

МІЖРЕГІОНАЛЬНА
АКАДЕМІЯ УПРАВЛІННЯ ПЕРСОНАЛОМ



МАУП

**МЕТОДИЧНІ РЕКОМЕНДАЦІЇ
ЩОДО ЗАБЕЗПЕЧЕННЯ САМОСТІЙНОЇ
РОБОТИ СТУДЕНТІВ
з дисципліни
“ЕКСПЕРТИЗА ТА ОЦІНКА МАЙНА”
(для бакалаврів)**

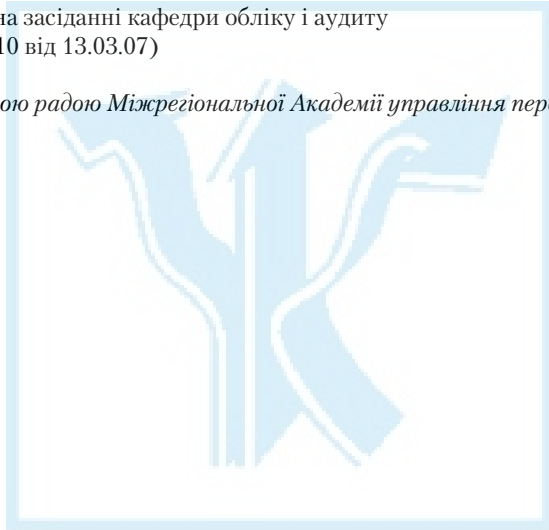
МАУП

Київ 2007

Підготовлено професором кафедри обліку і аудиту *М. Ф. Базасем*, доцентом кафедри обліку і аудиту *А. В. Кулик*

Затверджено на засіданні кафедри обліку і аудиту
(протокол № 10 від 13.03.07)

Схвалено Вченою радою Міжрегіональної Академії управління персоналом



МАУП

Базась М. Ф., Кулик А. В. Методичні рекомендації щодо забезпечення самостійної роботи студентів з дисципліни “Експертиза та оцінка майна” (для бакалаврів). — К.: МАУП, 2007. — 28 с.

Методичні рекомендації містять пояснювальну записку, тематичний план, зміст самостійної роботи з дисципліни “Експертиза та оцінка майна”, список літератури.

© Міжрегіональна Академія
управління персоналом (МАУП), 2007

ПОЯСНЮВАЛЬНА ЗАПИСКА

Активізація процесів приватизації, розвиток ринків нерухомості, обладнання та цінних паперів в Україні зумовлюють потребу в оцінці майна та майнових прав і у відповідній галузі професійної діяльності.

Майном, яке може оцінюватися, є об'єкти в матеріальній формі, будівлі та споруди (включаючи їх невіддільні частини), машини, обладнання, транспортні засоби тощо; паї, цінні папери; нематеріальні активи, у тому числі об'єкти права інтелектуальної власності; цілісні майнові комплекси всіх форм власності.

Майновими правами, які можуть оцінюватися, є будь-які права, пов'язані з майном, відмінні від права власності, у тому числі права, які є складовими права власності (права володіння, розпорядження, користування), а також інші специфічні права (права на здійснення діяльності, використання природних ресурсів тощо) та права вигоди.

Оцінка майна, майнових прав — це процес визначення їх вартості на дату оцінки за процедурою, встановленою нормативно-правовими актами, що є результатом практичної професійної діяльності суб'єкта оціночної діяльності.

Професійна оціночна діяльність — це діяльність оцінювачів та суб'єктів оціночної діяльності, визнаних такими відповідно до положень закону, яка полягає в організаційному, методичному та практичному забезпеченні проведення оцінки майна, розгляді та підготовці висновків про вартість майна.

Основні правові засади здійснення оцінки майна, майнових прав та професійної оціночної діяльності в Україні, її державного та громадського регулювання, забезпечення створення системи незалежної оцінки майна з метою захисту законних інтересів держави та інших суб'єктів правовідносин у питаннях оцінки майна, майнових прав та використання її результатів визначені Законом України “Про оцінку майна, майнових прав і професійної оціночної діяльності в Україні” від 12.07.01 № 2658-III із змінами та доповненнями. Цей Закон надав юридичним особам незалежно від їх організаційно-правової діяльності, а також фізичним особам — суб'єктам підприємницької діяльності право займатись незалежною професійною оцінкою діяльності при обов'язковому дотриманні визначених законом умов. Положення

цього Закону поширюються на правовідносини, які виникають у процесі здійснення оцінки майна, майнових прав, що належать фізичним та юридичним особам України на території України та поза її межами, а також фізичним та юридичним особам інших держав на території України та поза її межами, якщо угода укладається відповідно до законодавства України, використання результатів оцінки та здійснення професійної оціночної діяльності в Україні.

Мета вивчення дисципліни “Експертиза та оцінка майна” — опанувати теорію та методологію, а також сформувані практичні навички з методики та організації проведення оцінки майна.

Основні завдання вивчення дисципліни:

- отримання теоретичних знань та практичних навичок з експертизи та оцінки майна;
- оволодіння загальними теоретичними, правовими та організаційними засадами експертизи і оцінки майна (засвоєння змісту і значення експертизи та оцінки майна; понять об’єктів, суб’єктів експертизи та оцінки майна; умов та принципів експертизи і оцінки майна; понять бази оцінки, вартості майна та їх видів; оволодіння основними методичними підходами до експертизи та оцінки майна, правовими засадами, а також засвоєння знань про форми і механізми регулювання експертизи та оцінки майна; вивчення особливостей організації, інформаційного забезпечення і документального оформлення експертизи та оцінки майна);
- засвоєння загальної методики та організації експертизи і оцінки об’єктів рухомого та нерухомого майна (об’єктів у матеріальній формі, зокрема будівель, споруд і земельних ділянок, машин та обладнання, об’єктів у нематеріальній формі та цілісного майнового комплексу, зокрема оцінки вартості підприємства).

