

МІЖРЕГІОНАЛЬНА
АКАДЕМІЯ УПРАВЛІННЯ ПЕРСОНАЛОМ



МАУП

НАВЧАЛЬНА ПРОГРАМА
дисципліни
“ОЦІНКА ТА ЕКСПЕРТИЗА НЕРУХОМОГО
МАЙНА”
(для спеціалістів)

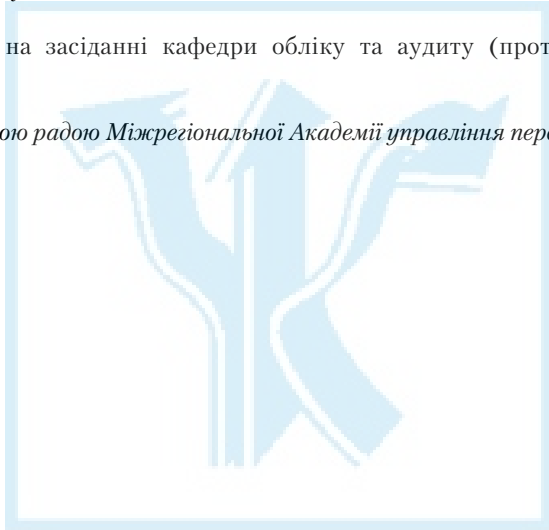
МАУП

Київ 2007

Підготовлено професором *М. Ф. Базасем* і доцентом *А. В. Куликом* кафедри обліку та аудиту

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

Схвалено Вченою радою Міжрегіональної Академії управління персоналом



Базась М. Ф., Кулик А. В. Навчальна програма дисципліни “Оцінка та експертиза нерухомого майна” (для спеціалістів). — К.: МАУП, 2007. — 23 с.

Навчальна програма містить пояснювальну записку, тематичний план, зміст дисципліни “Оцінка та експертиза нерухомого майна”, вказівки до виконання контрольної роботи, теми контрольних робіт, питання для самоконтролю, а також список літератури.

© Міжрегіональна Академія управління персоналом (МАУП), 2007

ПОЯСНЮВАЛЬНА ЗАПИСКА

Активізація процесів приватизації, розвиток ринків нерухомості та цінних паперів в Україні зумовлює потребу в оцінці майна.

Законом України “Про оцінку майна, майнових прав і професійної оціночної діяльності в Україні” від 12.07.01 № 2658-III (зі змін. і допов.), визначено 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 з питань оцінки майна, майнових прав і використання її результатів. Цей Закон надав юридичним особам незалежно від їхньої 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 за її межами, а також фізичним та юридичним особам інших держав на території України та за її межами, якщо угода укладається відповідно до законодавства України, використання результатів оцінки та здійснення професійної оціночної діяльності в Україні.

Метою вивчення дисципліни “Оцінка та експертиза нерухомого майна” є оволодіння теорією та методологією, а також набуття практичних навичок щодо методики та організації проведення оцінки експертизи нерухомого майна.

Основні завдання вивчення дисципліни:

- отримання теоретичних знань і практичних навичок щодо оцінки та експертизи нерухомого майна;
- оволодіння загальними теоретичними, правовими та організаційними засадами оцінки та експертизи нерухомого майна (засвоєння змісту та значення оцінки та експертизи нерухомого майна; оволодіння поняттями об’єктів, суб’єктів оцінки та експертизи нерухомості; засвоєння умов і принципів оцінки та експертизи нерухомості; засвоєння понять бази оцінки, вартості майна та їх видів; оволодіння основними методичними підходами до оцінки та експертизи нерухомості; оволодіння правовими засадами, а також засвоєння знань про форми і механізми регулювання оцінки та експертизи нерухомості; вивчення особ-

ливостей організації, інформаційного забезпечення та документального оформлення оцінки та експертизи нерухомості);

- засвоєння загальної методики та організації оцінки та експертизи різних об'єктів нерухомого майна (об'єктів у матеріальній формі, зокрема будівель та споруд і земельних ділянок; об'єктів у нематеріальній формі та цілісного майнового комплексу, зокрема оцінки вартості підприємства).

ТЕМАТИЧНИЙ ПЛАН
дисципліни
“ОЦІНКА ТА ЕКСПЕРТИЗА НЕРУХОМОГО МАЙНА”

№ пор.	Назва змістового модуля і теми
	Змістовий модуль I. Загальні теоретичні, правові та організаційні засади оцінки майна та експертизи нерухомості
1	Зміст і умови оцінки майна та професійної оціночної діяльності
2	Об'єкти і принципи оцінки майна та експертизи нерухомого майна
3	Вартість майна та її основні види
4	Методичні підходи до оцінки майна та експертизи нерухомості
5	Правові засади та регулювання оцінки майна та експертизи нерухомості
6	Організація, інформаційне забезпечення та документальне оформлення оцінки майна та експертизи нерухомості
	Змістовий модуль II. Особливості оцінки та експертизи різних об'єктів нерухомого майна
7	Оцінка та експертиза земельних ділянок
8	Державна експертиза землевпорядної документації. Умови провадження господарської діяльності щодо проведення землевпорядних і землеоціночних робіт
9	Особливості методики та організації оцінки та експертизи об'єктів нерухомого майна у матеріальній формі
10	Особливості методики та організації оцінки та експертизи об'єктів нерухомого майна у нематеріальній формі
Разом годин: 108	

