

Міністерство освіти і науки України  
Східноєвропейський національний університет імені Лесі Українки  
Кафедра фінансів і кредиту

**ЗАТВЕРДЖЕНО**

Проректор з навчальної роботи,  
проф. Гаврилюк С. В. \_\_\_\_\_

«\_\_\_» \_\_\_\_\_ 2014 р.

## **ОЦІНКА АКТИВІВ ПІДПРИЄМСТВА**

### **Робоча програма**

вибіркової навчальної дисципліни

підготовки бакалавра

галузі знань 0305 – Економіка та підприємництво

напряму підготовки 6.030508 «Фінанси і кредит»

Робоча програма навчальної дисципліни «Оцінка активів підприємства» для студентів галузі знань 0305 – Економіка та підприємництво, напряму підготовки 6.030508 «Фінанси».

”01” жовтня 2014 р. – 9 с.

**Розробники:** Рейкін В.С., к.е.н., доцент

**Рецензент:** Левицький В.В., к.е.н., доцент кафедри фінансів і кредиту

**Робоча програма навчальної дисципліни затверджена на засіданні кафедри**  
протокол №3 від 01.10.2014 р.

Завідувач кафедри: \_\_\_\_\_ (Грудзевич І.Т.)

**Робоча програма навчальної дисципліни схвалена науково-методичною**  
**комісією Інституту економіки та менеджменту**  
протокол № 3 від 05.11.2014 р.

Голова науково-методичної  
комісії факультету (інституту) \_\_\_\_\_ (Бегун С.І.)

**Робоча програма навчальної дисципліни схвалена науково-методичною радою**  
**університету**  
протокол № 3 від 19.11.2014 р.

© Рейкін В.С., 2014

## Вступ

Програма навчальної дисципліни «Оцінка активів підприємства», складена відповідно до освітньо-професійної програми підготовки бакалавра галузі знань 0305 - Економіка та підприємництво, напряму підготовки 6.030508 - «Фінанси і кредит».

Пропонована робоча програма рекомендована студентам вищих навчальних закладів економічного спрямування, які здобувають фахову освіту за освітньо-кваліфікаційним рівнем бакалавра.

Програма розрахована на навчання за кредитно-модульною системою, що відповідає вимогам Болонського процесу, який упроваджено у вищих навчальних закладах України. Зміст програми в логічній послідовності відображає структуру курсу. Виділено два модулі: «Теоретичні положення оцінки» та «Оцінювання різнотипних активів підприємства». Кожна тема робочої програми містить перелік теоретичних питань, їх виклад, завдання з індивідуальної роботи, рекомендовану літературу.

**Предмет:** оцінка майнових та немайнових активів підприємства.

**Міждисциплінарні зв'язки.** Окремі розділи курсу «Оцінка активів підприємства» взаємопов'язані з іншими економічними дисциплінами, які студенти вивчали раніше, зокрема: «Економічна теорія», «Економіка підприємства», «Мікроекономіка».

Програма навчальної дисципліни складається з таких **змістових модулів:**

1. Теоретичні основи оцінки.
2. Оцінювання різнотипних активів підприємства.

### 1. Опис навчальної дисципліни

Найменування показників	Галузь знань, напрям підготовки, освітньо-кваліфікаційний рівень	Характеристика навчальної дисципліни
		денна форма навчання
Кількість кредитів: 3	Шифр і назва галузі знань 0305 Економіка та підприємництво	вибіркова
Модулів: 2	Напрямок підготовки 6.030508 «Фінанси»	Рік підготовки: 4
Змістових модулів: 2		Семестр: 7
ІНДЗ: є		Лекції: 18 год.
Загальна кількість годин: 108		Практичні (семінари): 18 год.
Тижневих годин (для денної форми навчання): аудиторних: 4 самостійної роботи: 2 індивідуальної роботи: 2	Освітньо-кваліфікаційний рівень: бакалавр	Самостійна робота: 40 год.
		Індивідуальна робота: 32 год.
		Форма контролю: залік

### 2. Мета та завдання навчальної дисципліни

**Мета:** формування спеціальних знань та оволодіння практичними навичками розрахунків з оцінки активів для використання її результатів у різних напрямках операцій з майном у процесі управління діяльністю підприємства.