ТЕМАТИЧНИЙ ПЛАН
дисципліни
“ЕКСПЕРТИЗА ТА ОЦІНКА МАЙНА”

№ пор.	Назва змістового модуля і теми
	Змістовий модуль I. Теоретичні та методологічні засади експертизи і оцінки майна
1	Зміст і умови оцінки майна та професійної оціночної діяльності
2	Об’єкти і принципи оцінки та експертизи майна
3	Вартість майна та її основні види
4	Методичні підходи до оцінки майна
5	Правові засади та регулювання оцінки майна і експертизи нерухомості
6	Організація, інформаційне забезпечення та документальне оформлення оцінки майна і експертизи нерухомості
	Змістовий модуль II. Експертиза та оцінка різних об’єктів майна
7	Експертиза та оцінка земельних ділянок
8	Експертиза та оцінка будівель і споруд
9	Експертиза та оцінка машин, обладнання, транспортних засобів
10	Експертиза та оцінка об’єктів у нематеріальній формі
11	Цілісний майновий комплекс як об’єкт експертизи та оцінки. Експертиза та оцінка майна підприємств
Разом годин: 108	

ЗМІСТ САМОСТІЙНОЇ РОБОТИ
з дисципліни
“ЕКСПЕРТИЗА ТА ОЦІНКА МАЙНА”

Змістовий модуль I. Теоретичні та методологічні засади експертизи і оцінки майна

Тема 1. Зміст і умови оцінки майна та професійної оціночної діяльності

Завдання для самостійного вивчення

1. Суб’єкти оціночної діяльності, їх права і обов’язки.

2. Професійна підготовка оцінювачів. Кваліфікаційне свідоцтво оцінювача. Порядок прийняття рішення про видачу, позбавлення, зупинення дії кваліфікаційного свідоцтва.
3. Державний реєстр оцінювачів.
4. Сертифікат суб'єкта оціночної діяльності, порядок його видачі та анулювання.
5. Наглядова рада з питань оціночної діяльності.
6. Державний реєстр суб'єктів оціночної діяльності.
7. Встановлення цін на послуги та виконання робіт з оцінки майна.
8. Випадки та обмеження щодо проведення оцінки майна.
9. Історія становлення і розвитку міжнародної оціночної діяльності.
10. Становлення оціночної діяльності в Україні.

Теми рефератів

1. Умови оціночної діяльності в Україні.
2. Випадки та обмеження щодо проведення оцінки майна.
3. Історія становлення і розвитку міжнародної оціночної діяльності.
4. Становлення оціночної діяльності в Україні.

Питання для самоконтролю

1. Права суб'єктів оціночної діяльності.
2. Обов'язки суб'єктів оціночної діяльності.
3. Професійна підготовка оцінювачів.
4. Кваліфікаційне свідоцтво оцінювача.
5. Порядок прийняття рішення про видачу, позбавлення, зупинення дії кваліфікаційного свідоцтва.
6. Державний реєстр оцінювачів.
7. Сертифікат суб'єкта оціночної діяльності, порядок його видачі та анулювання.
8. Наглядова рада з питань оціночної діяльності.
9. Державний реєстр суб'єктів оціночної діяльності.
10. Встановлення цін на послуги та виконання робіт з оцінки майна.
11. Випадки та обмеження щодо проведення оцінки майна.
12. Історія становлення і розвитку міжнародної оціночної діяльності.
13. Основні етапи розвитку оціночної діяльності в Україні.

Література [1; 11; 13; 15–18; 23–25; 28; 39; 41]

Тема 2. Об'єкти і принципи оцінки та експертизи майна

Завдання для самостійного вивчення

1. Поняття об'єктів оцінки та їх види.
2. Основні принципи оцінки майна, їх загальна характеристика.
3. Принципи з позицій потенційного власника: корисності, заміщення та очікування.
4. Принципи, зумовлені процесом експлуатації: вкладу, остаточної продуктивності, збалансованості та розподілу.
5. Принципи, зумовлені ринковим середовищем: попиту і пропозиції, конкуренції, відповідності, зміни зовнішнього середовища.
6. Принцип найкращого і найефективнішого використання.

Теми рефератів

1. Об'єкти оцінки, поняття та види.
2. Основні принципи оцінки майна, їх загальна характеристика.
3. Принципи оцінки майна з позицій потенційного власника.
4. Принципи оцінки майна, зумовлені процесом експлуатації майна.
5. Принципи оцінки майна, зумовлені ринковим середовищем.
6. Принцип найкращого і найефективнішого використання.

Питання для самоконтролю

1. Поняття про об'єкти оцінки.
2. Поняття про об'єкти оцінки нерухомого майна.
3. Об'єкти оцінки в матеріальній формі, їх поняття та характеристика.
4. Об'єкти оцінки в нематеріальній формі, їх поняття та характеристика.
5. Об'єкти оцінки в формі цілісного майнового комплексу.
6. Основні принципи оцінки майна, їх загальна характеристика.
7. Принцип корисності.
8. Принцип заміщення.
9. Принцип очікування.
10. Принцип вкладу.
11. Принцип остаточної продуктивності.
12. Принцип збалансованості.
13. Принцип розділення.
14. Принцип попиту і пропозиції.
15. Принцип конкуренції.

16. Принцип відповідності.
17. Принцип зміни зовнішнього середовища.
18. Принцип найкращого і найефективнішого використання.

Література [4–6; 22; 24; 25; 28; 32; 39; 41]

Тема 3. Вартість майна та її основні види

Завдання для самостійного вивчення

1. Залишкова вартість заміщення (відтворення).
2. Вартість у використанні.
3. Вартість ліквідації.
4. Інвестиційна вартість.
5. Спеціальна вартість.
6. Ліквідаційна вартість.
7. Розрахунок прогнозованої вартості об'єктів приватизації.