ЗМІСТ
дисципліни

“ОЦІНКА ТА ЕКСПЕРТИЗА НЕРУХОМОГО МАЙНА”

**Змістовий модуль I. Загальні теоретичні, правові
та організаційні засади оцінки майна
та експертизи нерухомості**

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

Поняття оцінки та експертизи майна.

Поняття та умови професійної оціночної діяльності. Суб'єкти оціночної діяльності, їхні права та обов'язки. Оцінювач. Професійна підготовка оцінювачів. Кваліфікаційне свідоцтво оцінювача. Порядок прийняття рішення про видачу, позбавлення, припинення дії кваліфікаційного свідоцтва. Державний реєстр оцінювачів. Сертифікат суб'єкта оціночної діяльності, порядок його видачі та анулювання. Наглядова рада з питань оціночної діяльності. Державний реєстр суб'єктів оціночної діяльності. Встановлення цін на послуги та виконання робіт з оцінки майна.

Обов'язковість і доцільність оцінки майна та експертизи нерухомості. Випадки проведення оцінки майна. Обмеження щодо проведення оцінки майна.

Коротка історія становлення і розвитку міжнародної оціночної діяльності. Становлення оціночної діяльності в Україні.

Література [1; 10; 12; 14–17; 44; 45; 48; 50; 51]

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

Поняття об'єктів оцінки. Поняття об'єктів оцінки нерухомого майна. Об'єкти оцінки у матеріальній і нематеріальній формах, їх поняття та характеристика. Об'єкти оцінки у формі цілісного майнового комплексу.

Основні принципи оцінки, їх загальна характеристика. Принципи, виділені з позиції потенційного власника: корисності, заміщення та очікування. Принципи, обумовлені процесом експлуатації: вкладу, остаточної продуктивності, збалансованості та розділення. Принципи, обумовлені ринковим середовищем: попиту і пропозиції, конку-

ренції, відповідності, зміни зовнішнього середовища. Принцип найкращого і найбільш ефективного використання.

Література [4–6; 43; 45; 47; 48; 50; 51]

Тема 3. Вартість майна та її основні види

Зміст корисності як основного фактора створення і підтримки вартості. Здатність майна приносити дохід. Фактори корисності. Знос та його види.

Поняття вартості і ціни майна та майнових прав.

Загальне поняття про бази оцінки. Види вартості. Поняття та особливості використання ринкової вартості. Бази оцінки, відмінні від ринкової вартості (неринкові види вартості), та особливості їх використання. Особливості визначення і застосування різних видів вартості. Залишкова вартість заміщення (відтворення). Вартість у використанні. Вартість ліквідації. Інвестиційна вартість. Спеціальна вартість. Ліквідаційна вартість.

Література [4–6; 43; 44; 45; 47; 48; 50; 51]

Тема 4. Методичні підходи до оцінки майна та експертизи нерухомості

Методичні підходи до оцінки майна та експертизи нерухомості, загальне поняття.

Загальна характеристика й особливості застосування витратного підходу.

Загальна характеристика й особливості застосування дохідного підходу.

Загальна характеристика й особливості застосування порівняльного підходу.

Комбінування методичних підходів до оцінки майна.

Фінансові інструменти в оцінці майна.

Література [4; 5; 43–45; 47; 48; 50; 51]

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

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

Короткий огляд ринку оціночних послуг.

Типи систем регулювання оцінки майна і оціночної діяльності.
Методичне регулювання оцінки майна.

Зміст і напрями державного регулювання оціночної діяльності в Україні та орган державної влади, який здійснює державне регулювання оціночної діяльності. Відповідальність за порушення законодавства про оцінку майна, майнових прав та оціночну діяльність.

Зміст громадського регулювання оцінки майна і професійної оціночної діяльності в Україні. Поняття саморегулівної організації оцінювачів. Порядок визнання статусу саморегулівної організації оцінювачів. Повноваження саморегулівних організацій оцінювачів.

Права оцінювачів та суб'єктів оціночної діяльності. Обов'язки оцінювачів та суб'єктів оціночної діяльності. Відповідальність оцінювачів та суб'єктів оціночної діяльності.

Загальна характеристика та роль нормативно-правової бази щодо оцінки майна та експертизи нерухомості. Роль стандартів з регулювання методів оцінки та експертизи нерухомого майна.

Література [1–45; 47; 48; 50; 51]

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

Поняття організації проведення оцінки. Загальні вимоги до проведення незалежної оцінки майна. Етапи і процедури оцінки нерухомості.

