

- а) підприємство як цілісний майновий комплекс;
- б) багаторічні насадження.
- г) повітряні й морські судна.

3. Об'єкти нерухомості відрізняються від об'єктів рухомого майна за такими родовими ознаками:

- а) нерухомість, матеріальність, довговічність;
- б) нерухомість, висока вартість, довговічність;
- в) унікальність, висока вартість, довговічність.

4. Об'єкти нерухомості є:

- а) високоліквідними;
- б) низько ліквідними;
- в) неліквідними.

5*. До елітного житла ставляться такі основні вимоги:

- а) індивідуальне планування;
- б) розміщення у найбільш престижних районах міста;
- в) наявність місць паркування машин;
- г) розміщення у різних районах міста, окрім масового будівництва дешевого панельного житла;
- д) вільне планування;
- е) соціальний склад мешканців.

6*. Житлу підвищеної комфортності властиві такі ознаки:

- а) індивідуальне планування;
- б) розміщення у найбільш престижних районах міста;
- в) наявність місць паркування машин;
- г) розміщення у різних районах міста, окрім масового будівництва дешевого панельного житла;
- д) вільне планування.

7. Замістьке житло, що використовується протягом обмеженого періоду часу – це:

- а) первинне житло;
- б) вторинне житло;
- в) третинне житло.

8. У разі використання витратного підходу використовується інформація стосовно:

- а) отримання майбутніх прибутків;
- б) витрат на будівництво (придбання) об'єкта оцінки з такими ж параметрами, що і оцінюване майно;
- в) продажу об'єктів-аналогів.

9. Вартість відтворення і вартість заміщення за сутністю:

- а) однакові категорії;
- б) різні категорії.

10. Вартість відтворення – це:

- а) витрати на створення об'єкта, ідентичного тому, що оцінюється;
- б) витрати на будівництво земельних покращень, які мають таке ж саме функціональне призначення, що й об'єкт оцінювання, із використанням сучасних стандартів, матеріалів, дизайну в поточних цінах.

11. Вартість заміщення – це:

- а) витрати на створення об'єкта, ідентичного тому, що оцінюється;
- б) витрати на будівництво земельних покращень, які мають таке ж саме функціональне призначення, що й об'єкт оцінювання, із використанням сучасних стандартів, матеріалів, дизайну в поточних цінах.

12. Витратний підхід є найбільш привабливим для оцінювання:

- а) об'єктів нового будівництва;
- б) інвестиційних проектів.
- в) земельної ділянки;
- г) залогових об'єктів.

13. Витратний підхід недоцільно використовувати:

- а) під час оцінки об'єктів, що реконструюються;
- б) для оцінки об'єктів незавершеного будівництва;
- в) при оцінці об'єктів, ринок купівлі-продажу яких існує та достатньо розвинутий;
- г) під час приватизації.

14. Серед видів зносу вирізняють:

- а) фізичний та функціональний;
- б) фізичний та зовнішній;
- в) функціональний та економічний;
- г) фізичний, функціональний та зовнішній.

15. Функціональне знецінення – це втрата вартості внаслідок:

- а) невідповідності функціональних характеристик об'єктів нерухомості сучасним вимогам для даного типу об'єктів;
- б) дії соціально-економічних факторів зовнішнього середовища;
- в) впливу фізичних, кліматичних та інших факторів або неправильної експлуатації об'єкта.

16. Зовнішній знос формується внаслідок:

- а) невідповідності функціональних характеристик об'єктів нерухомості сучасним вимогам для даного типу об'єктів;
- б) дії соціально-економічних факторів зовнішнього середовища;

в) впливу фізичних, кліматичних та інших факторів або неправильної експлуатації об'єкта.

17. Знос, зумовлений частковим або повним фізичним руйнуванням будівельних конструкцій, чи неправильною експлуатацією об'єкта, – це:

- а) фізичний знос;
- б) функціональний;
- в) зовнішній.

18. Фізичний знос може бути:

- а) зносом, який можливо усунути;
- б) зносом, що неможливо усунути;
- в) таким, що зазначений у пунктах а) та б).