Теми рефератів

1. Корисність як основний фактор створення і підтримки вартості.
2. Знос майна та його види.
3. Поняття вартості та ціни майна і майнових прав.
4. Загальне поняття про бази оцінки. Види вартості.
5. Поняття та особливості використання ринкової вартості.
6. Бази оцінки, відмінні від ринкової вартості (неринкові види вартості), та особливості їх використання.
7. Розрахунок прогнозованої вартості об'єктів приватизації.

Питання для самоконтролю

1. Зміст корисності як основного фактора створення і підтримки вартості. Здатність майна давати дохід.
2. Фактори корисності.
3. Знос та його види.
4. Поняття вартості та ціни майна і майнових прав.
5. Загальне поняття про бази оцінки. Види вартості.
6. Поняття та особливості використання ринкової вартості.
7. Бази оцінки, відмінні від ринкової вартості (неринкові види вартості), та особливості їх використання.
8. Залишкова вартість заміщення (відтворення).
9. Вартість у використанні.
10. Вартість ліквідації.
11. Інвестиційна вартість.

12. Спеціальна вартість.
13. Ліквідаційна вартість.
14. Розрахунок прогнозової вартості об'єктів приватизації.

Література [4–6; 13; 22–25; 28; 32; 39; 41]

Тема 4. Методичні підходи до оцінки майна

Завдання для самостійного вивчення

1. Загальна характеристика і особливості застосування витратного підходу.
2. Загальна характеристика і особливості застосування дохідного підходу.
3. Загальна характеристика і особливості застосування порівняльного підходу.
4. Комбінування методичних підходів до оцінки майна.
5. Фінансові інструменти в оцінці майна.

Теми рефератів

1. Методичні підходи до оцінки майна і експертизи нерухомості та їх комбінування.
2. Витратний підхід до оцінки майна.
3. Дохідний підхід до оцінки майна.
4. Порівняльний підхід до оцінки майна.
5. Фінансові інструменти в оцінці майна.

Питання для самоконтролю

1. Методичні підходи до оцінки майна та експертизи нерухомості, загальне поняття.
2. Загальна характеристика і особливості застосування витратного підходу.
3. Загальна характеристика і особливості застосування дохідного підходу.
4. Загальна характеристика і особливості застосування порівняльного підходу.
5. Комбінування методичних підходів до оцінки майна.
6. Фінансові інструменти в оцінці майна.

Література [4; 5; 22–25; 28; 32; 39; 41]

Тема 5. Правові засади та регулювання оцінки майна і експертизи нерухомості

Завдання для самостійного вивчення

1. Огляд ринку оціночних послуг.
2. Типи систем регулювання оцінки майна і оціночної діяльності.
3. Методичне регулювання оцінки майна.
4. Зміст і напрями державного регулювання оціночної діяльності в Україні.
5. Зміст громадського регулювання оцінки майна і професійної оціночної діяльності в Україні.
6. Права оцінювачів та суб'єктів оціночної діяльності.
7. Обов'язки оцінювачів та суб'єктів оціночної діяльності.
8. Відповідальність оцінювачів та суб'єктів оціночної діяльності.
9. Загальна характеристика і роль нормативно-правової бази оцінки майна та експертизи нерухомості.
10. Роль стандартів з регулювання методів оцінки та експертизи нерухомого майна.

Теми рефератів

1. Механізми забезпечення достовірності та об'єктивності оцінки майна, а також формування і розвиток відповідної інфраструктури. Шляхи їх реалізації.
2. Ринок оціночних послуг.
3. Системи регулювання оцінки майна і оціночної діяльності.
4. Методичне регулювання оцінки майна.
5. Державне регулювання оцінки майна та оціночної діяльності в Україні.
6. Громадське регулювання оцінки майна і професійної оціночної діяльності в Україні.
7. Права, обов'язки та відповідальність оцінювачів і суб'єктів оціночної діяльності.
8. Загальна характеристика та роль нормативно-правової бази оцінки майна та експертизи нерухомості.
9. Стандарти оцінки майна, їх роль та зміст.

Питання для самоконтролю

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

2. Огляд ринку оціночних послуг.
3. Типи систем регулювання оцінки майна і оціночної діяльності.
4. Методичне регулювання оцінки майна.
5. Зміст і напрями державного регулювання оціночної діяльності в Україні.
6. Відповідальність за порушення законодавства про оцінку майна, майнових прав та оціночну діяльність.
7. Зміст громадського регулювання оцінки майна і професійної оціночної діяльності в Україні.
8. Поняття саморегулівної організації оцінювачів.
9. Порядок визнання статусу саморегулівної організації оцінювачів.
10. Повноваження саморегулівних організацій оцінювачів.
11. Права оцінювачів та суб'єктів оціночної діяльності.
12. Обов'язки оцінювачів та суб'єктів оціночної діяльності.
13. Відповідальність оцінювачів та суб'єктів оціночної діяльності.
14. Загальна характеристика і роль нормативно-правової бази оцінки майна та експертизи нерухомості.
15. Роль стандартів з регулювання методів оцінки та експертизи нерухомого майна.

Література [1–20; 22–25; 28; 32; 39; 41]

Тема 6. Організація, інформаційне забезпечення та документальне оформлення оцінки майна і експертизи нерухомості

Завдання для самостійного вивчення

1. Поняття організації проведення оцінки. Загальні вимоги до проведення незалежної оцінки майна.
2. Етапи і процедури оцінки нерухомості.
3. Підстави для проведення оцінки майна. Підготовка і укладення договору про оцінку майна.
4. Інформаційне забезпечення оцінки майна. Місце і роль бухгалтерського обліку в оцінці та експертизі нерухомого майна.
5. Звіт про оцінку майна. Загальні вимоги до складання Звіту про оцінку майна та підготовки висновку про вартість майна. Загальні вимоги до рецензування Звіту про оцінку майна. Порядок погодження та затвердження оцінки майна.

