

МІЖРЕГІОНАЛЬНА
АКАДЕМІЯ УПРАВЛІННЯ ПЕРСОНАЛОМ



МАУП

**МЕТОДИЧНІ ВКАЗІВКИ
ДО ВИКОНАННЯ КУРСОВОЇ РОБОТИ
з дисципліни
“ОЦІНКА ТА ЕКСПЕРТИЗА
НЕРУХОМОГО МАЙНА”
(для магістрів)**

МАУП

Київ 2005

Підготовлено кандидатом економічних наук, професором *М. Ф. Базасем*
і кандидатом економічних наук, доцентом *М. М. Матюхою*

Затверджено на засіданні кафедри обліку і аудиту
(протокол № 2 від 10.09.04)

Схвалено Вченою радою Міжрегіональної Академії управління персоналом

Базась М. Ф., Матюха М. М. Методичні вказівки до виконання курсової роботи з дисципліни "Оцінка та експертиза нерухомого майна" (для магістрів). — К.: МАУП, 2005. — 15 с.

Методичні вказівки містять загальні положення, які визначають мету й завдання курсової роботи, основні вимоги до її виконання, рекомендації щодо вибору теми, формування завдань, складання плану, викладу матеріалу, подання курсової роботи науковому керівнику, структуру курсової роботи та вимоги до її технічного оформлення, рекомендації щодо захисту, тематику курсових робіт, а також список рекомендованої літератури.

© Міжрегіональна Академія
управління персоналом (МАУП), 2005

ПОЯСНЮВАЛЬНА ЗАПИСКА

Ринкові умови господарювання потребують від підприємств впровадження нових методів управління, підвищення ефективності використання майна підприємства. У нових умовах господарювання науковцями, підприємцями, керівниками фірм (організацій), фахівцями різних сфер багато уваги приділяється оцінці нерухомого майна як основи виробництва. Саме тому курсова робота з дисципліни "Оцінка та експертиза нерухомого майна" покликана закріпити здобуті теоретичні знання, навчити студентів передбачати й виявляти прояви загальних і специфічних економічних законів у практиці підприємства, на якому вони працюють, вміти оцінити нерухоме майно, визначити перспективні напрями оцінки та напрями вкладання інвестицій в нерухоме майно, здійснити попередній аналіз оцінки нерухомого майна.

Мета курсової роботи — систематизувати, поглибити і закріпити знання з теоретичних і практичних питань щодо оцінки нерухомого майна.

Курсова робота є результатом самостійного вивчення однієї з актуальних тем оцінки нерухомого майна з науково обґрунтованими висновками практичного використання теоретичних знань.

Курсову роботу виконують на матеріалах конкретного підприємства, що найбільшою мірою забезпечує додержання студентами самостійності. Методичні розробки курсової роботи можуть бути використані при виконанні дипломного проекту (роботи).

Тему роботи студенти вибирають самостійно або за порадою викладача (наукового керівника) згідно з темами, запропонованими в дод. 1. Вибір теми означає початок роботи над курсовою роботою. Вибираючи тему, слід керуватись специфікою діяльності підприємства, що є об'єктом (базою) дослідження. Це може бути підприємство будь-якої форми власності, об'єднання, підрозділ, галузь, регіон, громадська організація, неприбуткова установа.

Рекомендована структура курсової роботи

Титульна сторінка.

Зміст.

Вступ.

1. Науково-методичні основи оцінки нерухомого майна за вибраною темою (теоретична частина).
2. Оцінка нерухомого майна важливого аспекту виробничо-господарської діяльності підприємства (за вибраною темою).
 - 2.1. Коротка загальна характеристика підприємства.
 - 2.2. Загальна оцінка нерухомого майна підприємства.
 - 2.3. Оцінка майна (відповідно до теми) на матеріалах підприємства.

Висновки і рекомендації.

Список використаної літератури.

Додатки.

Структура роботи може бути змінена за рахунок включення нових розділів, підрозділів, об'єднання окремих підрозділів за узгодженням з керівником курсової роботи.

Роботу пишуть власноруч або друкують. Вона може бути уявлена у вигляді додатків, малюнками, документами, графічним матеріалом (діаграми, графіки), виконаних вручну або за допомогою ПЕОМ, первинними та звітними матеріалами підприємства.

