

**МІНІСТЕРСТВО ОСВІТИ І НАУКИ УКРАЇНИ
ДВНЗ «ПРИКАРПАТСЬКИЙ НАЦІОНАЛЬНИЙ УНІВЕРСИТЕТ
ІМЕНІ ВАСИЛЯ СТЕФАНІКА»**

Факультет/інститут економічний

Кафедра фінансів

**СИЛАБУС НАВЧАЛЬНОЇ ДИСЦИПЛІНИ
ВК-44**

ОЦІНКА МАЙНА І БІЗНЕСУ

Рівень вищої освіти – другий

Освітня програма Фінанси, банківська справа та страхування

Спеціальність 072 Фінанси, банківська справа та страхування

Галузь знань 07 Управління та адміністрування

Затверджено на засіданні кафедри
Протокол № 1 від 30 серпня 2021 р.

м. Івано-Франківськ – 2021

ЗМІСТ

1. Загальна інформація
2. Анотація до курсу
3. Мета та цілі курсу
4. Результати навчання (компетентності)
5. Організація навчання курсу
6. Система оцінювання курсу
7. Політика курсу
8. Рекомендована література

1. Загальна інформація	
Назва дисципліни	Оцінка майна і бізнесу
Викладач (-і)	к.е.н., доц. Сус Т.Й.
Контактний телефон викладача	+38(098)7889547
Е-mail викладача	<i>taras.sus@pnu.edu.ua</i>
Формат дисципліни	Очний
Обсяг дисципліни	6 кредитівECTS
Посилання на сайт дистанційного навчання	http://www.d-learn.pu.if.ua/index.php?mod=course&action=ReviewOneCourse&id_c at=97&id_cou=2696
Консультації	Очніконсультації: згідно розкладу консультацій
2. Анотація до курсу	
<p>Становлення цивілізованих ринкових відносин обумовлює необхідність освоєння питань оцінки бізнесу та нерухомості. Відкриття ринку землі розкриває нові можливості залучення інвестицій в українську економіку. У світовій практиці сформовані основні підходи до оцінки нерухомості. В Україні успішно функціонує первинний і вторинний ринки нерухомості, що вимагає навичок роботи та оцінки нерухомості. Виникнення фондового ринку, розвиток системи страхування, перехід комерційних банків до видачі кредитів під заставу нерухомості формує потребу в новій послугі-експертній оцінці бізнесу, визначенні вартості нерухомості.</p> <p>Успішне оволодіння навичками експертної оцінки є необхідною складовою становлення професійних економічних знань студентів. Тому важливе місце в підготовці висококваліфікованих магістрів з економіки відводиться навчальній дисципліні «Експертна оцінка».</p>	
3. Мета та цілі курсу	
<p>Формування системи базових знань з методик експертної оцінки, ознайомлення з особливостями застосування підходів до визначення вартості нерухомості та визначення основних етапів проведення оцінки нерухомості. Оволодіння методами проведення аналітичних та експериментальних досліджень в сфері оцінки бізнесу, ознайомлення з основними методами оцінки при використанні дохідного, витратного та порівняльного підходів. Ознайомлення з нормативно-законодавчими вимогами до проведення оцінки нерухомості та основними законодавчими засадами державного контролю, формами їх втілення.</p>	
4. Результати навчання (компетентності)	
<p>Загальні компетентності: здатність визначати вартість нерухомості різними методами в межах загальних методичних підходів, проводити необхідні аналітичні розрахунки та прогнози зміни вартості нерухомості в залежності від соціально-економічних чинників;</p> <p>Фахові компетентності : уміння з питань визначення дисконтних ставок і ставок капіталізації; узгоджувати результати оцінки, що отримані різними методами використовуючи загальні принципи оцінки; аналізувати основні первинні матеріали та документи, використовувати їх під час оцінки; складати звіт про проведення оцінки нерухомості; проводити оцінку вартості земельних ділянок.</p>	
5. Програмні результати навчання	
<p>Оволодіння підходами та методами оцінки нерухомості, ознайомлення з методами нормативної грошової оцінки землі та експертної оцінки земельних ділянок, проведення аналізу ринку нерухомості.</p>	

