**СИЛАБУС НАВЧАЛЬНОЇ ДИСЦИПЛІНИ**

**«ОЦІНКА ВАРТОСТІ МАЙНА ПІДПРИЄМСТВА»**

|  |  |
| --- | --- |
| **Ступінь освіти** | бакалавр |
| **Освітня програма** | для всіх спеціальностей |
| **Тривалість викладання** | 9,10 чверті |
| **Заняття:** | І семестр 2023/2024 н.р. |
| Лекції | 2 години на тиждень |
| Практичні | 1 година на тиждень |
| **Мова викладання** | українська |
| **Кафедра, що викладає** | економіки та економічної кібернетики |

****

**Сторінка курсу в СДО НТУ «ДП»:** <https://do.nmu.org.ua/course/view.php?id=3703>

**Інформація про викладача:**

|  |  |
| --- | --- |
| **Кабаченко Дмитро Васильович**  **(лекції, практичні заняття)** | Доцент, канд. екон. наук |
| **Персональна сторінка** | http://www.ocenka2000.dp.ua/ |
| **E-пошта:** | [**kabachenko.d.v@nmu.one**](mailto:kabachenko.d.v@nmu.one) |

1. **Анотація до курсу**

Оцінка вартості майна підприємств України з урахуванням особливостей міжгалузевих комплексів в сучасних економічних умовах є інформаційним підґрунтям для прийняття виважених й економічно-ефективних рішень щодо подальшого розвитку підприємств на всіх рівнях управління – індивідуальному, корпоративному, регіональному, національному тощо.

***Оцінка вартості майна підприємства*** – це знайомство з тим, що таке оцінка майна, у яких випадках і для чого здійснюється оцінки майна. Ми розповімо про те як визначається вид вартості, ціль оцінки, які використовуються оціночні підходи та методи для оцінки різни видів майна. Наші здобувачі вищої освіти працюватимуть над складанням звітів з оцінки власного нерухомого майна за зразком, що отримав позитивну рецензію Фонду державного майна України, аналізуватимуть сучасний ринок продажу нерухомого та рухомого майна, здійснюють розрахунок вартості майна за допомогою використання порівняльного та доходного підходів до оцінки вартості, визначатимуть коригуючі коефіцієнти та опановують навички розрахунку різних видів майна на підставі цін пропозицій та використання коригуючих коефіцієнтів.

1. **Мета та завдання навчальної дисципліни**

**Мета** – формування знань щодо теоретико-методологічних і практичних засад оцінки вартості майна підприємства, аналізу сучасного стану та тенденцій розвитку ринку нерухомості України, а також набуття практичних умінь, мислення та свідомості економістів для прийняття управлінських рішень щодо розвитку підприємства на підставі оцінки вартості його майна.

**Завдання курсу:**

* ознайомити здобувачів вищої освіти з організаційними основами здійснення професійної оціночної діяльності в Україні, розглянути сутність понять «оцінка», «майно», «майнові права», форми здійснення професійної оціночної діяльності, проаналізувати основні напрями оцінки майна, майнових прав та бізнесу;
* розглянути існуючу законодавчу й нормативно-методологічну базу з оцінки майна**,** проаналізувати основні документи, що регламентують оціночну діяльність в Україні;
* вивчити алгоритм процесу проведення оцінки, основні принципи оцінки, їх використання в процесі визначення вартості майна, особливості вживання методичних підходів, методів оцінки і оціночних процедур при визначенні вартості різних видів майна;
* навчити здобувачів вищої освіти визначати базу оцінки, вид вартості, види зносу (знецінення) майна, аналізувати ринок продажу нерухомого та рухомого майна;
* навчити здобувачів вищої освіти розраховувати вартість різних видів майна за допомогою порівняльного та доходного підходів оцінки.