Загальний обсяг роботи – 25–40 сторінок, вступ – 3–5 сторінок, теоретичний розділ – 12–15, аналітичний розділ – 10–15, висновки і рекомендації – 2–3 сторінки.

Рекомендований перелік тем наведено в дод. 1; у дод. 2 – зразок структури роботи відповідно до рекомендованої тематики робіт; у дод. 3 – зразок оформлення титульної сторінки курсової роботи.

МЕТОДИЧНІ ВКАЗІВКИ ДО ВИКОНАННЯ КУРСОВОЇ РОБОТИ

Розкриваючи тему, слід дотримуватись певних загальних вимог.

Вступ. У цій частині обґрунтовують актуальність вибраної теми курсової роботи, проблеми і особливості функціонування

підприємств у сучасних ринкових умовах, визначають роль оцінки нерухомого майна, вартості майна підприємства, наводять базу, мету і завдання дослідження, наукові джерела та методичні розробки, що становлять теоретичну базу дослідження.

Теоретичний розділ (Науково-методичні основи оцінки нерухомого майна підприємства). У цьому розділі повинні бути викладені основи методики оцінки нерухомого майна (відповідно до вибраної теми курсової роботи), огляд літератури (наукових, методичних джерел), програмне забезпечення вирішення завдань, пов'язаних з оцінкою нерухомого майна; основні методи, використані для оцінки нерухомого майна відповідно до вибраної теми. Слід показати місце оцінки нерухомого майна в системі обґрунтування і прийняття ефективних управлінських рішень, а також роль оцінки нерухомого майна в умовах ринку, існування ринкової інфраструктури (бірж, іпотечних установ тощо).

Крім того може бути подана методика формування оцінки нерухомого майна підприємства на основі методик, напрямів використання майна, методик оцінки витрат на утримання нерухомого майна та ресурсного забезпечення, організаційно-технічного рівня інвестиційної та фінансової діяльності підприємства (відповідно до вибраної теми).

Загальна характеристика підприємства. У цьому розділі оцінюють нерухоме майно, залежно від специфічних аспектів діяльності підприємства або реалізації (придбання) нерухомого майна, його потенціалу (згідно з темою), за методикою, викладеною в теоретичному розділі.

У підрозділі “Коротка загальна характеристика підприємства”, на матеріалах якого виконують роботу, зазначають повну назву підприємства, його адміністративну підпорядкованість, вид діяльності, форму власності, організаційну та управлінську структуру підприємства, стан і організацію оцінної діяльності нерухомого майна підприємства. Важливо також охарактеризувати особливості роботи підприємства в сучасних ринкових умовах, основні планові показники, напрями використання нерухомого майна, перспективні напрями реалізації (купівлі) нерухомого майна та розвитку підприємства загалом. Оцінюють стратегічні напрями використання майна на підставі оцінки.

РЕКОМЕНДОВАНІ ТЕМИ КУРСОВИХ РОБІТ

1. Основи визначення оцінки і експертизи нерухомого майна.
2. Характеристика об'єктів оцінки і експертизи.
3. Об'єкти оцінки у формі цілісного майнового комплексу (цілісний майновий комплекс).
4. Неякісна (недостовірна) оцінка.
5. Поняття форм вартості нерухомого майна при його оцінці та експертизі.
6. Особливості функціонування підприємств різних організаційно-правових форм власності та їх вплив на організацію обліку нерухомого майна.
7. Облік основних засобів і нематеріальних активів відповідно до П(С)БО № 7, 8.
8. Первинні документи з обліку нерухомого майна.
9. Визнання і оцінка необоротних активів залежно від способу їх надходження на підприємство.
10. Облік переоцінки необоротних активів.
11. Облік витрат від зменшення корисності необоротних активів.
12. Документальне оформлення і облік капітальних витрат на будівництво залежно від способу його здійснення.
13. Документальне оформлення і облік витрат на придбання (виготовлення) необоротних активів, формування основного складу.
14. Облік капітальних інвестицій за умов журнально-ордерної форми.
15. Документальне оформлення і ремонт основних засобів.
16. Методи нарахування зносу необоротних активів.
17. Документальне оформлення і облік зносу необоротних активів за умов журнально-ордерної форми.
18. Документальне оформлення і облік вибуття необоротних активів.
19. Облік операційної оренди необоротних активів.
20. Облік фінансової оренди необоротних активів.