Підстави для проведення оцінки майна. Підготовка і укладення договору на оцінку майна.

Інформаційне забезпечення оцінки майна. Місце та роль бухгалтерського обліку в оцінці та експертизі нерухомого майна.

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.

Література [1; 4–6; 18–41; 43–45; 48–51]

Змістовий модуль II. Особливості оцінки та експертизи різних об'єктів нерухомого майна

Тема 7. Оцінка та експертиза земельних ділянок

Земельна ділянка як об'єкт оцінки.

Грошова оцінка в системі економічного регулювання земельних відносин.

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

Умови і фактори, що впливають на вартість земельної ділянки. Правове регулювання оцінки земель.

Об'єкти оцінки земель. Принципи оцінки земель. Види оцінки земель.

Суб'єкти оціночної діяльності у сфері оцінки земель. Професійна підготовка оцінювачів з експертної грошової оцінки земельних ділянок та умови їх діяльності.

Нормативно-методичне регулювання оцінки земель.

Обов'язкове проведення грошової оцінки земель. Обмеження щодо проведення експертної грошової оцінки земельних ділянок. Підстави для проведення оцінки земель.

Нормативна грошова оцінка земель різних категорій, її порядок, цілі та регламентація. Грошова оцінка земель різного призначення. Індексація нормативної грошової оцінки.

Експертна грошова оцінка земельних ділянок, її сутність і порядок. Основні методологічні підходи експертної грошової оцінки земельних ділянок. Методичні підходи до оцінки земельних ділянок. Методи оцінки землі. Експертна грошова оцінка різних видів земельних ділянок.

Інформаційне забезпечення проведення грошової оцінки земель. Система містобудівної і землевпорядної документації.

Документація з оцінки земель та її затвердження.

Державне регулювання у сфері оцінки земель. Саморегулювни організації у сфері оцінки земель.

Література [2; 5; 43; 44]

Тема 8. Державна експертиза землевпорядної документації. Умови провадження господарської діяльності щодо проведення землевпорядних і землеоціночних робіт

Загальні засади державної експертизи землевпорядної документації (поняття, правові основи, завдання, принципи, об'єкти і суб'єкти).

Форми і види державної експертизи. Регулювання у сфері державної експертизи. Статус експерта державної експертизи. Права та обов'язки замовників державної експертизи і розробників об'єктів державної експертизи. Порядок проведення державної експертизи. Відповідальність за порушення законодавства у сфері державної експертизи.

Ліцензійні умови провадження господарської діяльності щодо проведення землевпорядних і землеоціночних робіт. Види землевпорядних і землеоціночних робіт, які підлягають ліцензуванню. Вимоги до проведення землевпорядних і землеоціночних робіт

Література [3; 9]

Тема 9. Особливості методики та організації оцінки та експертизи об'єктів нерухомого майна у матеріальній формі

Поняття об'єктів оцінки у матеріальній формі. Загальні особливості оцінки та експертизи об'єктів у матеріальній формі.

Загальні особливості оцінки будівель і споруд. Система ціноутворення у будівництві.

Оцінка доходу, що приносять об'єкти нерухомості в матеріальній формі. Аналіз фінансових коефіцієнтів. Характеристика зміни доходів. Ставка капіталізації при оцінці нерухомості.

Дослідження ринку під час оцінки об'єктів нерухомості в матеріальній формі. Сегментація ринку об'єктів нерухомості в матеріальній формі. Оцінка факторів попиту і пропозиції на ринку об'єктів нерухомості в матеріальній формі. Оцінка ємності ринку. Особливості застосування порівняльного підходу до оцінки об'єктів нерухомості в матеріальній формі.

Особливості застосування витратного підходу до оцінки об'єктів нерухомості в матеріальній формі. Метод оцінки за вартістю одиничного показника. Оцінка за вартістю об'єкта аналогічного функціонального призначення. Метод розбивки на компоненти. Метод одиничних розцінок.

Оцінка зносу будівель і споруд.

Оцінки, віднесені до особливих випадків. Оцінка покриття витрат на придбання нерухомості. Оцінка доцільності придбання нерухомості за допомогою позикових засобів. Оцінки вигідності різних умов продажу нерухомості. Оцінка інвестиційної вартості. Оцінка об'єктів незавершеного будівництва.

Література [4–6; 19; 24; 26; 32; 34; 36; 40; 43; 44; 47–51]

Тема 10. Особливості методики та організації оцінки та експертизи об'єктів нерухомого майна у нематеріальній формі

Поняття та види нематеріальних активів. Ціноутворення на нематеріальні активи. Основні етапи і процедури оцінки та експертизи нематеріальних активів.

Методичні підходи до оцінки нематеріальних активів. Метод дисконтування грошових потоків. Метод переваги в доходах. Метод виграшу в собівартості. Метод надлишкових грошових потоків. Метод внутрішнього порівняння. Метод звільнення від роялті. Метод вартості створення нематеріальних активів.