1. **Результати навчання:**

* вміти формулювати професійні судження з питань, що належать до галузі оцінки майна та майнових прав;
* використовувати набутий досвід для визначення виду вартості, цілі оцінки та методології здійснення незалежної оцінки певного виду майна;
* обґрунтовувати використання підходів, методів, моделей для здійснення оцінки певного виду майна в конкретних цілях;
* аналізувати сучасний стан, перспективи розвитку ринку нерухомості, фінансово-економічні показники діяльності підприємства;
* прогнозувати грошові потоки підприємства, визначати ставку капіталізації та обґрунтовувати її складові;
* розраховувати вартість нерухомого майна у складі майна підприємства за допомогою використання порівняльного та доходного підходів оцінки.

1. **Структура курсу**

|  |
| --- |
| **ЛЕКЦІЇ** |
| **1 Основні поняття оціночної діяльності в Україні** |
| 1.1 Сутність поняття «оцінка». Основні напрями оцінки майна, майнових прав та бізнесу |
| 1.2 Сутність поняття «оціночна діяльність». Етапи процесу становлення і розвитку оціночної діяльності |
| 1.3 Форми здійснення професійної оціночної діяльності |
| 1.4 Поняття «майно», «майнові права». Види майнових прав |
| 1.5 Сутність поняття «незалежна оцінка майна». Документи, що необхідні для здійснення незалежної оцінки майна в Україні |
| **2 Законодавча й нормативно-методологічна база з оцінки майна** |
| 2.1 Основні документи, що регламентують оціночну діяльність в Україні |
| 2.2 Основні положення Закону України «Про оцінку майна, майнових прав і професійну оціночну діяльності в Україні» |
| 2.3 Органи, що здійснюють контроль якості оцінки, дотримання нормативної і методологічної бази оцінки та їх повноваження |
| 2.4 Основні положення Національного стандарту №1 «Загальні положення оцінки майна і майнових прав» |
| 2.5 Норми професійної діяльності оцінювача. Призначення документа та його структура |
|  |
| **3 Суб’єкти оціночної діяльності. Умови визнання як суб’єктів оціночної діяльності** |
| 3.1 Сутність поняття «оцінювач». Критерії та вимоги, що пред'являються до оцінювачів |
| 3.2 Алгоритм придбання права займатися оцінкою |
| 3.3 Суб'єкти оціночної діяльності. Умови визнання як суб'єктів оціночної діяльності |
| 3.4 Кваліфікаційне свідоцтво оцінювача, порядок видачі, позбавлення і зупинки дії |
| 3.5 Сертифікат суб'єкта оціночної діяльності. Порядок його видачі та анулювання |
|  |
| **4 Об'єкти оціночної діяльності. Класифікація об'єктів оцінки** |
| 4.1 Об'єкти оціночної діяльності. Класифікація об'єктів оцінки |
| 4.2 Підстави проведення оцінки майна. Істотні умови договору на проведення оцінки майна |
| 4.3 Поняття та види майна підприємства. Рухоме та нерухоме майно як об’єкт оцінки |
| 4.4 Застава майна, як спосіб забезпечення зобов'язань підприємства |
| 4.5 Обмеження відносно проведення оцінки майна |
|  |
| **5 Теоретичні основи оцінки майна** |
| 5.1 Характеристика поняття «вартість». Грошова вартість та форми її зміни |
| 5.2 Характеристика понять «вартість в користуванні», «вартість в обміні», їх принципова відмінність та роль при здійсненні оцінки майна |
| 5.3 Характеристика поняття «ціна». Відмітні особливості понять «ціна» і «вартість» при здійсненні операції купівлі-продажу майна |
| 5.4 Види цін та їх складові |
| 5.5 Характеристика поняття «витрати». Відмінність понять «вартість» і «витрати», їх особливості при оцінці майна |
|  |
| **6 Визначення виду вартості в процесі здійснення оцінки майна підприємства** |
| 6.1 База оцінки. Ринкова та неринкова бази оцінки |
| 6.2 Сутність поняття «ринкова вартість». Ринкові пропозиції (об'єкти-аналоги), їх роль при визначенні ринкової вартості об'єкта оцінки |
| 6.3 Види неринкових вартостей, що визначаються в процесі здійснення оцінки майна |
| 6.4 Корисність, як економічна категорія. Зовнішні та внутрішні чинники зменшення корисності |