У цьому розділі треба дати характеристику основних показників оцінки нерухомого майна з позицій перспективного розвитку підприємства, відобразити основні техніко- та фінансово-економічні показники оцінки нерухомого майна в динаміці або порівняно з показниками інших аналогічних підприємств галузі. Такий аналіз повинен бути стислий, але вичерпний.

У наступному розділі дається ґрунтовна оцінка однієї зі складових нерухомого майна (згідно з вибраною темою). Матеріал цього розділу викладають у вигляді аналітичної записки з таблицями відповідно до методики, прийнятої в теоретичному розділі роботи, з докладним аналізом таблиць, рисунків, моделей та висновків. Особливу увагу слід приділити визначенню основних факторів впливу на результативні показники оцінки нерухомого майна за допомогою спеціальних аналітичних прийомів, а також характеристиці причин поліпшення або погіршення в оцінці нерухомого майна.

Завершують курсову роботу висновками і рекомендаціями, в яких повинні бути узагальнені результати досліджуваної проблеми, загальний висновок про роботу підприємства та рекомендації, зроблені студентом на основі оцінки нерухомого майна.

Курсову роботу доцільно проілюструвати таблицями, графіками, рисунками, розрахунками, діаграмами, іншим графічним матеріалом.

Завершує роботу список використаної літератури — спеціальних джерел, інструктивного матеріалу, звітних та інших документів підприємства.

У додатки виносять джерела з оцінки нерухомого майна, форми звітності, первинні документи підприємства, розрахунки, ілюстративні матеріали.

21. Інвентаризація необоротних активів і відображення її результатів в обліку.
22. Загальна характеристика фінансової звітності як джерела інформації про нерухоме майно.
23. Зміст і методика складання Балансу підприємства (форма № 1).
24. Зміст і методика складання Звіту про фінансові результати (форма № 2).
25. Зміст і методика складання Звіту про рух грошових коштів (форма № 3).
26. Зміст і методика складання Звіту про власний капітал (форма № 4).
27. Інформація, яка розкривається у примітках до фінансових звітів.
28. Зведення і консолідація фінансової звітності.
29. Перевірка порівняння показників форм фінансової звітності.
30. Вибір бази оцінки і експертизи нерухомого майна.
31. Використання ринкової вартості як бази оцінки.
32. Використання неринкових видів вартості.
33. Вартість ліквідації.
34. Інвестиційна вартість об'єкта.
35. Ліквідаційна вартість нерухомого майна.
36. Спеціальна вартість майна.
37. Ринкова вартість і неринкові види вартості.
38. Загальні поняття про методичні підходи до оцінки і експертизи нерухомого майна та їх комбінування.
39. Неможливість або недоцільність застосування певного методичного підходу.
40. Витратний метод.
41. Майновий метод оцінки об'єктів у формі цілісного майнового комплексу та фінансових інтересів.
42. Дохідливий метод.
43. Порівняльний метод.
44. Поняття незалежної оцінки і експертизи майна.
45. Етапи незалежної оцінки нерухомого майна.
46. Послідовність експертизи майна.

47. Збирання і наліз відомостей про об'єкт оцінки.
48. Аналіз існуючого стану використання об'єкта оцінки.
49. Оцінювачі й суб'єкти оцінкової діяльності.
50. Загальна характеристика звіту про оцінку майна.
51. Складові звіту про оцінку майна.
52. Висновок про оцінку майна.
53. Мета і дата оцінки нерухомого майна. Додатки до звіту про оцінку майна і їх склад.
54. Рецензування звіту про оцінку майна.
55. Об'єктивний неупереджений розгляд оцінки майна особою, що не має особистої матеріальної або іншої заінтересованості.
56. Рецензія на звіт про оцінку нерухомого майна.
57. Складові рецензії. Аргументація рецензії і зауважень.
58. Рецензія про відповідність звіту вимогам нормативно-правових актів з оцінки майна.
59. Класифікація звіту при рецензуванні.
60. База оцінки нерухомого майна.
61. Оцінкові процедури як основа здійснення експертизи.
62. Характеристика об'єктів оцінки у формі цілісного майнового комплексу.
63. Характеристика об'єктів оцінки в нематеріальній формі.
64. Характеристика об'єктів оцінки в матеріальній формі.
65. Визначення ідентифікації об'єкта оцінки і пов'язаних з ним прав.
66. Поняття зносу (знецінення) нерухомого майна.
67. Види вартості при оцінці та експертизі нерухомого майна.
68. Характеристика понять "дисконтування" та "капіталізація".
69. Характеристика понять "контрольна надбавка", "контрольна знижка" при оцінці нерухомого майна.
70. Принцип корисності та його роль при оцінці нерухомого майна.
71. Принцип попиту й пропонування та його роль при оцінці майна.
72. Принцип заміщення та його роль при оцінці нерухомого майна.