Оцінка вартості гудвілу. Оцінка організаційно-економічних привілеїв. Оцінка ресурсів ідентифікації юридичних осіб. Оцінка прав користування об'єктами природного середовища. Методичні підходи до оцінки прав користування землею, водними і лісовими ресурсами. Оцінка прав користування надрами. Оцінка прав користування майном. Оцінка вартості ринку і прав компаній на маршрути.

Визначення розміру статутного фонду відкритого акціонерного товариства, що створюється у процесі приватизації (корпоратизації).

Визначення розміру статутного фонду відкритого акціонерного товариства (пайового фонду колективного сільськогосподарського підприємства), що створюється на базі майна радгоспів, інших державних сільськогосподарських підприємств і підприємств рибного господарства.

Особливості визначення вартості внесків учасників і засновників до статутних фондів господарських товариств.

Особливості оцінки пакетів акцій відкритих акціонерних товариств, створених у процесі приватизації (корпоратизації), що належать державі.

Особливості оцінки часток (паїв, акцій).

Література [4–6; 19; 25; 27–29; 43–51]

ВКАЗІВКИ ДО ВИКОНАННЯ КОНТРОЛЬНОЇ РОБОТИ

Згідно з навчальним планом студенти заочної форми навчання виконують контрольну роботу.

Мета контрольної роботи — закріпити теоретичні знання і набути практичних навичок роботи оцінника-експерта майна.

Контрольна робота містить три теоретичних питання. На них потрібно дати змістовні письмові відповіді у вигляді реферату з обов'язковим посиланням на законодавчо-правову регламентацію цього питання.

Номер варіанта контрольної роботи студенти вибирають за останньою цифрою своєї залікової книжки (див. таблицю). Номер залікової книжки і номер варіанта контрольної роботи необхідно вказати на титульній сторінці. У разі відсутності цих даних робота повертається студенту без рецензії.

Варіант контрольної роботи	Номери теоретичних питань
0	1, 11, 21
1	2, 12, 22
2	3, 13, 23
3	4, 14, 24
4	5, 15, 25
5	6, 16, 26
6	7, 17, 27
7	8, 18, 28
8	9, 19, 29
9	10, 20, 30

Титульна сторінка контрольної роботи оформляється відповідно до методичних вказівок, розроблених у МАУП. Далі наводиться текст завдання і стислі, але вичерпні відповіді на питання. При цьому виокремлюються розділи, вказані в завданні.

Наприкінці текстової частини роботи студент ставить особистий підпис і дату закінчення роботи, далі наводить список використаної літератури, який оформляється відповідно до загальноприйнятих вимог.

Контрольна робота виконується в рукописному або машинописному (комп'ютерний набір) вигляді на аркушах паперу формату А4. Загальний обсяг – не більше 20 сторінок.

На рецензування подається оригінал роботи.

ТЕМИ КОНТРОЛЬНИХ РОБІТ

1. Поняття об'єктів і суб'єктів оцінки майна та оціночної діяльності.
2. Основні принципи оцінки майна, їх загальна характеристика.
3. Зміст корисності як основного фактора створення і підтримки вартості. Здатність майна приносити доход. Фактори корисності. Знос та його види. Поняття вартості і ціни майна та майнових прав.
4. Загальне поняття про бази оцінки. Види вартості.
5. Методичні підходи до оцінки майна та експертизи нерухомості, загальна характеристика. Комбінування методичних підходів до оцінки майна.
6. Загальна характеристика й особливості застосування витратного підходу.
7. Загальна характеристика й особливості застосування доходного підходу.
8. Загальна характеристика й особливості застосування порівняльного підходу.
9. Фінансові інструменти в оцінці майна.
10. Системи регулювання оцінки майна і оціночної діяльності. Методичне регулювання оцінки майна. Загальна характеристика та роль нормативно-правової бази щодо оцінки майна та експертизи нерухомості.
11. Організація та загальні вимоги до проведення незалежної оцінки майна. Етапи і процедури оцінки нерухомості. Документування оцінки майна.
12. Інформаційне забезпечення оцінки майна. Місце та роль бухгалтерського обліку в оцінці та експертизі нерухомого майна.
13. Грошова оцінка в системі економічного регулювання земельних відносин. Ринок землі в Україні та його інфраструктура. Фінансово-правові механізми первинного і вторинного ринків землі.
14. Об'єкти, суб'єкти, принципи та види оцінки земель.
15. Нормативна грошова оцінка земель різних категорій, її порядок, цілі та регламентація. Грошова оцінка земель різного призначення. Індксація нормативної грошової оцінки.