| 6.5 Сутність поняття «знос». Види зносу (знецінення) майна та їх характеристика |
| **7 Методологічні основи оцінки майна** |
| 7.1 Алгоритм процесу проведення оцінки. Методи узгодження (інтерпретації) результатів оцінки |
| 7.2 Методичні підходи, методи оцінки й оціночні процедури |
| 7.3 Знецінення об'єкта оцінки. Вартість заміщення й залишкова вартість заміщення при оцінці майна витратним підходом |
| 7.4 Поняття й характеристика порівняльного підходу при оцінці майна. Обґрунтування коригуючих коефіцієнтів |
| 7.5 Дохідний підхід в оцінці вартості майна. Ставка капіталізації та її розрахунок |
|  |
| **8 Принципи оцінки та їх характеристика** |
| 8.1 Принципи заміщення, корисності, вкладу при оцінці майна витратним підходом |
| 8.2 Принцип попиту та пропозиції при оцінці майна |
| 8.3 Принцип збалансованості та економічного поділу |
| 8.4 Використання принципу очікування при оцінці майна |
| 8.5 Принцип найкращого і найбільш ефективного використання майна |
|  |
| **9 Методологія визначення вартості об’єкта оцінки витратним підходом** |
| 9.1 Поняття та характеристика витратного (майнового) підходу при оцінці майна |
| 9.2 Використання принципів заміщення, корисності, найбільш ефективного використання, вкладу, збалансованості та економічного поділу при оцінці майна витратним підходом |
| 9.3 Знецінення об'єкта оцінки. Вартість заміщення і залишкова вартість заміщення при оцінці майна витратним підходом |
| 9.4 Індекси цін та їх розрахунок при визначенні вартості майна |
| 9.5 Метод акумуляції активів та його використання при оцінці майна підприємства |
|  |
| **10 Методологія визначення вартості об’єкта оцінки порівняльним підходом** |
| 10.1 Поняття та характеристика порівняльного підходу при оцінці майна |
| 10.2 Принципи заміщення, внеску, попиту та пропозиції при оцінці майна порівняльним підходом |
| 10.3 Аналіз ринку нерухомості як засіб сегментування ринку |
| 10.4 Методика пошуку об’єктів-аналогів та розрахунок коригуючих коефіцієнтів |
| 10.5 Методи усереднення вартості як засіб розрахунку вартості об’єкту оцінки |
|  |
| **11** **Методологія визначення вартості об’єкта оцінки дохідним підходом** |
| 11.1 Поняття та характеристика дохідного підходу при оцінці майна |
| 11.2 Принципи очікування, заміщення, найбільш ефективного використання при оцінці майна дохідним підходом |
| 11.3 Метод прямої і непрямої капіталізації доходів |
| 11.4 Розрахунок ставки капіталізації та її використання при оцінці майна дохідним підходом |
| 11.5 Оцінка вартості бізнесу |
|  |
| **12 Методологія оцінки різних видів активів підприємства** |
| 12.1 Методологія оцінки нерухомого майна підприємства |
| 12.2 Методологія оцінки машин та обладнання |
| 12.3 Методологія оцінки автотранспортних засобів |
| 12.4 Методологія оцінки нематеріальних активів підприємства |
| 12.5 Методологія оцінки земельних ділянок |
|  |
| **13 Організація взаємодії Замовника та Суб'єкта оціночної діяльності в процесі проведення незалежної оцінки майна** |
| 13.1 Взаємодія сторін на підготовчому етапі |
| 13.2 Ідентифікація об’єкту оцінки |
| 13.3 Взаємодія сторін у процесі проведення оцінки |
| 13.4 Обстеження та опис об’єкту оцінки |
| 13.5 Рецензування звіту про оцінку майна |
|  |
| **ПРАКТИЧНІ ЗАНЯТТЯ** |
| 1 Методичний інструментарій оцінки вартості будівель і споруд. Оцінка вартості землі |
| 2 Методологія оцінки вартості машин та обладнання |
| 3 Оцінка вартості колісних транспортних засобів |
| 4 Оцінка вартості ЦМК, оцінка бізнесу |
| 5 Індивідуальне ситуаційне завдання 1.  Визначення вартості нерухомого майна з використанням порівняльного оціночного підходу |
| 6 Індивідуальне ситуаційне завдання 2.  Визначення вартості нерухомого майна за допомогою доходного оціночного підходу |

1. **Технічне обладнання та/або програмне забезпечення\***

Активований акаунт університетської пошти (student.i.p.@nmu.one) на Офіс365.