**Предметом** курсу є: вартість об'єкта оцінки, обумовлена метою оцінки (її функцією) і передбачуваним використанням її результатів, а також організація оцінки як професійної діяльності.

Основними **завданнями** вивчення дисципліни є:

- володіти ключовими поняттями курсу;

- набуття студентами знань, умінь та практичних навичок у сфері фундаментальної та прикладної теорії незалежної оцінки;
- освоєння основ оцінних процедур при визначенні ринкової вартості і неринкових видів вартості різних об'єктів оцінки для різних операцій з майном, у тому числі нерухомості, машин, устаткування, орендних та інших майнових і немайнових прав, фінансових і нематеріальних активів, цінних паперів, оцінки виробничого потенціалу підприємства, участі на паях у бізнесі, повних або часткових інтересів у ньому;
- формування вмінь правильного й об'єктивного тлумачення результатів оцінки, проведеної професійним оцінювачем для прийняття управлінських рішень з приводу володіння, користування й розпорядження майном;
- набуття знань з організації оцінки та професійної оціночної діяльності.

### **3. Програма навчальної дисципліни**

#### **Змістовий модуль 1. Теоретичні основи оцінки.**

##### **Тема 1: Загальні положення організації оцінки.**

Право власності та його елементи. Суб'єкт права власності. Об'єкт права власності. Поняття «майно». Сутність категорії «оцінка». Закон «Про оцінку майна, майнових прав та професійну оціночну діяльність в Україні». Незалежна оцінка. Стандартизована оцінка. Функції оцінки. Первинний і вторинний ринок майна. Випадки обов'язкової оцінки. Суб'єкти оціночної діяльності. Істотні умови договору на проведення оцінки майна. Акт оцінки майна.

##### **Тема 2: Вимоги до професії оцінювача.**

Формально-правові вимоги до оцінювача. Права на отримання кваліфікаційного свідоцтва. Напрямки професійної підготовки оцінювачів. Сертифікат суб'єкта оціночної діяльності. Кваліфікаційні вимоги до оцінювача. Професійні вимоги до оцінювача. Досвід роботи. Накопичення інформаційної бази. Незалежність та об'єктивність судження. Особистісні якості. Пунктуальність у проведенні оціночних робіт. Участь у роботі громадської організації.

##### **Тема 3: Об'єкти оцінки.**

Поняття активи. Активи підприємства. Об'єкти цивільних прав. Учасники цивільних відносин. Фізичні та юридичні особи. Сутність категорії «майно». Поняття «нерухоме майно». Поняття «рухоме майно». Сутність поняття «бізнес». Критерії поділу об'єктів оцінки. Об'єкти в матеріальній формі. Паї та цінні папери. Нематеріальні активи. Цілісні майнові комплекси. Майнові права.

##### **Тема 4: Базові положення теорії оцінки.**

Міжнародні стандарти оцінки. Основні положення національних стандартів оцінки. Принципи оцінки: корисності, заміщення, очікування, попиту та прогнозування, відповідності, збалансованості, прогресії та регресії, конкуренції, економічного поділу, принцип ефективного використання. Корисність майна. Ключові економічні поняття об'єктів оцінки.

#### **Змістовий модуль 2. Оцінювання різнотипних активів підприємства.**

##### **Тема 5: Методи оцінки: витратний підхід.**

Види вартості майна: балансова, первісна, вартість відтворення, вартість заміщення, залишкова. Амортизація та її види. Види зносу. Метод розбивки. Метод строку життя. Поділ майна за віком. Методи витратного підходу: конструктивних елементів, кількісного аналізу, реіндексації, одиничного показника, за вартістю будівництва аналога, метод 50/50, за витратами на введення житла.