6. Організація навчання курсу					
Обсяг курсу - 180 год.					
Вид заняття			Загальна кількість годин		
лекції			30		
практичні			30		
самостійна робота			120		
Ознаки курсу					
Семестр	Спеціальність	Курс (рік навчання)	Нормативний / вибірковий		
II	072Фінанси, банківська справа та страхування	перший	вибірковий		
Тематика курсу					
Тема, план	Форма заняття	Літера- тура	Завдання, год	Вага оцін ки	Термін виконання
Тема 1.Поняття та види нерухомості. Сутність категорії «нерухомість».Нерухомість як об'єкт оцінки.Класифікація об'єктів нерухомості.. Класифікація житлової нерухомості. Сучасні тенденції на ринку нерухомості. Оціночна діяльність в Україні	Лекція, практичне заняття	[1,2]	Опрацювати лекційний матеріал, підготуватися до практичного заняття	4 бали	До наступного заняття за розкладом
Тема 2. Земельна ділянка – основа нерухомості. Сутнісна характеристика земельної ділянки як об'єкта нерухомості. Земельні відносини. Економіко-планувальне зонування територій. Кадастровий облік земель. Бонітування земель.	Лекція, практичне заняття	[1,2]	Опрацювати лекційний матеріал, підготуватися до практичного заняття	4 бали	До наступного заняття за розкладом
Тема 3. Ринок нерухомості у системі ринків. Ринок нерухомості: поняття, функції, особливості. Види ринків нерухомості. Первинний ринок та вторинний ринок нерухомості. Суб'єкти ринку нерухомості. Ринок нерухомості як інтегрована категорія ринку. Ринок сільськогосподарських	Лекція, практичне заняття	[3,4,5]	Опрацювати лекційний матеріал, підготуватися до практичного заняття.	4 бали	До наступного заняття за розкладом

земель					
<p>Тема 4: Сутність та здійснення оцінки вартості майна в Україні. Поняття оцінки вартості майна. Нормативно-правова та методична база експертної оцінки. Професійна оціночна діяльність: форми, суб'єкти та об'єкти. Вимоги до суб'єктів оціночної діяльності. Їх права та обов'язки.</p>	Лекція, практичне заняття	[5,6]	Опрацювати лекційний матеріал, Пройти тестування по темах 1-4	4 бали	До наступного заняття за розкладом
<p>Тема 5 Вартість як основна категорія оцінки. Вартість об'єктів оцінки. Види вартості. Ринкова вартість. Інвестиційна вартість. Залишкова вартість. Споживча вартість. Фактори, що впливають на ціну об'єктів. Принципи оцінки.</p>	Лекція, практичне заняття	[5,6,7]	Опрацювати лекційний матеріал, підготуватися до практичного заняття	5 балів	До наступного заняття за розкладом
<p>Тема 6. Теорія і методи аналізу нерухомості. Аналіз ринку нерухомості. Чинники, що впливають на ринок житлової нерухомості. Чинники, що впливають на ринок нежитлової нерухомості.</p>	Лекція, практичне заняття	[4,6]	Опрацювати лекційний матеріал, підготуватися до практичного заняття	5 балів	До наступного заняття за розкладом
<p>Тема 7. Загальна характеристика процесу оцінки вартості майна. Структура процесу оцінки. Основні підходи і методи оцінки вартості підприємства. Узгодження результатів, отриманих за допомогою різних підходів. Вимоги до складання звіту про оцінку майна.</p>	Лекція, практичне заняття	[3,5]	Опрацювати лекційний матеріал, підготуватися до практичного заняття. Підготувати огляд ринку нерухомості.	5 балів	До наступного заняття за розкладом

<p>Тема 8. Оцінка об'єктів нерухомості за витратним підходом. Особливості застосування витратного підходу. Вартість заміщення. Вартість відтворення. Методи розрахунку вартості відтворення та вартості заміщення. Визначення зносу об'єктів нерухомості. Види зносу їх характеристика.</p>	Лекція, практичне заняття	[6,7]	Опрацювати лекційний матеріал, підготуватися до практичного заняття.	5 балів	До наступного заняття за розкладом
<p>Тема 9. Оцінка нерухомості за доходним підходом. Особливості застосування доходного підходу. Переваги та недоліки підходу. Метод прямої капіталізації доходу. Метод дисконтування грошових потоків.</p>	Лекція, практичне заняття	[6,7]	Опрацювати лекційний матеріал, підготуватися до практичного заняття.	5 балів	До наступного заняття за розкладом
<p>Тема 10. Оцінка об'єктів нерухомості методом порівняльного аналізу продаж. Характеристика порівняльного підходу. Коригування даних про об'єкти-аналоги. Переваги та недоліки підходу.</p>	Лекція, практичне заняття	[6,7]	Опрацювати лекційний матеріал, підготуватися до практичного заняття.	5 балів	До наступного заняття за розкладом
<p>Тема 11. Експертна грошова оцінка земельних ділянок. Види оцінки земель, їх призначення та порядок проведення. Експертна грошова оцінка земель. Професійна підготовка оцінювачів з експертної грошової оцінки земельних ділянок. Методичні підходи експертної оцінки земельних ділянок. Процедура проведення</p>	Лекція, практичне заняття	[6,7]	Опрацювати лекційний матеріал, підготуватися до практичного заняття. Виконати розрахункову роботу.	5 балів	До наступного заняття за розкладом