Для проведення практичних занять необхідний обладнаний комп’ютерний клас.

1. **Система оцінювання та вимоги**

6.1. Навчальні досягнення здобувачів вищої освіти за результатами вивчення курсу оцінюватимуться за шкалою, що наведена нижче:

|  |  |
| --- | --- |
| Рейтингова шкала | Інституційна шкала |
| 90 – 100 | відмінно |
| 74 – 89 | добре |
| 60 – 73 | задовільно |
| 0 – 59 | незадовільно |

6.2. Здобувачі вищої освіти можуть отримати підсумкову оцінку з навчальної дисципліни на підставі поточного оцінювання знань за умови, якщо набрана кількість балів з поточного тестування та самостійної роботи складатиме не менше 60 балів.

Поточна успішність складається з оцінок за виконання двох індивідуальних розрахункових завдань, ступеню інтенсивності інтерактивної роботи на лекціях та результатів здачі теоретичного модульного контролю наприкінці вивчення курсу. Максимально за поточною успішністю здобувач вищої освіти може набрати 100 балів.

|  |  |
| --- | --- |
| **Підсумкове оцінювання (якщо здобувач вищої освіти набрав менше 60 балів та/або прагне поліпшити оцінку)** | Обов’язковим критерієм доступу до здачі екзамену є виконання двох індивідуальних розрахункових завдань.  Екзамен відбувається у формі письмового іспиту, екзаменаційні білети являють 3 відкритих запитання, одне з яких передбачає відповідь з обов’язковим прикладом розрахунку на підставі виконаних раніше індивідуальних завдань.  Правильна відповідь на кожне з відкритих запитань оцінюється у 30 балів. Відкриті запитання оцінюються шляхом співставлення з еталонними відповідями.  Правильна відповідь на відкрите запитання з прикладом розрахунку оцінюється у 40 балів.  Максимальна кількість балів за екзамен: 100 |
| **Індивідуальне розрахункове завдання** | Індивідуальні розрахункові завдання з оцінки власного нерухомого майна шляхом використання порівняльного та доходного підходів до оцінки вартості активів. Максимально оцінюються у 60 балів (по 30 балів за кожне індивідуальне розрахункове завдання). |
| **Теоретична**  **модульна робота** | Охоплює матеріали лекційного курсу. Містить відкриті запитання. Максимально оцінюються у 40 балів. |

6.3. Критерії оцінювання **індивідуального розрахункового завдання**:

**25-30 балів:** завдання виконано вірно, в роботі здійснено аналіз ринку нерухомості / обґрунтування ставки капіталізації, використано правильну методологію розрахунку вартості з поясненням розрахунку коригуючих коефіцієнтів, розрахунок коригуючих коефіцієнтів виконано без помилок, ринкова вартість визначено вірно.

**20-24 бали:** завдання в цілому виконано вірно, в роботі здійснено аналіз ринку нерухомості / обґрунтування ставки капіталізації, використано правильну методологію розрахунку вартості з поясненням розрахунку коригуючих коефіцієнтів, розрахунок коригуючих коефіцієнтів виконано з помилками, що відобразилося на визначенні ринкової вартості.

**15-19 балів:** завдання в цілому виконано вірно, в роботі здійснено аналіз ринку нерухомості / обґрунтування ставки капіталізації, використано правильну методологію розрахунку вартості без пояснення розрахунку коригуючих коефіцієнтів, розрахунок коригуючих коефіцієнтів виконано з помилками, що відобразилося на визначенні ринкової вартості.