##### **Тема 6: Методи оцінки: порівняльний підхід.**

Визначення ринкової вартості. Методи порівняльного підходу: на основі одиниці порівняння, оцінка з урахуванням поправок, регресійний аналіз, з використанням валового рентного мультиплікатора. Загальний коефіцієнт капіталізації. Елементи порівняння. Послідовність оціночних процедур в межах порівняльного підходу.

##### **Тема 7: Методи оцінки: дохідний підхід.**

Поняття прямої та непрямої капіталізації. Послідовність оціночних процедур в межах доходного підходу згідно з НСО. Визначення доходу. Реальний та номінальний дохід.

Реконструювання звіту про доходи. Визначення ставки дисконту. Техніка дисконтування. Визначення ставки капіталізації. Переваги та недоліки дохідного підходу порівняно із іншими методами.

**Тема 8: Грошова оцінка земельної нерухомості.**

Економіко-правові основи землекористування в Україні. Організаційне та нормативно-оціночне регулювання землеоціночної діяльності. Методологічні засади оцінки земельних ділянок. Огляд методів та техніки оцінки земельної нерухомості різного функціонального призначення.

**Тема 9: Оцінка ЦМК, бізнесу та пакетів акцій.**

Загальна характеристика цілісних майнових комплексів і типові завдання оцінки. Основні нормативні положення та методи оцінки ЦМК. Оцінка активів та зобов'язань підприємства при оцінці ЦМК. Оцінка бізнесу та пакетів акцій.

**4. Структура навчальної дисципліни**

Назви змістових модулів і тем	Кількість годин				
	Усього	у тому числі			
		Лек.	Практ.	Інд.	Сам. роб.
1	2	3	4	5	6
<b>Змістовий модуль 1. Теоретичні основи оцінки</b>					
Тема 1: Загальні положення організації оцінки	11	2	2	3	4
Тема 2: Вимоги до професії оцінювача	11	2	2	3	4
Тема 3: Об'єкти оцінки	11	2	2	3	4
Тема 4: Базові положення теорії оцінки	11	2	2	3	4
<i>Разом за змістовим модулем 1</i>	<i>44</i>	<i>8</i>	<i>8</i>	<i>12</i>	<i>16</i>
<b>Змістовий модуль 2. Оцінювання різноманітних активів підприємства</b>					
Тема 5: Методи оцінки: витратний підхід	13	2	2	4	5
Тема 6: Методи оцінки: порівняльний підхід	13	2	2	4	5
Тема 7: Методи оцінки: дохідний підхід	13	2	2	4	5
Тема 8: Грошова оцінка земельної нерухомості	12	2	2	4	4
Тема 9: Оцінка ЦМК, бізнесу та пакетів акцій	13	2	2	4	5
<i>Разом за змістовим модулем 2</i>	<i>64</i>	<i>10</i>	<i>10</i>	<i>20</i>	<i>24</i>
<b>Всього годин</b>	<b>108</b>	<b>18</b>	<b>18</b>	<b>32</b>	<b>40</b>

**5. Темі практичних (семінарських) занять**

№ з/п	Тема	Кількість годин
<b>Змістовий модуль 1. Теоретичні основи оцінки</b>		
1	<b>Тема 1: Загальні положення організації оцінки</b> 1. Власність, оцінка та оціночна діяльність. 2. Сфера застосування оцінки. 3. Суб'єкти оцінки.	2
2	<b>Тема 2: Вимоги до професії оцінювача</b> 1. Формально-правові вимоги до оцінювача. 2. Кваліфікаційні вимоги до оцінювача. 3. Професійні вимоги до оцінювача.	2
3	<b>Тема 3: Об'єкти оцінки</b> 1. Активи. 2. Майно. 3. Об'єкти оцінки та їх класифікація.	2
4	<b>Тема 4: Базові положення теорії оцінки</b> 1. Національні стандарти оцінки. 2. Принципи оцінки. 3. Інформація про об'єкт оцінки.	2