19. Характер зносу, що не усувається, носить:

- а) фізичний знос;
- б) функціональний;
- в) зовнішній.

Розрахункові завдання

№1.

Постановка завдання: Визначити розмір економічного зносу. Господарська ситуація: Магазин, площею 500м² через розташування у старому районі міста і зменшення населення, почав втрачати клієнтів. Протягом року втрати в орендній платні склали 10\$ на місяць з 1м². Звичайний річний рентний мультиплікатор для аналогічного об'єкта дорівнює 2,7.

№2. Постанова завдання: Визначити втрати від надлишкових покращень. Вихідні дані: Поверхи будинку мають надлишкову висоту. Відновна вартість даного будинку – 174900 у.о., а поточна відновна вартість аналогічного будинку, але з нормальною висотою, – 172900 у.о.. Фізичне зношення об'єкта – 30%. Додаткові щорічні витрати, пов'язані з висотою поверхів – 500 у.о. Коефіцієнт капіталізації – 10%

№3. Постанова завдання: Визначити витратним підходом вартість дачі. Вихідні дані: - площа дачі = 100м, вартість 1м – 2000 грн. - площа гаража = 60 м, вартість 1 м – 1000 грн. - вартість усіх інших споруд на дачі – 20000 грн. - усунений фізичний знос дачі – 30000 грн. - неусунений фізичний знос дачі – 20000 грн. - усунене функціональне старіння – 10000 грн. - ринкова вартість земельної ділянки – 50000 грн.

№4. Постанова завдання: Розрахувати абсолютний розмір знецінення об'єкта під впливом фізичного зносу. Вихідні дані: Фізичний знос окремих елементів будинку характеризується даними, наведеними у таблиці:

Елементи	Ступінь зносу,%	Питома вага
Фундамент	15	12
Перекрыття	7	9
Підлоги	30	7
Перегородки	20	11

Первісна вартість об'єкта – 200 000грн.

№5. Постановка завдання: Оцінити ефективний вік покращень будівлі за результатами продажу. Вихідні дані: Вартість продажу – 75 тис. дол., вартість земельної ділянки визначена за ринковим підходом, виходячи з такої інформації: подібна земельна ділянка була продана за 20 тис. дол. і відомі певні коригування: умови продажу гірші на 7%, фізичні характеристики ділянки гірші на 5%, але форма ділянки та її місце розташування кращі відповідно на 3% та 10%. Вартість відтворення будівлі – 74 тис. дол., а термін економічного життя споруди 110 років.

Тема 5. Експертиза та оцінка земельної ділянки

1. Земельна ділянка як об'єкт оцінки. Грошова оцінка в системі економічного регулювання земельних відносин.

2. Ринок землі в Україні та його інфраструктура. Фінансово правові механізми первинного і вторинного ринків землі.

3. Умови і фактори, що впливають на вартість земельної ділянки. Нормативна грошова оцінка земель різних категорій, її цілі та регламентація.

4. Грошова оцінка земель різного призначення. Індиксація нормативної грошової оцінки.

5. Експертна грошова оцінка земельних ділянок, її сутність і нормативно-правова регламентація.

6. Основні методологічні підходи експертної грошової оцінки земельних ділянок. Методичні підходи до оцінки земельних ділянок.

7. Методи оцінки землі. Експертна грошова оцінка різних видів земельних ділянок. Інформаційне забезпечення проведення грошової оцінки земель.

8. Система містобудівної та землепорядкувальної документації.

9. Регламентація проведення нормативної та експертної грошової оцінки земель.

10. Вимоги до звіту з експертної грошової оцінки земельних ділянок.

Література [1; 5; 15; 23; 27; 29; 30]

Тема 6. Експертиза та оцінка машин і обладнання

1. Основні аспекти ідентифікації машин і обладнання для цілей аналізу.

2. Витратний підхід до оцінки машин і обладнання, його сутність та методи. По елементний розрахунок витрат.

3. Метод аналізу й індексації калькуляцій. Метод заміщення опосередкованих.

4. Вибір аналогів і методи внесення поправок.

5. Метод статистичного моделювання вартості.

6. Метод питомих цінових показників. Індексний метод (за трендами зміни цін). Етапи визначення вартості на основі витратного підходу.