експертної грошової оцінки.					
<p>Тема 12. Методичні особливості оцінки земельних ділянок.</p> <p>Оцінка земельних ділянок. Методика грошової (нормативної) оцінки земельних ділянок. Методика експертної грошової оцінки земельних ділянок. Методичний підхід, що базується на зіставленні цін продажу аналогічних земельних ділянок. Використання методу перенесення.</p>	Лекція, практичне заняття	[6,7]	Опрацювати лекційний матеріал, підготуватися до практичного заняття.	5 балів	До наступного заняття за розкладом
<p>Тема 13. Вартість бізнесу та фактори, що на це впливають.</p> <p>Вартість бізнесу та необхідність її визначення. Момент оцінки, вплив на вартість. Конкуренти як потенційні покупці. Купівля з метою вертикальної інтеграції Переваги купівлі менеджментом підприємства.</p>	Лекція, практичне заняття	[3,5]	Опрацювати лекційний матеріал, підготуватися до практичного заняття. Підготувати огляд ринку нерухомості.	5 балів	До наступного заняття за розкладом
<p>Тема 14. Оцінка бізнесу: принципи, методи та конкурентні переваги.</p> <p>Фактори принципи оцінки вартості бізнесу. Методи оцінки бізнесу. Оцінка на основі відношення «ціна / прибуток». Оцінка на основі вартості активів.</p>	Лекція, практичне заняття	[6,7]	Опрацювати лекційний матеріал, підготуватися до практичного заняття.	5 балів	До наступного заняття за розкладом
<p>Тема 15. Оцінка вартості нематеріальних активів.</p> <p>Місце нематеріальних активів у майновому стані підприємств, їх</p>	Лекція, практичне заняття	[6,7]	Опрацювати лекційний матеріал, підготуватися до практичного заняття.	5 балів	До наступного заняття за розкладом

<p>класифікація. Сутнісна характеристика нематеріальних активів. Особливості оцінки нематеріальних активів. Сфера їх застосування. Методи оцінки нематеріальних активів. Оцінка вартості винаходу або ноухау розрахованого на базі роялті.</p>				
7. Система оцінювання курсу				
<p>Загальна система оцінювання курсу</p>	<p>100 бальна– 50 балів протягом семестру та 50 балів за екзамен</p> <p>“відмінно” – студент демонструє повні і глибокі знання навчального матеріалу, достовірний рівень розвитку умінь та навичок, правильне й обґрунтоване формулювання практичних висновків, аналізує причинно-наслідкові зв’язки; вільно володіє науковими термінами, використовує підходи та методи оцінки нерухомості, володіє навиками аналітика ринку нерухомості;</p> <p>“добре” – студент демонструє повні знання навчального матеріалу, але допускає незначні пропуски фактичного матеріалу, вміє застосувати його до розв’язання конкретних наукових економічних проблем, у деяких випадках нечітко формулює загалом правильні відповіді, допускає окремі несуттєві помилки та неточності розв’язках;</p> <p>“задовільно” – студент володіє більшою частиною фактичного матеріалу, але викладає його не досить послідовно і логічно, допускає істотні пропуски у відповіді, не завжди вміє правильно застосувати набуті знання при проведенні оцінки нерухомості, нечітко, а інколи й невірно формулює основні твердження та причинно-наслідкові зв’язки;</p> <p>“незадовільно” – студент не володіє достатнім рівнем необхідних знань, умінь, навичок, науковими термінами.</p>			
<p>Вимоги до розрахункової роботи</p>	<p>Відповідно до навчального плану, студент виконує розрахункову роботу, яка є допуском до складання іспиту. Головна мета її – перевірка самостійної роботи студентів в процесі навчання, виявлення ступеня засвоєння ними теоретичних положень курсу. При проведенні оцінки має детально вказувати, якими саме підходами до оцінки та необхідною інформацією він користувався та вміти оформити результати оцінки нерухомості.</p>			
<p>Семінарські заняття</p>	<p>Практичне заняття проводиться з метою формування у студентів умінь і навичок з предмету, вирішення сформульованих завдань, їх перевірка та оцінювання.. За метою і структурою практичні заняття є ланцюжком, який пов’язує теоретичне навчання і практичні навички з дисципліни, а також передбачає попередній контроль знань студентів. Оцінка за практичне заняття враховується при виставленні підсумкової оцінки з дисципліни</p>			
<p>Умови допуску до</p>	<p>– оцінка за поточне тестування (10 балів);</p>			