Теми рефератів

1. Організація проведення оцінки майна.
2. Етапи і процедури оцінки майна.
3. Підстави для проведення оцінки майна. Підготовка і укладення договору на оцінку майна.
4. Інформаційне забезпечення оцінки майна.
5. Місце і роль бухгалтерського обліку в оцінці та експертизі нерухомого майна.
6. Звіт про оцінку майна.

Питання для самоконтролю

1. Поняття організації проведення оцінки.
2. Загальні вимоги до проведення незалежної оцінки майна.
3. Етапи і процедури оцінки нерухомості.
4. Підстави для проведення оцінки майна.
5. Підготовка і укладення договору про оцінку майна.
6. Інформаційне забезпечення оцінки майна.
7. Місце і роль бухгалтерського обліку в оцінці та експертизі нерухомого майна.
8. Звіт про оцінку майна.
9. Загальні вимоги до складання Звіту про оцінку майна і підготовки висновку про вартість майна.
10. Загальні вимоги до рецензування Звіту про оцінку майна.
11. Порядок погодження та затвердження оцінки майна.

Література [1; 4–6; 22–25; 28; 39–41]

Змістовий модуль II. Експертиза та оцінка різних об'єктів майна

Тема 7. Експертиза та оцінка земельних ділянок

Завдання для самостійного вивчення

1. Грошова оцінка в системі економічного регулювання земельних відносин.
2. Ринок землі в Україні, його інфраструктура та механізми.
3. Умови і фактори вартості земельної ділянки.
4. Правове регулювання оцінки земель.
5. Об'єкти оцінки земель.
6. Принципи оцінки земель.

7. Види оцінки земель.
8. Суб'єкти оціночної діяльності у сфері оцінки земель.
9. Нормативно-методичне регулювання оцінки земель.
10. Обов'язкове проведення грошової оцінки земель. Обмеження та підстави проведення експертної грошової оцінки земельних ділянок.
11. Нормативна грошова оцінка земель різних категорій, її порядок, цілі та регламентація.
12. Індикація нормативної грошової оцінки.
13. Експертна грошова оцінка земельних ділянок, її сутність та порядок.
14. Основні методологічні підходи до експертної грошової оцінки земельних ділянок.
15. Методичні підходи до оцінки земельних ділянок.
16. Методи оцінки землі.
17. Інформаційне забезпечення проведення грошової оцінки земель.
18. Система містобудівної і землевпорядної документації.
19. Документація з оцінки земель та її затвердження.
20. Державне регулювання у сфері оцінки земель.
21. Саморегулювальні організації у сфері оцінки земель.
22. Загальні засади державної експертизи землевпорядної документації (поняття, правові засади, завдання, принципи, об'єкти і суб'єкти).
23. Форми і види державної експертизи землевпорядної документації. Регулювання у сфері державної експертизи землевпорядної документації.
24. Статус експерта державної експертизи землевпорядної документації.
25. Права та обов'язки замовників державної експертизи землевпорядної документації і розробників об'єктів державної експертизи.
26. Порядок проведення державної експертизи.
27. Відповідальність за порушення законодавства у сфері державної експертизи землевпорядної документації.
28. Ліцензійні умови здійснення господарської діяльності щодо проведення землевпорядних та землеоціночних робіт.

29. Види землевпорядних та землеоціночних робіт, які підлягають ліцензуванню.
30. Вимоги до проведення землевпорядних та землеоціночних робіт.

Теми рефератів

1. Земельна ділянка як об'єкт оцінки. Види оцінки земельних ділянок.
2. Грошова оцінка в системі економічного регулювання земельних відносин.
3. Ринок землі в Україні, його інфраструктура та механізми.
4. Правове регулювання оцінки земель.
5. Об'єкти, принципи та види оцінки земель.
6. Суб'єкти оціночної діяльності у сфері оцінки земель, їх професійна підготовка та умови діяльності.
7. Нормативно-методичне регулювання оцінки земель.
8. Умови, обмеження та підстави проведення оцінки земель.
9. Нормативна грошова оцінка земель різних категорій, її порядок, цілі та регламентація.
10. Експертна грошова оцінка земельних ділянок, її сутність та порядок. Основні методологічні підходи до експертної грошової оцінки земельних ділянок.
11. Методичні підходи та методи оцінки земельних ділянок.
12. Інформаційне забезпечення проведення грошової оцінки земель. Система містобудівної і землевпорядної документації.
13. Документація з оцінки земель та її затвердження.
14. Державне та громадське регулювання у сфері оцінки земель.
15. Загальні засади державної експертизи землевпорядної документації.
16. Ліцензійні умови здійснення господарської діяльності щодо проведення землевпорядних та землеоціночних робіт.

Питання для самоконтролю

1. Земельна ділянка як об'єкт оцінки.
2. Грошова оцінка в системі економічного регулювання земельних відносин.
3. Ринок землі в Україні та його інфраструктура.
4. Фінансово-правові механізми первинного і вторинного ринку землі.

5. Умови і фактори впливу на вартість земельної ділянки.
6. Правове регулювання оцінки земель.
7. Об'єкти оцінки земель.
8. Принципи оцінки земель.
9. Види оцінки земель.
10. Суб'єкти оціночної діяльності у сфері оцінки земель.
11. Професійна підготовка оцінювачів з експертної грошової оцінки земельних ділянок та умови їх діяльності.
12. Нормативно-методичне регулювання оцінки земель.
13. Обов'язкове проведення грошової оцінки земель.
14. Обмеження щодо проведення експертної грошової оцінки земельних ділянок.
15. Підстави для проведення оцінки земель.
16. Нормативна грошова оцінка земель різних категорій, її порядок, цілі та регламентація.
17. Індикація нормативної грошової оцінки.
18. Експертна грошова оцінка земельних ділянок, її сутність та порядок.
19. Основні методологічні підходи до експертної грошової оцінки земельних ділянок.
20. Методичні підходи до оцінки земельних ділянок.
21. Методи оцінки землі.
22. Інформаційне забезпечення проведення грошової оцінки земель.
23. Система містобудівної і землевпорядної документації.
24. Документація з оцінки земель та її затвердження.
25. Державне регулювання у сфері оцінки земель.
26. Саморегулювні організації у сфері оцінки земель.
27. Форми і види державної експертизи землевпорядної документації.
28. Регулювання у сфері державної експертизи землевпорядної документації.
29. Статус експерта державної експертизи землевпорядної документації.
30. Права й обов'язки замовників державної експертизи землевпорядної документації і розробників об'єктів державної експертизи.