**10-14 балів:** завдання виконано з помилками, в роботі аналіз ринку нерухомості / обґрунтування ставки капіталізації здійснено з істотними помилками, використано неправильну методологію розрахунку вартості без пояснення розрахунку коригуючих коефіцієнтів, розрахунок коригуючих коефіцієнтів виконано невірно, що відобразилося на визначенні ринкової вартості.

**6-9 балів:** завдання виконано невірно, в роботі в роботі аналіз ринку нерухомості / обґрунтування ставки капіталізації здійснено невірно, використано неправильну методологію розрахунку вартості без пояснення розрахунку коригуючих коефіцієнтів, розрахунок коригуючих коефіцієнтів виконано невірно, що відобразилося на визначенні ринкової вартості.

**0-5 балів:** завдання виконано невірно, в роботі не здійснено аналіз ринку нерухомості / обґрунтування ставки капіталізації, використано неправильну методологію розрахунку вартості без пояснення розрахунку коригуючих коефіцієнтів, розрахунок коригуючих коефіцієнтів виконано невірно, що відобразилося на визначенні ринкової вартості.

6.4. Критерії оцінювання **теоретичної модульної роботи**:

Відкрите питання – 1 правильна відповідь оцінюється в 10 балів, причому:

**9-10 балів** – повне розкриття сутності питання, наведення прикладів з додаткової літератури.

**7-8 балів** – недостатньо повне розкриття сутності питання, приклади наведено, але вони дискусійні.

**5-6 балів** – недостатньо повне розкриття сутності питання, приклади наведено, але вони дискусійні.

**3-4 бали** – зміст відповіді має стосунок до предмету запитання, проте містить суттєві помилки за змістом питання, які ускладнюють розуміння тексту або викривляють зміст відповіді та / або не має прикладів.

**1-2 бал** – наявність текстової відповіді, яка не має стосунку до предмету запитання, містить суттєві помилки за змістом питання, які ускладнюють розуміння тексту або викривляють зміст відповіді.

1. **Політика курсу**

**7.1. Політика щодо академічної доброчесності**

Академічна доброчесність здобувачів вищої освіти є важливою умовою для опанування результатами навчання за дисципліною і отримання задовільної оцінки з поточного та підсумкового контролів. Академічна доброчесність базується на засудженні практик списування (виконання письмових робіт із залученням зовнішніх джерел інформації, крім дозволених для використання), плагіату (відтворення опублікованих текстів інших авторів без зазначення авторства), фабрикації (вигадування даних чи фактів, що використовуються в освітньому процесі). Політика щодо академічної доброчесності регламентується положенням «Положення про систему запобігання та виявлення плагіату у Національному технічному університеті «Дніпровська політехніка». [http://www.nmu.org.ua/ua/content/activity/us\_documents/ System\_of\_prevention\_and\_detection\_of\_plagiarism.pdf](http://www.nmu.org.ua/ua/content/activity/us_documents/%20System_of_prevention_and_detection_of_plagiarism.pdf).

У разі порушення здобувачем вищої освіти академічної доброчесності (списування, плагіат, фабрикація), робота оцінюється незадовільно та має бути виконана повторно. При цьому викладач залишає за собою право змінити тему завдання.

**7.2. Комунікаційна політика**

Здобувачі вищої освіти повинні мати активовану університетську пошту.

Протягом тижнів самостійної роботи обов’язком здобувача вищої освіти є робота з дистанційним курсом «Менеджмент» ([www.do.nmu.org.ua](http://www.do.nmu.org.ua)).

Усі письмові запитання до викладачів стосовно курсу мають надсилатися на університетську електронну пошту або до групи в Teems.

**7.3. Політика щодо перескладання**

Роботи, які здаються із порушенням термінів без поважних причин оцінюються на нижчу оцінку. Перескладання відбувається із дозволу деканату за наявності поважних причин (наприклад, лікарняний).