(Зразок оформлення титульної сторінки курсової роботи)

**МІЖРЕГІОНАЛЬНА
АКАДЕМІЯ УПРАВЛІННЯ ПЕРСОНАЛОМ**

Кафедра "Обліку і аудиту"

КУРСОВА РОБОТА

з дисципліни "Оцінка нерухомого майна"
на тему:

Виконав: студент групи (шифр групи)
(прізвище, ім'я, по батькові)

Перевірив: науковий керівник
(науковий ступінь,
прізвище, ім'я, по батькові)

Київ 200_

73. Принцип найбільшої ефективності використання.
74. Використання ринкової вартості при оцінці та експертизі нерухомого майна.
75. Підприємство як об'єкт ведення бухгалтерського обліку. Нормативно-правова база регулювання бухгалтерського обліку.
76. Особливості документування операцій з нерухомим майном і роль документації при оцінці майна.
77. Особливості організації бухгалтерського обліку та їх вплив на оцінку нерухомого майна.
78. Облік основних засобів підприємства відповідно до П(С)БО № 7 та їх вплив на експертизу майна.
79. Рецензія на звіт про оцінку та експертизу майна, її загальна характеристика та складові.

Додаток 2**ЗРАЗОК СТРУКТУРИ КУРСОВОЇ РОБОТИ**

Тема: Принципи корисності та його роль при оцінці нерухомого майна

Вступ

1. Методичні аспекти оцінки майна.
 - 1.1. Сутність і принципи оцінки нерухомого майна.
 - 1.2. Джерела інформації і нормативна база для оцінки нерухомого майна.
2. Організація і методика оцінки нерухомого майна відповідно до принципу його корисності.
 - 2.1. Організація оцінки майна.
 - 2.2. Методика оцінки нерухомого майна підприємства.
 - 2.3. Оформлення (висновок) експертизи.

Висновки і пропозиції.

Список використаної літератури.

Додатки.