підсумкового контролю	<ul style="list-style-type: none"> – оцінка за відповіді на всі основні та додаткові запитання під час аудиторних занять (15 балів); – оцінка за розрахункову роботу (20 балів); – оцінка за самостійну роботу (5 балів).
7. Політика курсу	
<p>- самостійне виконання навчальних завдань, поточного та підсумкового контролю результатів навчання (для осіб з особливими освітніми потребами ця вимога застосовується з урахуванням їхніх індивідуальних потреб і можливостей);</p> <p>Академічна добросесність: посилення на джерела інформації у разі використання ідей, розробок, тверджень, відомостей;</p> <p>- надання достовірної інформації про результати власної навчальної (наукової, творчої) діяльності, використані методики оцінювання та підходи до оцінювання нерухомості».</p> <p>Відвідування занять :Засвоєння пропущеної теми лекції з поважної причини перевіряється під час складання підсумкового контролю. Пропуск лекції з неповажної причини відпрацьовується студентом відповідно вимог кафедри, що встановлені на засіданні кафедри (співбесіда, реферат тощо).</p> <p>Пропущені практичні, семінарські та лабораторні заняття, незалежно від причини пропуску, студент відпрацьовує згідно з графіком консультацій Поточні „2”, отримані студентом під час засвоєння відповідної теми на практичному, семінарському та лабораторному занятті перескладаються викладачеві, який веде заняття до складання підсумкового контролю з обов'язковою відміткою у журналі обліку роботи академічних груп.</p>	
8. Рекомендована література	
<ol style="list-style-type: none"> 1. Кучеренко В.Р., Заєць М.А., Захарченко О.В. Оцінка та управління нерухомістю: навчальний посібник. Одеса : Видавництво ТОВ «Лерадрук», 2020. 272 с. 2. Асаул А.М., В.І. Павлов. Ринок нерухомості. Навч. посіб., 2-ге вид К. Кондор, 2006. 336 с. 3. В. Сухомлин, В. Шалаев "Оборудованиекакобъектоценки" К.: "Артэк", 2008.230с. 4. Гохберг, І. І. Оцінка установок, машин та обладнання. навчальний посібник / І. І. Гохберг, С. І. Щербань.- Львів : ЗУКЦ, 2007. 184 с. 5. Драпиковський О.І., Іванова І.Б. Основи земельнооціночної діяльності: законодавчі та нормативно-методичні документи. К.: Наук. світ, 2001. 117 с. 6. Калінеску, Т. В. Оцінювання майна. навчальний посібник / Т. В. Калінеску, Ю. А. Романовський, О. Д. Кирилов. К. : Центр учбової літератури, 2012. 312 с. 7. Костырко, Р. А.Комплекснаяоценкастоимостипредприятия / Р. А. Костырко, Н. В. Тертична, В. О. Шевчук. - 2-е изд. - Х. : Фактор, 2008. 278 с. 8. Кучеренко В.Р. Оцінка бізнесу та нерухомості: Навч. пос. / В.Р. Кучеренко, Я.П. Квац, Н.І. Сментина, В.О. Улибіна. К.: Центр учбової літератури. 2009. 200 с. 9. Чеботарьов В. Формування ринку інтелектуальної власності в Україні // Світ інтелектуальної власності 2003, № 34 10. Національний стандарт № 1 «Загальні засади оцінки майна і майнових прав», затв. Постановою Кабінету Міністрів України від 10.09.2003 № 1440. 11. Національний стандарт № 2 «Оцінка нерухомого майна», затв. Постановою Кабінету Міністрів від 28.10.2004 № 1442. 12. Національний стандарт № 4 «Оцінка майнових прав інтелектуальної власності», затв. . Постановою Кабінету Міністрів від 03.10.2007 № 1185 	

Викладач _____ **Сус Т.Й. доц. кафедри фінансів**