7. Знос машин і обладнання, його сутність і основні підходи до оцінки.

8. Фізичний знос, його сутність, види, фактори та методи визначення.

9. Функціональний знос, сутність, види і способи його визначення.

10. Зовнішній (економічний) знос, сутність, причини та способи визначення.

11. Оцінка машин і обладнання з використанням порівняльного підходу, його сутність та методи.

12. Оцінка машин і обладнання з використанням дохідного підходу.

Література [1–3; 31; 32]

Тема 7. Експертиза та оцінка транспортних засобів

1. Класифікація транспортних засобів. Оцінка автотранспортних засобів.

2. Підходи та методи оцінки автотранспортних засобів.
 3. Оцінка повітряних апаратів і пов'язаного з ними обладнання.
 4. Підходи та методи оцінки повітряних апаратів і пов'язаного з ними обладнання.
 5. Оцінка аеродромно-технічного обладнання. Підходи та методи оцінки аеродромно-технічного обладнання.
 6. Оцінка суден. Основні аспекти оцінки.
 7. Основні фактори, що впливають на ринкову вартість суден. Огляд судна.
 8. Підходи та методи оцінки суден.
 9. Оцінка залізничного транспорту і пов'язаної з ним інфраструктури.
 10. Класифікація і характеристика конструкції рухомого залізничного транспорту.
 11. Підходи та методи оцінки залізничного транспорту і пов'язаної з ним інфраструктури.
- Література [1–3; 5; 9; 14; 19; 21; 31]

Розділ III. Експертиза та оцінка нематеріальних активів і цілісних майнових комплексів

Тема 8. Класифікація нематеріальних активів і методика їх експертизи та оцінки.

1. Види нематеріальних активів. Ціноутворення на нематеріальні активи.
 2. Основні етапи і процедури оцінки.
 3. Методичні підходи до оцінки нематеріальних активів.
 4. Метод дисконтування грошових потоків.
 5. Метод переваги в доходах. Метод виграшу в собівартості.
 6. Метод надлишкових грошових потоків. Метод внутрішнього порівняння.
 7. Метод звільнення від роялті. Метод вартості створення нематеріальних активів.
 8. Методичні особливості оцінки деяких видів нематеріальних активів.
 9. Оцінка вартості гудвілу. Оцінка організаційно-економічних привілеїв.
 10. Оцінка ресурсів ідентифікації юридичних осіб. Оцінка прав користування об'єктами природного середовища.
 11. Методичні підходи до оцінки прав користування землею, водними і лісовими ресурсами.
 12. Оцінка прав користування надрами. Оцінка прав користування майном.
 13. Оцінка вартості ринку і прав компаній на маршрути.
- Література [1–3; 5; 12; 16; 25]

Тема 9. Цілісний майновий комплекс як об'єкт експертизи та оцінки

1. Поняття і класифікація цілісних майнових комплексів.
 2. Правові форми володіння цілісними майновими комплексами.
 3. Активи цілісних майнових комплексів і джерела їх фінансування.
 4. Ціноутворення на фондовому ринку.
 5. Оцінка інвестиційної привабливості підприємств. Оцінка фінансового стану підприємства.
- Література [1–4; 32]

Тема 10. Експертиза та оцінка вартості підприємств

1. Порівняльний підхід до оцінки бізнесу.
2. Метод галузевих співвідношень. Метод ринку капіталів і угод.
3. Майновий підхід до оцінки підприємства, його сутність і методи.
4. Оцінка ринкової вартості окремих активів.
5. Оцінка боргу і визначення вартості чистих активів.
6. Порядок застосування заходів із фінансової реструктуризації при визначенні розміру статутних фондів ВАТ.