16. Експертна грошова оцінка земельних ділянок, її сутність, порядок, основні методичні підходи та методи. Експертна грошова оцінка різних видів земельних ділянок.
17. Державна експертиза землевпорядної документації.
18. Ліцензійні умови провадження господарської діяльності щодо проведення землевпорядних і землеоціночних робіт.
19. Поняття об'єктів оцінки у матеріальній формі. Загальні особливості оцінки та експертизи об'єктів у матеріальній формі.
20. Особливості оцінки будівель і споруд. Система ціноутворення у будівництві.
21. Оцінка доходу, що приносять об'єкти нерухомості в матеріальній формі. Аналіз фінансових коефіцієнтів. Характеристика зміни доходів. Ставка капіталізації при оцінці нерухомості.
22. Дослідження ринку під час оцінки об'єктів нерухомості в матеріальній формі. Сегментація ринку об'єктів нерухомості в матеріальній формі. Оцінка факторів попиту і пропозиції на ринку об'єктів нерухомості в матеріальній формі. Оцінка ємності ринку. Особливості застосування порівняльного підходу до оцінки об'єктів нерухомості в матеріальній формі.
23. Особливості застосування та методи витратного підходу до оцінки об'єктів нерухомості в матеріальній формі. Оцінка зносу будівель і споруд.
24. Поняття та види нематеріальних активів. Ціноутворення на нематеріальні активи. Основні етапи і процедури оцінки та експертизи нематеріальних активів.
25. Методичні підходи та методи оцінки нематеріальних активів.
26. Оцінка прав користування майном. Оцінка вартості ринку і прав компаній на маршрути.
27. Визначення розміру статутного фонду відкритого акціонерного товариства, що створюється у процесі приватизації (корпоративізації).
28. Особливості визначення вартості внесків учасників і засновників до статутних фондів господарських товариств.
29. Особливості оцінки пакетів акцій відкритих акціонерних товариств, створених у процесі приватизації (корпоративізації), що належать державі.
30. Особливості оцінки часток (паїв, акцій).

ПИТАННЯ ДЛЯ САМОКОНТРОЛЮ

1. Поняття оцінки та експертизи майна.
2. Поняття та умови професійної оціночної діяльності.
3. Суб'єкти оціночної діяльності, їхні права і обов'язки.
4. Професійна підготовка оцінювачів. Кваліфікаційне свідоцтво оцінювача. Порядок прийняття рішення про видачу, позбавлення, припинення дії кваліфікаційного свідоцтва.
5. Державний реєстр оцінювачів і суб'єктів оціночної діяльності.
6. Сертифікат суб'єкта оціночної діяльності, порядок його видачі й анулювання. Наглядова рада з питань оціночної діяльності.
7. Встановлення цін послуг і виконання робіт з оцінки майна.
8. Обов'язковість і доцільність оцінки майна та експертизи нерухомості. Випадки проведення оцінки майна. Обмеження щодо проведення оцінки майна.
9. Коротка історія становлення і розвитку міжнародної оціночної діяльності. Становлення оціночної діяльності в Україні.
10. Поняття об'єктів оцінки. Поняття об'єктів оцінки нерухомого майна. Об'єкти оцінки у матеріальній і нематеріальній формах, їх поняття та характеристика.
11. Об'єкти оцінки у формі цілісного майнового комплексу.
12. Принципи оцінки майна, виділені з позиції потенційного власника: корисності, заміщення та очікування.
13. Принципи оцінки майна обумовлені процесом експлуатації: вкладу, остаточної продуктивності, збалансованості та розділення.
14. Принципи оцінки майна обумовлені ринковим середовищем: попиту і пропозиції, конкуренції, відповідності, зміни зовнішнього середовища.
15. Принцип найкращого і найбільш ефективного використання майна.
16. Зміст корисності як основного фактора створення і підтримки вартості. Здатність майна приносити дохід. Фактори корисності. Знос та його види. Поняття вартості і ціни майна та майнових прав.
17. Загальне поняття про бази оцінки.
18. Види вартості.
19. Поняття та особливості використання ринкової вартості.

20. Бази оцінки, відмінні від ринкової вартості (неринкові види вартості), та особливості їх використання.
21. Особливості визначення і застосування різних видів вартості.
22. Загальна характеристика й особливості застосування витратного підходу до оцінки майна.
23. Загальна характеристика й особливості застосування дохідного підходу до оцінки майна.
24. Загальна характеристика й особливості застосування порівняльного підходу до оцінки майна.
25. Загальна характеристика методичних підходів до оцінки майна та їх комбінування.
26. Фінансові інструменти в оцінці майна.
27. Механізми забезпечення достовірності та об'єктивності оцінки майна, а також формування і розвиток відповідної інфраструктури. Шляхи їх реалізації.
28. Короткий огляд ринку оціночних послуг.
29. Типи систем регулювання оцінки майна і оціночної діяльності. Методичне регулювання оцінки майна. Зміст і напрями державного регулювання оціночної діяльності в Україні та орган державної влади, який здійснює державне регулювання оціночної діяльності.
30. Відповідальність за порушення законодавства про оцінку майна, майнових прав та оціночну діяльність.
31. Зміст громадського регулювання оцінки майна і професійної оціночної діяльності в Україні. Поняття саморегульвної організації оцінювачів. Порядок визнання статусу саморегульвної організації оцінювачів. Повноваження саморегульвних організацій оцінювачів.
32. Права, обов'язки та відповідальність оцінювачів і суб'єктів оціночної діяльності.
33. Загальна характеристика та роль нормативно-правової бази щодо оцінки майна та експертизи нерухомості. Роль стандартів з регулювання методів оцінки та експертизи нерухомого майна.
34. Поняття організації проведення оцінки. Загальні вимоги до проведення незалежної оцінки майна. Етапи і процедури оцінки нерухомості.
35. Підстави для проведення оцінки майна. Підготовка та укладення договору на оцінку майна.