	4. Ключові поняття теорії оцінки.	
<b>Змістовий модуль 2. Оцінювання різноманітних активів підприємства</b>		
5	<b>Тема 5: Методи оцінки: витратний підхід</b> 1. Види вартості в контексті витратного підходу. 2. Види зносу та методи його визначення. 3. Методи витратного підходу. 4. Базові ціни в будівництві.	4
6	<b>Тема 6: Методи оцінки: порівняльний підхід</b> 1. Методи оцінки порівняльного підходу. 2. Валовий рентний мультиплікатор. 3. Загальний коефіцієнт капіталізації. 4. Послідовність оціночних процедур.	2
7	<b>Тема 7: Методи оцінки: дохідний підхід</b> 1. Поняття прямої та непрямої капіталізації. 2. Реальний і номінальний дохід. 3. Визначення ставки дисконту та дисконтування. 4. Послідовність оціночних процедур.	2
8	<b>Тема 8: Грошова оцінка земельної нерухомості</b> 1. Економіко-правові основи землекористування в Україні. 2. Методологічні засади оцінки земельної нерухомості. 3. Огляд методів та техніки оцінки земельних ділянок.	2
9	<b>Тема 9: Оцінка ЦМК, бізнесу та пакетів акцій</b> 1. Загальна характеристика ЦМК. 2. Основні положення та методи оцінки ЦМК. 3. Оцінка активів та зобов'язань підприємства. 4. Оцінка бізнесу та пакетів акцій.	2
	<i>Всього</i>	<i>18</i>

## 6. Самостійна робота

№ з/п	Тема	Кількість годин
<b>Змістовий модуль 1. Теоретичні основи оцінки</b>		
1	<b>Тема 1: Загальні положення організації оцінки</b> 1. Передумови виникнення в Україні професійної оцінки. 2. Професійна оцінка, її мета завдання. 3. Предмет і завдання курсу «Оцінка активів підприємства».	4
2	<b>Тема 2: Вимоги до професії оцінювача</b> 1. Суб'єкти ринку оціночних послуг. 2. Споживачі незалежної оцінки. 3. Статус і правова форма суб'єктів оціночної діяльності. 4. Вимоги до оцінювача.	4
3	<b>Тема 3: Об'єкти оцінки</b> 1. Договір на проведення оцінки. 2. Повне та обмежене право власності. 3. Майно, актив, об'єкт цивільних прав.	4
4	<b>Тема 4: Базові положення теорії оцінки</b> 1. Нормативне регулювання оцінки. 2. Напрямки застосування оцінки. 3. Первинний і вторинний ринок майна. 4. База оцінки та категорії власності.	4
<b>Змістовий модуль 2. Оцінювання різноманітних активів підприємства</b>		
5	<b>Тема 5: Методи оцінки: витратний підхід</b> 1. Визначення зносу методом розбивки.	5

	2. Етапи оціночних процедур витратним методом. 3. Внесок на амортизацію.	
6	<b>Тема 6: Методи оцінки: порівняльний підхід</b> 1. Переваги та недоліки порівняльного підходу. 2. Етапи проведення оцінки на основі порівняльного методу. 3. Поняття функціонального аналога.	5
7	<b>Тема 7: Методи оцінки: дохідний підхід</b> 1. Сутність доходу від операційної діяльності. 2. Припущення при приведенні грошових потоків у часі. 3. Майбутня вартість грошової одиниці. 4. Вигоди від володіння дохідною власністю.	5
8	<b>Тема 8: Грошова оцінка земельної нерухомості</b> 1. Специфіка оцінка земельної нерухомості. 2. Методи оцінки комерційної нерухомості. 3. Земельні ділянки як актив підприємства.	4
9	<b>Тема 9: Оцінка ЦМК, бізнесу та пакетів акцій</b> 1. Бізнес і фактори, що його формують. 2. Особливості оцінки нематеріальних активів. 3. Оцінка інтелектуальної власності.	5
	<i>Всього</i>	40

### 7. Індивідуальні завдання

Вивчаючи курс «Оцінка активів підприємства», студенти мають виконати індивідуальне науково-дослідне завдання, яке полягає у написанні та підготовці доповіді на одну із тем, що містять наукову проблематику.