31. Порядок проведення державної експертизи землепорядної документації.
32. Відповідальність за порушення законодавства у сфері державної експертизи землепорядної документації.
33. Ліцензійні умови провадження господарської діяльності щодо проведення землепорядних та землеоціночних робіт.
34. Види землепорядних та землеоціночних робіт, які підлягають ліцензуванню.
35. Вимоги до проведення землепорядних та землеоціночних робіт.

Література [2; 3; 5; 10; 22; 23; 25; 41]

Тема 8. Експертиза та оцінка будівель і споруд

Завдання для самостійного вивчення

1. Система ціноутворення в будівництві.
2. Оцінка доходу, що дають будівлі та споруди.
3. Аналіз фінансових коефіцієнтів.
4. Характеристика зміни доходів.
5. Ставка капіталізації при оцінці нерухомості.
6. Дослідження ринку при оцінці будівель і споруд.
7. Особливості застосування витратного підходу до оцінки будівель і споруд.
8. Оцінка зносу будівель і споруд.
9. Оцінки будівель і споруд, зараховані до особливих випадків.
10. Оцінка покриття витрат на придбання будівель і споруд.
11. Оцінка доцільності придбання будівель і споруд за допомогою позикових засобів.
12. Оцінки вигідності різних умов продажу будівель і споруд.
13. Оцінка інвестиційної вартості будівель і споруд.
14. Оцінка об'єктів незавершеного будівництва.

Теми рефератів

1. Загальні особливості оцінки будівель і споруд. Система ціноутворення в будівництві.
2. Особливості застосування дохідного підходу в оцінці будівель і споруд.
3. Особливості застосування порівняльного підходу в оцінці будівель і споруд.

4. Дослідження ринку при оцінці будівель і споруд.
5. Особливості застосування витратного підходу до оцінки будівель і споруд.
6. Оцінка зносу будівель і споруд.
7. Особливі випадки оцінки будівель і споруд.

Питання для самоконтролю

1. Загальні особливості оцінки будівель і споруд.
2. Система ціноутворення в будівництві.
3. Оцінка доходу, що дають будівлі та споруди.
4. Аналіз фінансових коефіцієнтів.
5. Характеристика зміни доходів.
6. Ставка капіталізації при оцінці будівель і споруд.
7. Дослідження ринку при оцінці будівель і споруд.
8. Сегментація ринку будівель і споруд.
9. Оцінка факторів попиту і пропозиції на ринку будівель і споруд.
10. Оцінка місткості ринку будівель і споруд.
11. Особливості застосування порівняльного підходу до оцінки будівель і споруд.
12. Особливості застосування витратного підходу до оцінки будівель і споруд.
13. Метод оцінки за вартістю одиничного показника.
14. Оцінка за вартістю об'єкта аналогічного функціонального призначення.
15. Метод поділу на компоненти.
16. Метод одиничних розцінок.
17. Оцінка зносу будівель і споруд.
18. Оцінки будівель і споруд, зараховані до особливих випадків.
19. Оцінка покриття витрат на придбання будівель і споруд.
20. Оцінка доцільності придбання будівель і споруд за допомогою позикових засобів.
21. Оцінки вигідності різних умов продажу будівель і споруд.
22. Оцінка інвестиційної вартості будівель і споруд.
23. Оцінка об'єктів незавершеного будівництва.

Література [4–6; 22; 23; 25; 27; 28; 32; 39–41]

Тема 9. Експертиза та оцінка машин, обладнання, транспортних засобів

Завдання для самостійного вивчення

1. Поелементний розрахунок витрат.
2. Метод аналізу та індексації калькуляцій.
3. Метод заміщення опосередкованих.
4. Вибір аналогів і методи внесення поправок.
5. Метод статистичного моделювання вартості.
6. Метод питомих цінових показників.
7. Індексний метод (за трендами зміни цін).
8. Фізичний знос машин і обладнання, його сутність, види, фактори та методи визначення.
9. Функціональний знос машин і обладнання, сутність, види і способи його визначення.
10. Підходи та методи оцінки автотранспортних засобів.
11. Підходи та методи оцінки повітряних апаратів і пов'язаного з ними обладнання.
12. Підходи та методи оцінки аеродромно-технічного обладнання.
13. Підходи та методи оцінки залізничного транспорту і пов'язаної з ним інфраструктури.

Теми рефератів

1. Основні аспекти ідентифікації машин і обладнання для цілей аналізу.
2. Витратний підхід до оцінки машин і обладнання, його сутність і методи.
3. Знос машин і обладнання, його сутність та основні підходи до оцінки.
4. Оцінка машин і обладнання з використанням порівняльного підходу, його сутність і методи.
5. Оцінка машин і обладнання з використанням дохідного підходу.
6. Товарознавча експертиза та оцінка дорожніх транспортних засобів.
7. Оцінка автотранспортних засобів.
8. Оцінка повітряних апаратів і пов'язаного з ними обладнання.
9. Оцінка аеродромно-технічного обладнання.
10. Оцінка суден.
11. Оцінка залізничного транспорту і пов'язаної з ним інфраструктури.