36. Інформаційне забезпечення оцінки майна. Місце та роль бухгалтерського обліку в оцінці та експертизі нерухомого майна.
37. Звіт про оцінку майна. Загальні вимоги до складання та рецензування Звіту про оцінку майна та підготовки висновку про вартість майна. Порядок погодження та затвердження оцінки майна.
38. Земельна ділянка як об'єкт оцінки. Грошова оцінка в системі економічного регулювання земельних відносин.
39. Ринок землі в Україні та його інфраструктура. Фінансово-правові механізми первинного і вторинного ринків землі. Умови і фактори, що впливають на вартість земельної ділянки. Правове регулювання оцінки земель.
40. Об'єкти, суб'єкти та принципи оцінки земель.
41. Професійна підготовка оцінювачів з експертної грошової оцінки земельних ділянок та умови їхньої діяльності.
42. Нормативно-методичне регулювання оцінки земель.
43. Обов'язкове проведення грошової оцінки земель. Обмеження щодо проведення експертної грошової оцінки земельних ділянок. Підстави для проведення оцінки земель.
44. Нормативна грошова оцінка земель різних категорій, її порядок, цілі та регламентація.
45. Грошова оцінка земель різного призначення. Індексація нормативної грошової оцінки.
46. Експертна грошова оцінка земельних ділянок, її сутність і порядок.
47. Основні методологічні підходи експертної грошової оцінки земельних ділянок. Методичні підходи до оцінки земельних ділянок. Методи оцінки землі.
48. Експертна грошова оцінка різних видів земельних ділянок.
49. Інформаційне забезпечення проведення грошової оцінки земель.
50. Система містобудівної і землевпорядної документації.
51. Документація з оцінки земель та її затвердження.
52. Державне регулювання у сфері оцінки земель. Саморегулівні організації у сфері оцінки земель.
53. Загальні засади державної експертизи землевпорядної документації (поняття, правові основи, завдання, принципи, об'єкти і суб'єкти). Форми і види державної експертизи.

54. Регулювання у сфері державної експертизи.
55. Статус експерта державної експертизи. Права та обов'язки замовників державної експертизи і розробників об'єктів державної експертизи.
56. Порядок проведення державної експертизи. Відповідальність за порушення законодавства у сфері державної експертизи.
57. Ліцензійні умови господарської діяльності щодо проведення землевпорядних і землеоціночних робіт.
58. Види землевпорядних і землеоціночних робіт, які підлягають ліцензуванню.
59. Вимоги до проведення землевпорядних і землеоціночних робіт.
60. Поняття об'єктів оцінки у матеріальній формі. Загальні особливості оцінки та експертизи об'єктів у матеріальній формі.
61. Загальні особливості оцінки будівель і споруд.
62. Система ціноутворення у будівництві.
63. Оцінка доходу, що приносять об'єкти нерухомості в матеріальній формі.
64. Аналіз фінансових коефіцієнтів.
65. Характеристика зміни доходів. Ставка капіталізації при оцінці нерухомості.
66. Дослідження ринку під час оцінки об'єктів нерухомості в матеріальній формі. Сегментація ринку об'єктів нерухомості в матеріальній формі.
67. Оцінка факторів попиту і пропозиції на ринку об'єктів нерухомості в матеріальній формі. Оцінка ємності ринку об'єктів нерухомого майна у матеріальній формі.
68. Особливості застосування порівняльного підходу до оцінки об'єктів нерухомості в матеріальній формі.
69. Особливості застосування витратного підходу до оцінки об'єктів нерухомості в матеріальній формі.
70. Метод оцінки об'єктів нерухомого майна у матеріальній формі за вартістю одиничного показника.
71. Оцінка об'єктів нерухомого майна у матеріальній формі за вартістю об'єкта аналогічного функціонального призначення. Метод розбивки на компоненти.
72. Метод одиничних розцінок в оцінці об'єктів нерухомого майна у матеріальній формі.