#### *План індивідуальної науково-дослідної роботи*

*Вступ.*

*Основна частина.*

Теоретичне обґрунтування обраної теми з переліку питань на залік. Питання слід розкрити у вигляді текстового опису, схем і таблиць.

*Висновки.*

*Список використаних джерел.*

### 8. Методи навчання

У процесі вивчення навчальної дисципліни «Оцінка активів підприємства» використовуються такі методи навчання як: методи стимулювання і мотивації навчально-пізнавальної діяльності; методи контролю та самоконтролю; методи організації та здійснення навчально-пізнавальної діяльності. Особливу увагу заслуговують словесні методи навчання (лекція, пояснення, розповідь, бесіда), практичні методи навчання (вправи, практичні роботи, задачі).

### 9. Форма підсумкового контролю успішності навчання

Після вивчення навчальної дисципліни «Оцінка активів підприємства» формою підсумкового контролю є залік, який проводиться в усній формі.

#### *Питання на залік*

1. Передумови виникнення в Україні професійної оцінки.
2. Право власності. Майно, майнове та немайнове право.
3. Оціночна діяльність та її форми. Підготовка оцінювачів.
4. Кваліфікаційні та формальні вимоги до оцінювача.
5. Суб'єкти оціночної діяльності: їх статус і правова форма.
6. Об'єкти оцінки. Бізнес як об'єкт оцінки.
7. Напрямки застосування результатів оцінки.
8. Користувачі оцінки. Інформація про об'єкт оцінки.
9. Поняття ринкової вартості та її призначення.

10. Поняття: період реалізації, використання об'єкта, істотні умови угоди.
11. Види вартості, відмінні від ринкової.
12. Фактори, що впливають на рівень оціночної діяльності.
13. Принципи оцінки.
14. Підходи до оцінки, загальні положення.
15. Сутність витратного підходу. Методи та етапи оцінки в межах підходу.
16. Поняття балансової вартості, вартості відтворення та вартості заміщення.
17. Амортизація, її норми, принципи нарахування. Амортизація та знос.
18. Види зносу, сутність і класифікація.
19. Методи визначення зносу.
20. Базові ціни в будівництві. Поняття індексації.
21. Визначення вартості відтворення на підставі кількісного аналізу.
22. Визначення вартості заміщення за витратами на введення житла.
23. Визначення вартості заміщення за вартістю будівництва аналога.
24. Сутність порівняльного підходу та етапи оціночних процедур.
25. Методи порівняльного підходу. Оцінка на основі одиниці порівняння.
26. Методи порівняльного підходу. Оцінка з урахуванням поправок.
27. Методи порівняльного підходу. Оцінка за допомогою регресійного аналізу.
28. Методи порівняльного підходу. Оцінка на підставі прибутковості та ціни продажу.
29. Сутність дохідного підходу. Поняття дисконтування.
30. Етапи оціночних процедур дохідного підходу.
31. Вигоди від володіння власністю.
32. Потенційний та дійсний валовий дохід.
33. Оренда майна. Види договорів оренди.
34. Поняття фінансового ризику.
35. Визначення вартості з використанням складного відсотка.
36. Нормативне регулювання оцінки та оціночної діяльності.
37. Національні стандарти оцінки, основні положення.
38. Міжнародні стандарти оцінки, основні положення.
39. Закон «Про оцінку майна, майнових прав та професійну оціночну діяльність в Україні», основні положення.
40. Організації оцінювачів, їх завдання, функції та повноваження.

### 10. Методи та засоби діагностики успішності навчання

У процесі вивчення дисципліни використовують такі методи оцінювання навчальної роботи студента:

- поточне опитування та тестування;
- оцінювання виконання ІНДЗ;
- самостійна робота;
- модульна контрольна робота.