СПИСОК РЕКОМЕНДОВАНОЇ ЛІТЕРАТУРИ

1. Конституція України. — К., 1996.
2. Закон України "Про бухгалтерський облік та фінансову звітність в Україні" від 16.07.99 № 996-XIV із змінами і доповненнями.
3. Закон України "Про власність" від 07.02.91 № 698-XII.
4. Закон України "Про оподаткування прибутку підприємств" від 22.05.97 № 283/97-ВР.
5. Закон України "Про оцінку майна, майнових прав і професійну оцінну діяльність в Україні" від 12.07.01 № 2658.
6. Закон України "Про підприємство" від 07.02.91 № 698-XII.
7. Закон України "Про податок на додану вартість" від 03.04.97 № 168/97-ВР.
8. Національний стандарт № 1 "Загальні засади оцінки майна і майнових прав": Затв. постановою КМУ від 10.09.03 № 1440.
9. Інструкція про використання Плану рахунків бухгалтерського обліку активів, капіталу, зобов'язань і господарських операцій підприємств і організацій: Затв. наказом Міністерства фінансів України від 30.11.99 № 291.
10. План рахунків бухгалтерського обліку активів, капіталу, зобов'язань і господарських операцій підприємств і організацій: Затв. наказом Міністерства фінансів України від 30.11.99 № 291, зареєстрований у Міністерстві юстиції України 21.12.99 за № 892/4185.
11. Положення (стандарт) бухгалтерського обліку 1 "Загальні вимоги до фінансової звітності": Затв. наказом МФУ № 87 від 31.03.99.
12. Положення (стандарт) бухгалтерського обліку 2 "Баланс": Затв. наказом МФУ № 87 від 31.03.99.
13. Положення (стандарт) бухгалтерського обліку 3 "Звіт про фінансові результати": Затв. наказом МФУ № 87 від 31.03.99.
14. Положення (стандарт) бухгалтерського обліку 4 "Звіт про рух грошових коштів": Затв. наказом МФУ № 87 від 31.03.99.
15. Положення (стандарт) бухгалтерського обліку 5 "Звіт про власний капітал": Затв. наказом МФУ № 87 від 31.03.99.
16. Положення (стандарт) бухгалтерського обліку 6 "Виправлення помилок і зміни у фінансових звітах": Затв. наказом МФУ № 137 від 28.05.99.
17. Положення (стандарт) бухгалтерського обліку 7 "Основні засоби": Затв. наказом МФУ № 92 від 27.04.2000.
18. Положення (стандарт) бухгалтерського обліку 8 "Нематеріальні активи": Затв. наказом МФУ № 242 від 18.10.99.
19. Положення (стандарт) бухгалтерського обліку 9 "Запаси": Затв. наказом МФУ № 246 від 20.10.99.
20. Положення (стандарт) бухгалтерського обліку 10 "Дебіторська заборгованість": Затв. наказом МФУ № 237 від 08.10.99.
21. Положення (стандарт) бухгалтерського обліку 11 "Зобов'язання": Затв. наказом МФУ № 20 від 31.01.2000.
22. Положення (стандарт) бухгалтерського обліку 12 "Фінансові інвестиції": Затв. наказом МФУ № 91 від 26.04.2000.
23. Положення (стандарт) бухгалтерського обліку 14 "Оренда": Затв. наказом МФУ № 181 від 28.07.2000.
24. Положення (стандарт) бухгалтерського обліку 15 "Дохід": Затв. наказом МФУ № 290 від 29.11.99.
25. Положення (стандарт) бухгалтерського обліку 16 "Витрати": Затв. наказом МФУ № 318 від 31.12.99.
26. Положення (стандарт) бухгалтерського обліку 17 "Податок на прибуток": Затв. наказом МФУ № 353 від 28.12.2000.
27. Положення (стандарт) бухгалтерського обліку 18 "Будівельні контракти": Затв. наказом МФУ № 87 від 18.05.01.
28. Положення (стандарт) бухгалтерського обліку 19 "Об'єднання підприємств": Затв. наказом МФУ № 163 від 07.07.99.
29. Положення (стандарт) бухгалтерського обліку 20 "Консолідована фінансова звітність": Затв. наказом МФУ № 176 від 30.07.99.

ЗМІСТ

30. *Положення* (стандарт) бухгалтерського обліку 21 "Вплив змін валютних курсів": Затв. наказом МФУ від 10.08.2000 № 193.
31. *Положення* (стандарт) бухгалтерського обліку 25 "Фінансовий звіт суб'єкта малого підприємництва": Затв. наказом МФУ № 39 від 25.02.2000.
32. *Наказ* Державного комітету будівництва, архітектури і житлової політики України "Про затвердження типових норм первинних документів з обліку в будівництві" від 29.12.2000 № 416/299.
33. *Бухгалтерський облік в Україні*: Навч. посіб. / За ред. Р. Л. Хом'яка. — Л.: Львівська політехніка, 2001. — 728 с.
34. *Облік в галузях економічної діяльності: автотранспорт і будівництво*: Навч. посіб. / За ред. проф. Ф. Ф. Бутинця. — Житомир: Вид-во ЖІТІ, 2000. — 480 с.
35. *Ткаченко Н. М.* Бухгалтерський фінансовий облік на підприємствах України. — 7-ме вид. — К.: А.С.К., 2002. — 788 с.

Пояснювальна записка	3
Методичні вказівки до виконання курсової роботи	4
Додаток 1	
Рекомендовані теми курсових робіт	7
Додаток 2	
Зразок структури курсової роботи	10
Додаток 3	
Зразок оформлення титульної сторінки курсової роботи	11
Список рекомендованої літератури	12

Відповідальний за випуск *Н. В. Медведєва*
Редактор *І. В. Хропюк*
Комп'ютерне верстання *Т. В. Кулік*

Зам. № ВКЦ-1901

Міжрегіональна Академія управління персоналом (МАУП)
03039 Київ-39, вул. Фрометівська, 2, МАУП