73. Оцінка зносу будівель і споруд.
74. Особливі випадки оцінки об'єктів нерухомого майна у матеріальній формі.
75. Оцінки об'єктів нерухомого майна у матеріальній формі, віднесені до особливих випадків.
76. Оцінка покриття витрат на придбання об'єктів нерухомого майна у матеріальній формі.
77. Оцінка доцільності придбання об'єктів нерухомого майна у матеріальній формі і за допомогою позикових засобів.
78. Оцінки вигідності різних умов продажу об'єктів нерухомого майна у матеріальній формі.
79. Оцінка об'єктів незавершеного будівництва.
80. Поняття та види нематеріальних активів. Ціноутворення на нематеріальні активи.
81. Основні етапи і процедури оцінки та експертизи нематеріальних активів.
82. Методичні підходи до оцінки нематеріальних активів.
83. Оцінка організаційно-економічних привілеїв. Оцінка ресурсів ідентифікації юридичних осіб.
84. Оцінка прав користування об'єктами природного середовища.
85. Оцінка прав користування майном.
86. Визначення розміру статутного фонду відкритого акціонерного товариства, що створюється у процесі приватизації (корпоратизації).
87. Визначення розміру статутного фонду відкритого акціонерного товариства (пайового фонду колективного сільськогосподарського підприємства), що створюється на базі майна радгоспів, інших державних сільськогосподарських підприємств і підприємств рибного господарства.
88. Особливості визначення вартості внесків учасників і засновників до статутних фондів господарських товариств.
89. Особливості оцінки пакетів акцій відкритих акціонерних товариств, створених у процесі приватизації (корпоратизації), що належать державі.
90. Особливості оцінки часток (паїв, акцій).

СПИСОК ЛІТЕРАТУРИ

Основна

1. Закон України “Про оцінку майна, майнових прав і професійної оціночної діяльності в Україні” від 12.07.01.
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 10.12.03 № 1891.
7. Методика оцінки об’єктів оренди: Затв. постановою Кабінету Міністрів України від 10.09.95 у редакції 02.02.03 № 3 (зі змін. і допов.).
8. Методика грошової оцінки пам’яток: Затв. постановою Кабінету Міністрів України від 26.10.02 № 1447.
9. 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.
10. Положення про порядок видачі сертифікатів суб’єктів оціночної діяльності: Затв. наказом Фонду державного майна України від 14.03.02 № 479 (зі змін. і допов. внесеними Наказом Фонду державного майна України від 27.02.04 № 375).
11. Положення про конкурсний відбір суб’єктів оціночної діяльності: Затв. наказом Фонду державного майна України від 25.11.03 № 2100.
12. Інструкція розрахунку прогнозовної 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.
13. Порядок проведення експертної грошової оцінки земельних ділянок: Затв. наказом Державного комітету України по земельних ресурсах від 9.01.03 № 2 (зі змін. і допов., внесеними наказом

Державного комітету України по земельних ресурсах від 22.03.02 № 80).

14. *Порядок* реєстрації фізичних осіб (оцінювачів) у Державному реєстрі оцінювачів: Затв. наказом Фонду державного майна України від 19.12.01 № 2355.
15. *Порядок* ведення Державного реєстру оцінювачів: Затв. наказом Фонду державного майна України від 16.10.02 № 752/7040 (зі змін. і допов.).
16. *Порядок* ведення Державного реєстру суб'єктів оціночної діяльності та надання довідок з нього: Затв. наказом Фонду державного майна України від 25.05.04 № 995.
17. *Щодо* звичайної ціни послуг та виконання робіт з оцінки майна: Наказ Фонду державного майна України від 29.01.04 № 148.
18. *Положення* (стандарт) бухгалтерського обліку 1 “Загальні вимоги до фінансової звітності”: Затв. наказом Міністерства фінансів України від 31.03.99 № 87.
19. *Положення* (стандарт) бухгалтерського обліку 2 “Баланс”: Затв. наказом Міністерства фінансів України від 31.03.99 № 87 (зі змін. і допов.).
20. *Положення* (стандарт) бухгалтерського обліку 3 “Звіт про фінансові результати”: Затв. наказом Міністерства фінансів України від 31.03.99 № 87.
21. *Положення* (стандарт) бухгалтерського обліку 4 “Звіт про рух грошових коштів”: Затв. наказом Міністерства фінансів України від 31.03.99 № 87.
22. *Положення* (стандарт) бухгалтерського обліку 5 “Звіт про власний капітал”: Затв. наказом Міністерства фінансів України від 31.03.99 № 87.
23. *Положення* (стандарт) бухгалтерського обліку 6 “Виправлення помилок і зміни у фінансових звітах”: Затв. наказом Міністерства фінансів України від 28.05.99 № 137.
24. *Положення* (стандарт) бухгалтерського обліку 7 “Основні засоби”: Затв. наказом Міністерства фінансів України від 27.04.2000 № 92.
25. *Положення* (стандарт) бухгалтерського обліку 8 “Нематеріальні активи”: Затв. наказом Міністерства фінансів України від 18.10.99 № 242.
26. *Положення* (стандарт) бухгалтерського обліку 9 “Запаси”: Затв. наказом Міністерства фінансів України від 20.10.99 № 246.