#### Розподіл балів, які отримують студенти

Підсумковий бал (за 100-бальною шкалою) з курсу визначається так:

- кількості балів за поточне оцінювання – 30 балів;
- оцінка за індивідуальну роботу – 10 балів;
- залік – 60 балів.

Поточний контроль (макс = 40 балів)										Підсумковий контроль (макс = 60 балів)		Загальна кількість балів
Змістовий модуль 1				Змістовий модуль 2					ІНДЗ	МКР 1	МКР 2	
T1	T2	T3	T4	T5	T6	T7	T8	T9	10			
3	3	3	3	4	4	4	3	3			30	30



Рейтингова оцінка з навчальної дисципліни визначається як сума у балах поточної оцінки, або залікової оцінки. Рейтингова оцінка у балах за шкалою навчального закладу може бути переведена до національної шкали оцінювання згідно з даними таблиці переведення рейтингових оцінок від однієї шкали до іншої.

### Шкала оцінювання (національна та ECTS)

Сума балів за всі види навчальної діяльності	Оцінка ECTS	Оцінка за національною шкалою
		для заліку
90 – 100	A	зараховано
82 – 89	B	
75 - 81	C	
67 -74	D	
60 - 66	E	
1 – 59	Fx	не зараховано

### 11. Методичне забезпечення

Опорні конспекти лекцій, комплекс навчально-методичного забезпечення дисципліни, ілюстративні матеріали у вигляді схем, таблиць.

### 12. Список джерел:

#### Основні:

1. Оцінка активів підприємства: Навч. посібник / За заг. ред. Ю.В. Панасовського. – Суми: Університетська книга, 2009. – 512 с.
2. Кучеренко В.Р. Оцінка бізнесу та нерухомості / В.Р. Кучеренко. – К.: ЦУЛ, 2009. – 214 с.
3. Мочерний С.В. Економічний енциклопедичний словник / С.В. Мочерний, Я.С. Ларіна: У 2-х т. / За редакцією С.В. Мочерного. – Л.: «Світ», 2011. – Т.1. – 616 с.

#### Додаткові:

4. Інтелектуальна власність в Україні: правові засади та практика / За редакцією О.Б. Бутніка-Сіверського. – К.: «Основи», 2010. – 352 с.
5. Банасько Т. Проблеми та перспективи дослідження активів в Україні / Т. Банасько // Економіст. – 2010. – №2. – С. 30-33.
6. Бондаренко О. С. Визнання нематеріальних активів у вітчизняній і зарубіжній практиці господарювання // О.С.Бондаренко, М.С. Гончаренко // Ефективна економіка. – 2010. – №9.
7. Боярко І.М. Роль активів у створенні компанії // І.М. Боярко, Я.В. Самусевич // Актуальні проблеми економіки. – 201. – №3 (17). – С. 86-94.
8. Грибовский С.В. Оценка доходной недвижимости / С.В. Грибовский. – СПб.: Питер, 2001. – 336 с.
9. Кузик Н.П. Актуальні проблеми обліку та оцінки нематеріальних активів / Н.П. Кузик // Облік і фінанси АПК. – 2010. – №3. – С. 40-48.
10. Мамонтова Н.А. Новітні підходи до визначення вартості активів / Н.А. Мамонтова // Актуальні проблеми економіки. 2010. – №5 (107). – С. 28-35.
11. Мартиянова М.П. Нематериальные активы предприятия / М.П. Мартиянова // Бизнес Информ. – 2010. – №3 (2). – С.71-72.
12. Пазинич В.І. Оцінка об'єктів нерухомості / В.І. Пазинич. – К.: ЦУЛ, 2009. – 368 с.
13. Фурманчук О.С. Актуальні проблеми обліку та контролю активів / О.С. Фурманчук // Економіка і регіон. – 2010. – №4 (27). – С.11-16.
14. Щур О.В. Визначення та ідентифікація активів підприємства // О.В Щур, Т.В. Олексієнко // Економіка і регіон. – 2010. – №1 (24). – С. 80-85.