**7.4. Відвідування занять**

Для здобувачів вищої освіти денної форми відвідування занять є обов’язковим. Поважними причинами для неявки на заняття є хвороба, участь в університетських заходах, відрядження, які необхідно підтверджувати документами у разі тривалої (два тижні) відсутності. Про відсутність на занятті та причини відсутності здобувач вищої освіти має повідомити викладача або особисто, або через старосту. Якщо здобувач вищої освіти захворів, ми рекомендуємо залишатися вдома і навчатися за допомогою дистанційної платформи. Здобувачу вищої освітим, чий стан здоров’я є незадовільним і може вплинути на здоров’я інших здобувачів вищої освіти, буде пропонуватися залишити заняття (така відсутність вважатиметься пропуском з причини хвороби). Практичні заняття не проводяться повторно, ці оцінки неможливо отримати під час консультації, це саме стосується і колоквіумів. За об’єктивних причин (наприклад, міжнародна мобільність) навчання може відбуватись дистанційно - в онлайн-формі, за погодженням з викладачем.

**7.4 Політика щодо оскарження оцінювання**

Якщо здобувач вищої освіти не згоден з оцінюванням його знань він може оскаржити виставлену викладачем оцінку у встановленому порядку.

**7.5. Бонуси**

Здобувачі вищої освіти, які регулярно відвідували лекції (мають не більше двох пропусків без поважних причин) та мають написаний конспект лекцій отримують додатково 2 бали до результатів оцінювання до підсумкової оцінки.

**7.6. Участь в анкетуванні**

Наприкінці вивчення курсу та перед початком сесії здобувача вищої освітим буде запропоновано анонімно заповнити електронні анкети (Microsoft Forms Office 365), які буде розіслано на ваші університетські поштові скриньки. Заповнення анкет є важливою складовою вашої навчальної активності, що дозволить оцінити дієвість застосованих методів викладання та врахувати ваші пропозиції стосовно покращення змісту навчальної дисципліни «Оцінка вартості майна підприємства».

1. **Рекомендовані джерела інформації**

**Базові**

1. Закон України «Про оцінку майна, майнових прав та професійну оціночну діяльність в Україні» від 12 липня 2001 року № 2658-III (зі змінами і доповненнями).
2. Національний стандарт № 1 «Загальні засади оцінки майна і майнових прав», затверджений Постановою Кабінету Міністрів України від 10 вересня 2003 р. № 1440 (зі змінами і доповненнями).
3. Національний стандарт № 2 «Оцінка нерухомого майна», затверджений Постановою Кабінету Міністрів України від 28 жовтня 2004 р. № 1442 (зі змінами і доповненнями).
4. Національний стандарт № 3 «Оцінка цілісних майнових комплексів», затверджений Постановою Кабінету Міністрів України від 29 листопада 2006 р. № 1655 (зі змінами і доповненнями).
5. Національний стандарт № 4 «Оцінка майнових прав інтелектуальної власності», затверджений Постановою Кабінету Міністрів України від 3 жовтня 2007 р. № 1185 (зі змінами і доповненнями).
6. Постанова Кабінету Міністрів України від 10 грудня 2003 р. № 1891 «Про затвердження Методики оцінки майна».
7. Посібник з оцінки бізнесу в Україні : навч. посіб. для вищ. навч. закл. / за ред. Я.І. Маркуса. Київ : Міленіум, 2002. 320 с.

**Додаткові**

1. Міжнародні стандарти оцінки МСО від 31.01.2022 р.
2. Норми професійної діяльності оцінювача, затверджені Радою УТО, протокол № 1 від 24.12.1997 р.
3. Податковий кодекс України від 02.12.2010 р. № 2755-VI зі змінами і доповненнями(поточна редакція 03.09.2023).
4. Бернстайн Л.А. Анализ финансовой отчетности : теория, практика и интерпретация : пер. с англ. Финансы и статистика, 2002. 624 с.
5. Бланк И.А. Фінансовий менеджмент. Київ : Эльга, 2007. 653 с.
6. Коупленд Том, Коллер Тим, Муррин Джек. Стоимость компаний : оценка и управление : пер. с англ. 2-е изд. ЗАО «Олимп-Бизнес», 2000. 576 с. : ил. (Серия «Мастерство»).
7. Хиггинс Роберт С. Финансовый анализ: инструменты для принятия бизнес-решений.: пер. с англ. ООО «И.Д. Вильямс», 2007. 464 с.