7. Техніка дисконтування і капіталізація (дохідний підхід).
 8. Метод дисконтування грошових потоків. Метод прямої капіталізації.
 9. Прогнозування грошових потоків, його сутність і методи.
 10. Оцінка ризиків і ставки дисконту. Модель оцінки капітальних активів.
 11. Метод кумулятивної побудови ставки дисконту. Застосування ставок дисконту до різних грошових потоків.
 12. Оцінка цінних паперів підприємств. Оцінка акцій. Оцінка облігацій.
 13. Оцінка окремих типів вартості підприємств. Оцінка інвестиційної вартості.
 14. Оцінка ліквідаційної вартості. Оцінка заставної вартості майна підприємства.
 15. Вартісні параметри реструктуризації підприємств. Специфіка оцінки збитку, завданого підприємству.
 16. Методичні особливості оцінки вартості підприємств в умовах економічної трансформації.
- Література [1–5; 8; 9; 16; 20; 24]

1. Бізнес – це:
 - а) цілісний майновий комплекс;
 - б) підприємство;
 - в) сукупність підприємств;
 - г) підприємство у дії.
2. Оцінка бізнесу полягає у тому, щоб визначити:
 - а) вартість майна оцінюваного підприємства;
 - б) вартість підприємства;
 - в) скільки коштує підприємство, що отримує доходи, та його активи, що дають можливість їх отримувати.
3. При укладанні угоди купівлі-продажу бізнесу визначається:
 - а) ліквідаційна вартість;
 - б) ринкова вартість;
 - в) страхова вартість.
4. При злиттях ринкова ціна формується у результаті:
 - а) взаємодії цін попиту та пропозиції;
 - б) боротьби між конкурентами, коли ціна об'єкту обмежується мінімумом.
5. При поглинанні ринкова ціна формується у результаті:
 - а) взаємодії цін попиту та пропозиції;
 - б) боротьби між конкурентами, коли ціна об'єкту обмежується мінімумом.

Тема 11. Особливості оцінки ліквідаційної, заставної та інших спеціальних видів вартості

1. Загальна характеристика Звіту про оцінку майна.
2. Складові Звіту про оцінку майна.
3. Висновок про оцінку майна.
4. Мета і дата оцінки нерухомого майна.
5. Додатки та їх склад до Звіту про оцінку майна.
6. Матеріальне стимулювання експертів у сфері наукової та науково - технічної експертизи.

7.Визначення конкретної величини фізичного зношування конструктивних елементів.

Порядок оцінювання

Оцінювання ваших досягнень відбувається за системою відображеною в Таблиці 1

Таблиця 1

№	Назва теми	Всього балів	Форма заняття		
			Лекції (ведення конспекту)	Семінари (конспектування, питань, виступ, доповнення)	Практичні заняття (опрацювання матеріалів для підготовки, успішне виконання завдань)
1.	Загальні теоретичні аспекти експертизи та оцінки майна	2	-	2	-
2.	Методологічні основи експертизи та оцінки	2	-	2	-
3.	Організаційно-правові основи експертизи та оцінки майна в Україні	2	-	2	-
4.	Експертиза та оцінка будівель і споруд	2	-	2	-
5.	Експертиза та оцінка земельної ділянки	6	-	2	4
6.	Експертиза та оцінка машин і обладнання	10	-	4	6
7.	Експертиза та оцінка транспортних засобів	6	-	2	4
8.	Класифікація нематеріальних активів і методика їх експертизи та оцінки.	10	-	4	6
9.	Цілісний майновий комплекс як об'єкт експертизи та оцінки	10	-	4	6
10.	Експертиза та оцінка вартості підприємств	9	-	5	4
11.	Особливості оцінки ліквідаційної, заставної та інших спеціальних видів вартості.	6		2	4
Разом		60	-		
Екзамен				40	
Всього				100 балів	

Робота на семінарах оцінюється за наступними критеріями:

- ваша присутність та виступ із рефератом (презентацією) на питання самостійної роботи даної теми може принести вам один бал за умови, що відповідь буде змістовною та обґрунтованою;

- для того аби отримати ще один бал слід брати участь в опрацюванні семінарських питань (доповнення, відповідь на питання викладача, висловлення своєї обґрунтованої точки зору під час обговорення проблемних питань);

Таким чином ваша участь в роботі семінару може принести вам від 2 до 4 балів за одне заняття. Пропущений семінар відпрацьовується відповідями на питання викладача за змістом семінару під час відпрацювання.