Питання для самоконтролю

1. Витратний підхід до оцінки машин і обладнання, його сутність і методи.
2. Поелементний розрахунок витрат.
3. Метод аналізу та індексації калькуляцій.
4. Метод заміщення опосередкованих.
5. Вибір аналогів і методи внесення поправок.
6. Метод статистичного моделювання вартості.
7. Метод питомих цінових показників. Індексний метод (за трендами зміни цін).
8. Етапи визначення вартості на основі витратного підходу.
9. Знос машин і обладнання, його сутність і основні підходи до оцінки.
10. Фізичний знос машин і обладнання, його сутність, види, фактори та методи визначення.
11. Функціональний знос машин і обладнання, сутність, види і способи його визначення.
12. Зовнішній (економічний) знос машин і обладнання, сутність, причини та способи визначення.
13. Оцінка машин і обладнання з використанням порівняльного підходу, його сутність і методи.
14. Оцінка машин і обладнання з використанням дохідного підходу.
15. Оцінка автотранспортних засобів.
16. Підходи та методи оцінки автотранспортних засобів.
17. Оцінка повітряних апаратів і пов'язаного з ними обладнання.
18. Підходи та методи оцінки повітряних апаратів і пов'язаного з ними обладнання.
19. Оцінка аеродромно-технічного обладнання.
20. Підходи та методи оцінки аеродромно-технічного обладнання.
21. Основні фактори впливу на ринкову вартість суден.
22. Огляд судна.
23. Підходи та методи оцінки суден.
24. Класифікація і характеристика конструкції рухомого залізничного транспорту.
25. Підходи та методи оцінки залізничного транспорту і пов'язаної з ним інфраструктури.

Література [9; 31; 33; 35; 43; 44]

Тема 10. Експертиза та оцінка об'єктів у нематеріальній формі

Завдання для самостійного вивчення

1. Ціноутворення на нематеріальні активи.
2. Основні етапи і процедури оцінки та експертизи нематеріальних активів.
3. Метод дисконтування грошових потоків.
4. Метод переваги в доходах.
5. Метод виграшу в собівартості.
6. Метод надлишкових грошових потоків.
7. Метод внутрішнього порівняння.
8. Метод звільнення від роялті.
9. Метод вартості створення нематеріальних активів.
10. Оцінка вартості гудвілу.
11. Оцінка організаційно-економічних привілеїв.
12. Оцінка ресурсів ідентифікації юридичних осіб.
13. Оцінка прав користування об'єктами природного середовища.
14. Методичні підходи до оцінки прав користування землею, водними і лісовими ресурсами.
15. Оцінка прав користування надрами.
16. Оцінка прав користування майном. Оцінка вартості ринку і прав компаній на маршрути.
17. Визначення розміру статутного фонду відкритого акціонерного товариства, що створюється у процесі приватизації (корпоратизації).
18. Особливості визначення вартості внесків учасників та засновників до статутних фондів господарських товариств.
19. Особливості оцінки пакетів акцій відкритих акціонерних товариств, створених у процесі приватизації (корпоратизації), що належать державі.
20. Особливості оцінки часток (паїв, акцій).

Теми рефератів

1. Нематеріальні активи як об'єкти оцінки.
2. Основні етапи і процедури оцінки та експертизи нематеріальних активів.
3. Методичні підходи та методи оцінки нематеріальних активів.
4. Оцінка вартості гудвілу.

5. Оцінка організаційно-економічних привілей.
6. Оцінка ресурсів ідентифікації юридичних осіб.
7. Оцінка прав користування об'єктами природного середовища.
8. Методичні підходи до оцінки прав користування землею, водними і лісовими ресурсами.
9. Оцінка прав користування надрами.
10. Оцінка прав користування майном. Оцінка вартості ринку і прав компаній на маршрути.
11. Визначення розміру статутного фонду відкритого акціонерного товариства, що створюється у процесі приватизації (корпоратизації).
12. Особливості визначення вартості внесків учасників та засновників до статутних фондів господарських товариств.
13. Особливості оцінки пакетів акцій відкритих акціонерних товариств, створених у процесі приватизації (корпоратизації), що належать державі.
14. Особливості оцінки часток (паїв, акцій).

Питання для самоконтролю

1. Поняття та види нематеріальних активів.
2. Ціноутворення на нематеріальні активи.
3. Основні етапи і процедури оцінки та експертизи нематеріальних активів.
4. Методичні підходи до оцінки нематеріальних активів.
5. Метод дисконтування грошових потоків.
6. Метод переваги в доходах.
7. Метод виграшу в собівартості.
8. Метод надлишкових грошових потоків.
9. Метод внутрішнього порівняння.
10. Метод звільнення від роялті.
11. Метод вартості створення нематеріальних активів.
12. Оцінка вартості гудвілу.
13. Оцінка організаційно-економічних привілей.
14. Оцінка ресурсів ідентифікації юридичних осіб.
15. Оцінка прав користування об'єктами природного середовища.
16. Методичні підходи до оцінки прав користування землею, водними і лісовими ресурсами.
17. Оцінка прав користування надрами.

18. Оцінка прав користування майном.
19. Оцінка вартості ринку і прав компаній на маршрути.
20. Визначення розміру статутного фонду відкритого акціонерного товариства, що створюється у процесі приватизації (корпоратизації).
21. Особливості визначення вартості внесків учасників та засновників до статутних фондів господарських товариств.
22. Особливості оцінки пакетів акцій відкритих акціонерних товариств, створених у процесі приватизації (корпоратизації), що належать державі.
23. Особливості оцінки часток (паїв, акцій).