27. *Положення* (стандарт) бухгалтерського обліку 10 “Дебіторська заборгованість”: Затв. наказом Міністерства фінансів України від 08.10.99 № 237.
28. *Положення* (стандарт) бухгалтерського обліку 11 “Зобов’язання”: Затв. наказом Міністерства фінансів України від 31.01.2000 № 20.
29. *Положення* (стандарт) бухгалтерського обліку 12 “Фінансові інвестиції”: Затв. наказом Міністерства фінансів України від 26.04.2000 № 91.
30. *Положення* (стандарт) бухгалтерського обліку 14 “Оренда”: Затв. наказом Міністерства фінансів України від 28.07.2000 № 181.
31. *Положення* (стандарт) бухгалтерського обліку 15 “Дохід”: Затв. наказом Міністерства фінансів України від 29.11.99 № 290.
32. *Положення* (стандарт) бухгалтерського обліку 16 “Витрати”: Затв. наказом Міністерства фінансів України від 31.12.99 № 318.
33. *Положення* (стандарт) бухгалтерського обліку 17 “Податок на прибуток”: Затв. наказом Міністерства фінансів України від 28.12.2000 № 353.
34. *Положення* (стандарт) бухгалтерського обліку 18 “Будівельні контракти”: Затв. наказом Міністерства фінансів України від 18.05.01 № 205.
35. *Положення* (стандарт) бухгалтерського обліку 19 “Об’єднання підприємств”: Затв. наказом Міністерства фінансів України від 07.07.99 № 163.
36. *Положення* (стандарт) бухгалтерського обліку 20 “Консолідована фінансова звітність”: Затв. наказом Міністерства фінансів України від 30.07.99 № 176.
37. *Положення* (стандарт) бухгалтерського обліку 21 “Вплив змін валютних курсів”: Затв. наказом Міністерства фінансів України від 10.08.2000 № 193.
38. *Положення* (стандарт) бухгалтерського обліку 22 “Вплив інфляції”: Затв. наказом Міністерства фінансів України від 28.02.02 № 147.
39. *Положення* (стандарт) бухгалтерського обліку 24 “Прибуток на акцію”: Затв. наказом Міністерства фінансів України від 16.07.01 № 344.
40. *Положення* (стандарт) бухгалтерського обліку 25 “Фінансовий звіт суб’єкта малого підприємництва”: Затв. наказом Міністерства фінансів України від 25.02.2000 № 39.

41. *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.
42. *Международные стандарты оценки* / Г. И. Микерин, Н. В. Павлов. — М., 2003. — 384 с.
43. *Оценка имущества и имущественных прав в Украине: 2-е изд., перераб. и доп.: Монограф.* / Под ред. Н. П. Лебедь. — К.: ООО “Информ.-издат. фирма “Принт-Экспресс””, 2003. — 715 с.
44. *Оцінка майна в Україні. Том 1. Нерухоме майно: Монографія* / Л. І. Вороніна та ін. — К.: Вид-во Європ. ун-ту, 2004. — 217 с.
45. *Оцінка майна та майнових прав: Нормативна база* / О. М. Роїна. — К.: КНТ, 2005. — 336 с.

Додаткова

46. *Оценка интеллектуальной собственности: Учеб. пособие* / Под ред. С. А. Смирнова. — М.: Финансы и статистика, 2002. — 352 с.
47. *Оценка недвижимости: Учебник* / Под ред. А. Г. Грязновой, М. А. Федотовой. — М.: Финансы и статистика, 2004. — 496 с.
48. *Сивец С. А., Баширова Л. А.* Как оценить имущество: Пособие для заказчиков и пользователей оценки. — Запорожье: Полиграф, 2003. — 252 с.
49. *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.: Учеб.-консалтинг. центр «ООО “Эксперт-Л”», 2001. — 135 с.
50. *Стельмащук А. М., Стельмащук Ю. А.* Експертна оцінка майна, землі і бізнесу підприємства: Навч. посіб. — Тернопіль: ТЕНГ, 2001. — 235 с.
51. *Котик З. О.* Нерухоме майно та методи його оцінки. — Львів: Каменяр, 2002. — 95 с.

ЗМІСТ

Пояснювальна записка.....	3
Тематичний план дисципліни "Оцінка та експертиза нерухомого майна"	4
Зміст дисципліни "Оцінка та експертиза нерухомого майна".....	5
Вказівки до виконання контрольної роботи.....	10
Теми контрольних робіт	12
Питання для самоконтролю	14
Список літератури.....	19

Відповідальний за випуск *А. Д. Вегеренко*
Редактор *Т. М. Тележенко*
Комп'ютерне верстання *М. ІМ. Фадєєва*

МАУП

Зам. № ВКЦ-3006
Міжрегіональна Академія управління персоналом (МАУП)
03039 Київ-39, вул. Фрометівська, 2, МАУП