Робота на практичних заняттях оцінюється за наступними критеріями:

- ваша присутність та участь в опрацюванні контрольних питань оцінюється в 1 бал;
 - виконання на занятті ситуаційних вправ та розв'язування задач може принести вам ще 1 бал;

- якщо при виконанні практичних завдань ви проявите ґрунтовну підготовку, висловите власну точку зору щодо висвітлюваної проблеми й підкріпите її аргументацією, правильно відповісте на уточнюючі питання викладача, то можете отримати ще 1 бал.

Таким чином ваша робота на одному практичному занятті може принести вам від 4 до 6 балів. Пропущене заняття відпрацьовується відповідями на питання викладача та виконанням практичних завдань даної теми.

Підсумковий контроль з дисципліни здійснюється на заліку, на якому ви можете отримати до 40 балів в залежності від повноти та обґрунтованості ваших відповідей. Схема переведення балів у підсумкову оцінку наведена в Таблиці 2.

Таблиця 2

Шкала оцінювання: національна та ECTS

Сума балів за всі види навчальної діяльності	Оцінка ECTS	Оцінка за національною шкалою
90 – 100	A	відмінно
82-89	B	добре
75-81	C	
64-74	D	задовільно
60-63	E	
35-59	FX	незадовільно з можливістю повторного складання
0-34	F	незадовільно з обов'язковим повторним вивченням дисципліни

Орієнтовний перелік питань для підсумкового контролю:

1. Поняття оцінки й оцінної діяльності.
2. Обов'язковість оцінки.
3. Історія становлення і розвитку міжнародної оцінної діяльності.
4. Становлення оцінної діяльності в Україні.
5. Суб'єкти оцінної діяльності, їх права й обов'язки.
6. Професійна підготовка оцінювачів і сертифікація суб'єктів оцінної діяльності.
7. Об'єкти оцінки.
8. Зміст корисності як основного фактора створення і підтримки вартості.
9. Здатність майна приносити дохід. Фактори корисності.
 10. Знос майна та його види.
 11. Поняття вартості й ціни майна та майнових прав.
 12. Загальне поняття про бази оцінки. Види вартості.
 13. Ринкова вартість. Бази оцінки, відмінні від ринкової вартості (неринкові види вартості).
 14. Особливості визначення і застосування різних видів вартості.
 15. Основні принципи оцінки.
 16. Принципи й основні підходи стандартизації оцінки майна в Україні.
 17. Вартість у міжнародних стандартах оцінки і фінансової звітності.
 18. Основні методологічні підходи до оцінки майна — загальні положення.
 19. Витратний підхід до оцінки майна.
 20. Дохідний підхід до оцінки майна.

21. Порівняльний підхід до оцінки майна.
22. Порівняння основних методологічних підходів до оцінки майна.
23. Фінансові інструменти в оцінці майна.
24. Механізми забезпечення достовірності й об'єктивності оцінки майна, а також формування і розвиток відповідної інфраструктури. Шляхи їх реалізації.
25. Огляд ринку оцінних послуг.
26. Типи систем регулювання оцінки майна й оцінної діяльності.
27. Механізми державного і громадського регулювання оцінки майна і професійної оцінної діяльності в Україні.
28. Організація проведення оцінки.
29. Процес проведення незалежної оцінки майна (етапи). Алгоритм процесу оцінки нерухомості. Етапи і процедури оцінки нерухомості.
30. Підготовка й укладання договору на оцінку майна.
31. Інформаційне забезпечення оцінки майна.
32. Звіт про оцінку майна.
33. Рецензування звіту про оцінку майна.
34. Цілі оцінки й обмежувальні умови захисту інтересів замовників і оцінювача.
35. Поняття, ознаки, загальна класифікація та характеристика нерухомості.
36. Система ціноутворення у будівництві.
37. Оцінка доходу, що приносить нерухомість. Аналіз фінансових коефіцієнтів.

Характеристика зміни доходів.