Література [4–6; 22–25; 28; 30; 32; 41]

Тема 11. Цілісний майновий комплекс як об'єкт експертизи та оцінки. Експертиза та оцінка майна підприємств

Завдання для самостійного вивчення

1. Поняття, класифікація та правові форми цілісних майнових комплексів.
2. Метод галузевих співвідношень.
3. Метод ринку капіталів і угод.
4. Оцінка ринкової вартості окремих активів.
5. Оцінка боргу і визначення вартості чистих активів.
6. Техніка дисконтування і капіталізація.
7. Прогнозування грошових потоків підприємства, його сутність та методи.
8. Оцінка ризиків і ставки дисконту.
9. Модель оцінки капітальних активів.
10. Метод кумулятивної побудови ставки дисконту.
11. Застосування ставок дисконту до різних грошових потоків.
12. Оцінка цінних паперів підприємств.
13. Оцінка інвестиційної вартості майна підприємства.
14. Оцінка ліквідаційної вартості майна підприємства.
15. Оцінка заставної вартості майна підприємства.
16. Вартісні параметри реструктуризації підприємств.
17. Специфіка оцінки нанесеного підприємству збитку.
18. Методичні особливості оцінки вартості підприємств в умовах економічної трансформації.

Теми рефератів

1. Цілісний майновий комплекс як об'єкт оцінки.
2. Активи цілісних майнових комплексів і джерела їх фінансування.
3. Ціноутворення на фондовому ринку.
4. Порівняльний підхід до оцінки бізнесу.
5. Майновий підхід до оцінки підприємства, його сутність та методи.
6. Дохідний підхід до оцінки підприємства, його сутність та методи.
7. Оцінка цінних паперів підприємств.
8. Вартісні параметри реструктуризації підприємств.
9. Специфіка оцінки нанесеного підприємству збитку.
10. Методичні особливості оцінки вартості підприємств в умовах економічної трансформації.
11. Оцінка фінансового стану підприємства.
12. Оцінка інвестиційної привабливості підприємств.

Питання для самоконтролю

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. Порівняльний підхід до оцінки бізнесу.
6. Метод галузевих співвідношень.
7. Метод ринку капіталів і угод.
8. Майновий підхід до оцінки підприємства, його сутність та методи.
9. Оцінка ринкової вартості окремих активів.
10. Оцінка боргу і визначення вартості чистих активів.
11. Техніка дисконтування і капіталізація.
12. Прогнозування грошових потоків підприємства, його сутність та методи.
13. Оцінка ризиків і ставки дисконту.
14. Модель оцінки капітальних активів.
15. Метод кумулятивної побудови ставки дисконту.
16. Застосування ставок дисконту до різних грошових потоків.

17. Оцінка цінних паперів підприємств.
18. Оцінка інвестиційної вартості майна підприємства.
19. Оцінка ліквідаційної вартості майна підприємства.
20. Оцінка заставної вартості майна підприємства.
21. Вартісні параметри реструктуризації підприємств.
22. Специфіка оцінки нанесеного підприємству збитку.
23. Методичні особливості оцінки вартості підприємств в умовах економічної трансформації.
24. Оцінка фінансового стану підприємства.

Література [21; 25; 26; 29; 34; 36; 37; 41]

СПИСОК ЛІТЕРАТУРИ

Основна

1. Закон України “Про оцінку майна, майнових прав і професійної оціночної діяльності в Україні” від 12.07.01 № 2658-III.
2. Закон України “Про оцінку земель” від 11.12.03 № 1378-IV.
3. Закон України “Про державну експертизу землепорядної документації” від 17.06.04 № 1808-IV.
4. Національний стандарт 1 “Загальні засади оцінки майна і майнових прав”: Затв. Постановою Кабінету Міністрів України від 10.10.03 № 1440.
5. Національний стандарт 2 “Оцінка нерухомого майна”: Затв. Постановою Кабінету Міністрів України від 28.10.04 № 1442.
6. *Методика* оцінки майна: Затв. Постановою Кабінету Міністрів України від 10 грудня 2003 р. № 1891.
7. *Методика* оцінки об’єктів оренди: Затв. Постановою Кабінету Міністрів України від 10.09.95, у редакції від 02.02.03 № 3 (із змін. і допов.).
8. *Методика* грошової оцінки пам’яток: Затв. Постановою Кабінету Міністрів України від 26.10.02 № 1447.
9. *Методика* товарознавчої експертизи та оцінки дорожніх транспортних засобів: Затв. наказом Міністерства юстиції України та Фонду державного майна України від 12.11.03 № 1074/8395.
10. *Ліцензійні* умови проведення господарської діяльності щодо проведення землепорядних та землеоціночних робіт: Затв. наказом Державного комітету України з питань регуляторної політики та підприємництва і державного комітету України по земельних ресурсах від 13.02.01 № 28/18.