38. Основні підходи до оцінки нерухомості.
39. Ставка капіталізації при оцінці нерухомості.
40. Дослідження ринку і порівняльний підхід до оцінки нерухомості.
41. Сутність і методи витратного підходу до оцінки нерухомості.
42. Оцінка зносу будівель і споруд.
43. Особливі випадки оцінки нерухомості. Оцінки, які належать до особливих випадків.
44. Земельна ділянка як об'єкт оцінки.
45. Грошова оцінка в системі економічного регулювання земельних відносин.
46. Ринок землі в Україні та його інфраструктура. Фінансово-правові механізми первинного і вторинного ринків землі.
47. Умови і фактори, що впливають на вартість земельної ділянки.
48. Нормативна грошова оцінка земель різних категорій, її цілі та регламентація.

Індексація нормативної грошової оцінки.

49. Грошова оцінка земель різного призначення.
50. Експертна грошова оцінка земельних ділянок, її сутність і нормативно-правова регламентація. Основні методологічні підходи експертної грошової оцінки земельних ділянок.
51. Експертна грошова оцінка різних видів земельних ділянок.
52. Методичні підходи до оцінки земельних ділянок. Методи оцінки землі.
53. Інформаційне забезпечення проведення грошової оцінки земель. Система містобудівної та землепорядкувальної документації.
54. Регламентація проведення нормативної та експертної грошової оцінки земель.
55. Вимоги до звіту з експертної грошової оцінки земельних ділянок.
56. Основні аспекти ідентифікації машин і обладнання для цілей аналізу.
57. Витратний підхід до оцінки машин і обладнання, його сутність і методи.
58. Знос машин і обладнання, його сутність і основні підходи до оцінки.
59. Фізичний знос машин і обладнання, його сутність, види, фактори та методи визначення.
60. Функціональний знос машин і обладнання, сутність, види і способи його визначення.

61. Зовнішній (економічний) знос машин і обладнання, сутність, причини та способи визначення.
62. Оцінка машин і обладнання з використанням порівняльного підходу, його сутність і методи.
63. Оцінка машин і обладнання з використанням дохідного підходу.
64. Класифікація транспортних засобів.
65. Оцінка автотранспортних засобів. Підходи та методи оцінки автотранспортних засобів.
66. Оцінка повітряних апаратів і пов'язаного з ними обладнання. Підходи та методи оцінки повітряних апаратів і пов'язаного з ними обладнання.
67. Оцінка аеродромно-технічного обладнання. Підходи та методи оцінки аеродромно-технічного обладнання.
68. Оцінка суден. Основні аспекти оцінки. Основні фактори, що впливають на ринкову вартість суден. Огляд судна. Підходи та методи оцінки суден.
69. Оцінка залізничного транспорту і пов'язаної з ним інфраструктури. Класифікація і характеристика конструкції рухомого залізничного транспорту.
70. Підходи та методи оцінки залізничного транспорту і пов'язаної з ним інфраструктури.
71. Види нематеріальних активів.
72. Ціноутворення на нематеріальні активи.
73. Основні етапи і процедури оцінки.
74. Методичні підходи до оцінки нематеріальних активів.
75. Оцінка вартості гудвілу та оцінка організаційно-економічних привілеїв.
76. Оцінка ресурсів ідентифікації юридичних осіб.
77. Оцінка прав користування об'єктами природного середовища, землею, водними і лісовими ресурсами, надрами.
78. Оцінка прав користування майном та вартості ринку і прав компаній на маршрути.
79. Поняття і класифікація цілісних майнових комплексів. Правові форми володіння цілісними майновими комплексами.
80. Активи цілісних майнових комплексів і джерела їх фінансування.
81. Ціноутворення на фондовому ринку.
82. Порівняльний підхід до оцінки бізнесу, його сутність і методи.
83. Сутність майнового підходу до оцінки підприємства.
84. Методи майнового підходу до оцінки підприємства.
85. Техніка дисконтування і капіталізація. Метод дисконтування грошових потоків. Метод прямої капіталізації.
86. Оцінка ризиків і ставки дисконту. Модель оцінки капітальних активів. Метод кумулятивної побудови ставки дисконту. Застосування ставок дисконту до різних грошових потоків.
87. Оцінка цінних паперів підприємств. Оцінка акцій. Оцінка облігацій.
88. Оцінка окремих типів вартості підприємств. Оцінка інвестиційної вартості. Оцінка ліквідаційної вартості. Оцінка заставної вартості майна підприємства.
89. Вартісні параметри реструктуризації підприємств.
90. Специфіка оцінки збитку, завданого підприємству.
91. Методичні особливості оцінки вартості підприємств в умовах економічної трансформації.