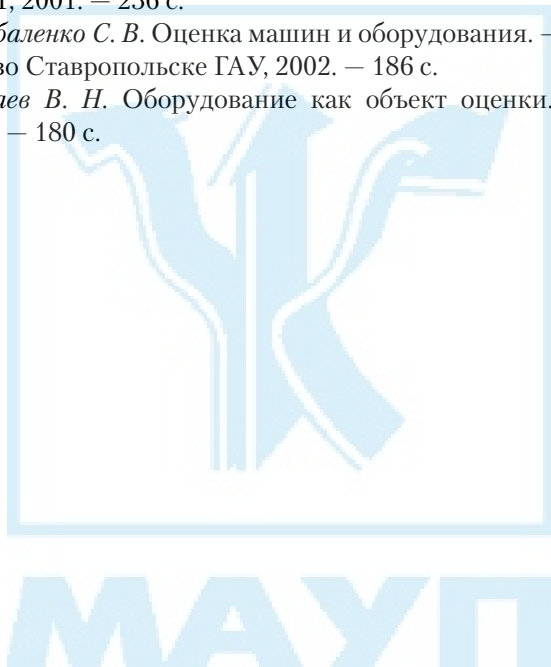
11. *Положення* про порядок видачі сертифікатів суб'єктів оціночної діяльності: Затв. наказом Фонду державного майна України від 14.03.02 № 479 (із змін. і допов., внесеними наказом Фонду державного майна України від 27.02.04 р. № 375).
12. *Положення* про конкурсний відбір суб'єктів оціночної діяльності: Затв. наказом Фонду державного майна України від 25.11.03 № 2100.
13. *Інструкція* розрахунку прогнозованої вартості об'єктів приватизації: Затв. наказом Фонду державного майна України і Міністерства економіки та з питань європейської інтеграції України від 29.11.02 № 2110/354.
14. *Порядок* проведення експертної грошової оцінки земельних ділянок: Затв. наказом Державного комітету України по земельних ресурсах від 09.01.03 № 2 (із змін. і допов., внесеними наказом Державного комітету України по земельних ресурсах від 22.03.02 № 80).
15. *Порядок* реєстрації фізичних осіб (оцінювачів) у Державному реєстрі оцінювачів: Затв. наказом Фонду державного майна України від 19.12. 01 № 2355.
16. *Порядок* ведення Державного реєстру оцінювачів: Затв. наказом Фонду державного майна України від 16.10.02 № 752/7040 (із змін. і допов.).
17. *Порядок* ведення Державного реєстру суб'єктів оціночної діяльності та надання довідок з нього: Затв. наказом Фонду державного майна України від 25.05.04 № 995.
18. *Щодо* звичайної ціни послуг та виконання робіт з оцінки майна: наказ Фонду державного майна України від 29.01.04 р. № 148.
19. *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.
20. *Микерин Г. И., Павлов Н. В.* Международные стандарты оценки. — М.: ИНТЕРРЕКЛАМА, 2003. — 384 с.
21. *Ефремова Л. В., Ефремов С. Л.* Оценка имущества предприятия: Конспект лекций. Ч. 1. — Харьков: Изд-во ХНЭН, 2005. — 80 с.
22. *Оценка* имущества и имущественных прав в Украине: Моногр. / Под ред. Н. П. Лебедь / 2-е изд. перераб. и доп. — К.: Принт-Экспресс, 2003. — 716 с.

23. *Оцінка майна в Україні*. Т. 1. *Нерухоме майно: Моногр.* / Л. І. Вороніна та ін. — К.: Вид-во Європ. ун-ту, 2004. — 218 с.
24. *Роїна О. М.* *Оцінка майна та майнових прав: Нормативна база.* — К.: КНТ, 2005. — 336 с.
25. *Смага І. С., Сенчук С. Ю.* *Оцінка землі та нерухомого майна: Навч.-метод. посіб.* — Чернівці: Рута, 2005. — 92 с.

Додаткова


26. *Есимов В., Маховикова Г., Терехова В.* *Оценка бизнеса.* — СПб.: Питер, 2001. — 416.
27. *Износ зданий, диагностика и реконструкция: Учеб. пособие.* — К.: УОО, Междунар. центр приватизации, инвестиций и менеджмента, 1998. — 188 с.
28. *Котик З. О.* *Нерухоме майно та методи його оцінки.* — Л.: Камеяр, 2002. — 96 с.
29. *Организация и методы оценки предприятия (бизнеса): Учебник /* Под ред. В. И. Кошкина. — М.: Экмос, 2002. — 944 с.
30. *Оценка интеллектуальной собственности: Учеб. пособие /* Под ред. С. А. Смирнова. — М.: Финансы и статистика, 2002. — 352 с.
31. *Оценка машин, оборудования и транспортных средств: Учеб. пособие /* Под ред. В. П. Антонова. — М.: Ин-т оценки природ. ресурсов, 2001. — 392 с.
32. *Оценка недвижимости: Учебник /* Под ред. А. Г. Грязновой, М. А. Федотовой. — М.: Финансы и статистика, 2004. — 496 с.
33. *Оценка рыночной стоимости машин и оборудования. Учеб. пособие /* Под ред. О. С. Назарова, Э. А. Третьякова. — М.: Междунар. акад. оценки и консалтинга, 2002. — 134 с.
34. *Оценка стоимости предприятия (бизнеса): Учеб. пособие.* — М.: ЭКМОС, 2003. — 348 с.
35. *Попеско А. И., Ступин А. В., Чесноков С. А.* *Износ технологических машин и оборудования при оценке их рыночной стоимости: Учеб. пособие.* — М.: РОО, 2002. — 242 с.
36. *Посібник по оцінці бізнесу в Україні.* — К.: УТО, 2002. — 342 с.
37. *Руководство по оценке стоимости бизнеса /* Дж. Фишмен, Ш. П. Пратт, К. Гриффит, К. Уилсон. — М.: ЗАО “Кванто-консалтинг”, 2002. — 388 с.
38. *Семененко Б. А.* *Теоретические и практические вопросы экспертной оценки.* — Сумы: Инициатива, 1998. — 128 с.

39. *Сивец С. А., Баширова Л. А.* Как оценить имущество (пособие для заказчиков и пользователей оценки). — Запорожье: Полиграф, 2003. — 252 с.
40. *Справочное пособие о порядке подготовки и сбора информации для различных видов экспертной оценки объектов приватизации, акционирования, отчуждения, залога и аренды / Под ред. Н. Лебедь.* — К.: Эксперт-Л, 2001. — 136 с.
41. *Стельмащук А. М., Стельмащук Ю. А.* Експертна оцінка майна, землі і бізнесу підприємства: Навч. посіб. — Тернопіль: Вид-во ТЕНГ, 2001. — 236 с.
42. *Цымбаленко С. В.* Оценка машин и оборудования. — Ставрополь: Узд-во Ставропольское ГАУ, 2002. — 186 с.
43. *Шалаев В. Н.* Оборудование как объект оценки. — К.: УОО, 1999. — 180 с.



ЗМІСТ

Пояснювальна записка.....	3
Тематичний план дисципліни “Експертиза та оцінка майна”	5
Зміст самостійної роботи з дисципліни “Експертиза та оцінка майна”	5
Список літератури	24



Відповідальний за випуск *А. Д. Везеренко*
Редактор *А. А. Карпова*
Комп'ютерне верстання *Н. М. Музиченко*

МАУП

Зам. № ВКЦ-3000

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