СПИСОК РЕКОМЕНДОВАНОЇ ЛІТЕРАТУРИ

1. Закон України "Про оцінку майна, майнових прав і професійної оцінної діяльності в Україні" від 12.07.01.

2. Про затвердження Методики оцінки вартості майна під час приватизації: Постанова Кабінету Міністрів України: від 12.10.2000 № 1554.
3. Про затвердження Національного стандарту №1 “Загальні засади оцінки майна і майнових прав”: Постанова Кабінету Міністрів України від 10.10.03 № 1440.
4. Баронин Б. И. Основы оценки и судебной экспертизы недвижимости. Харьков: Гриф, 1999. 96 с.
5. Глоссарий к международным и европейским стандартам оценки на русском языке и англо-русский словарь / Г. И. Микерин, Н. В. Павлов. М.: ИНТЕРРЕКЛАМА, 2000. 360 с.
6. Гранова И. В. Оценка недвижимости: Тесты, задачи, практические ситуации: 2-е изд. СПб.: Питер, 2002. 254 с.
7. Грибовский С. В. Оценка доходной недвижимости. СПб.: Питер, 2001. 347 с.
8. Григорьев В. В. Оценка объектов недвижимости: Учебник. М.: Финансы и статистика, 2005. 496 с.
9. Европейские стандарты оценки 2000 / Пер. с англ. Г. И. Микерина, Н. В. Павлова, И. Л. Артеменкова. М.: ОО “Российское общество оценщиков”, 2003. 264 с.
10. Есимов В., Маховикова Г., Терехова В. Оценка бизнеса. СПб.: Питер, 2001. 416 с.
11. Коментар до методичних рекомендацій по експертній оцінці вартості пакетів акцій, що належать державі / О. М. Бондар, Н. П. Лебідь та ін. К.: Консалтингова фірма “Експерт-Л”, 1996. 60 с.
13. Капылова В. В. Оценка рыночной стоимости недвижимости: Учеб. пособие. Иркутск, 2001. 94 с.
14. Масова оцінка вартості майна підприємств під час приватизації: Посіб. для підприємств. К.: КВУЦ, 1997. 165 с.
15. Международные стандарты оценки / Г. И. Микерин, Н. В. Павлов. М.: ИНТЕРРЕКЛАМА, 2003. 384 с.
16. Организация и методы оценки предприятия (бизнеса): Учебник / Под ред. В. И. Кшкина. М.: НКФ “Экмос”, 2002. 944 с.
17. Оценка имущества и имущественных прав в Украине: Монография / Под ред. Н. П. Лебедь.: 2-е изд. перераб. и доп. К.: ООО «Информационно-издательская фирма “Принт-Экспресс”», 2003. 715 с.
18. Оценка интеллектуальной собственности: Учеб. пособие / Под ред. С. А. Смирнова. М.: Финансы и статистика, 2002. 352 с.
19. Оценка машин, оборудования и транспортных средств: Учеб. пособие / Под ред. В. П. Антонова. М.: Ин-т оценки природных ресурсов, 2001. 392 с.
20. Оценка рыночной стоимости машин и оборудования. Учеб. пособие / Под ред. О. С. Назарова, Э. А. Третьякова. М.: Академия, 2002. 134 с.
21. Стельмашук А. М., Стельмашук Ю. А. Експертна оцінка майна, землі і бізнесу підприємства: Навч. посіб. Тернопіль: ТЕНГ, 2001. 235 с.
23. Тэпман Л. Н. Оценка недвижимости: Учеб. пособие / Под ред. проф. В. А. Швандара. М.: ЮНИТИ-ДАНА, 2005. 303 с.
31. Цымбаленко С. В. Оценка машин и оборудования. Ставрополь: Ставропольский ГАУ, 2002. 186 с.
32. Шалаев В. Н. Оборудование как объект оценки. К.: УОО, 1999. 179 с.