

МІЖРЕГІОНАЛЬНА
АКАДЕМІЯ УПРАВЛІННЯ ПЕРСОНАЛОМ



МАУП

**МЕТОДИЧНІ РЕКОМЕНДАЦІЇ
ЩОДО ЗАБЕЗПЕЧЕННЯ САМОСТІЙНОЇ
РОБОТИ СТУДЕНТІВ
з дисципліни
“ОЦІНКА ТА ЕКСПЕРТИЗА НЕРУХОМОГО
МАЙНА (ОЦІНКА МАЙНА ТА ЕКСПЕРТИЗА
НЕРУХОМОСТІ)”
(для спеціалістів, магістрів)**

МАУП

Київ 2008

Підготувала доцент кафедри обліку та аудиту *А.В. Кулик*

Затверджено на засіданні кафедри обліку та аудиту
(протокол № 3 від 15.09.07)

Схвалено Вченою радою Міжрегіональної Академії управління персоналом



Кулик А. В. Методичні рекомендації щодо забезпечення самостійної роботи студентів з дисципліни “Оцінка та експертиза нерухомого майна (оцінка майна та експертиза нерухомості)” (для спеціалістів, магістрів). — К.: МАУП, 2008. — 28 с.

Методичні рекомендації містять пояснювальну записку, тематичний план, зміст самостійної роботи студентів з дисципліни “Оцінка та експертиза нерухомого майна (оцінка майна та експертиза нерухомості)”, а також список літератури.

© Міжрегіональна Академія
управління персоналом (МАУП), 2008

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 (із змінами і доповненнями) 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 у питаннях оцінки майна, майнових прав та використання її результатів. Цим Законом надано юридичним особам незалежно від їх організаційно-правової діяльності, а також фізичним особам — суб’єктам підприємницької діяльності право займатися незалежною професійною оцінкою діяльності за обов’язкового дотримання визначених умов. Положення Закону поширюються на правовідносини, що 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.

Мета вивчення дисципліни — оволодіння теорією та методологією, а також набуття практичних навичок щодо методики та організації здійснення оцінки експертизи нерухомого майна.

Основні завдання дисципліни:

- отримання теоретичних знань та 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 й експертизи нерухомого майна; оволодіння поняттями об’єктів, суб’єктів оцінки та експертизи нерухомості; засвоєння умов та 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 особливостей організації, інформаційного забезпечення та документального оформлення оцінки і експертизи нерухомості);

- засвоєння загальної методики та організації оцінки й 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
(ОЦІНКА МАЙНА ТА ЕКСЕРТИЗА НЕРУХОМОСТІ)”

№ пор.	Назва змістового модуля і теми
1	<p>Змістовий модуль I. Загальні теоретичні, правові й організаційні засади оцінки майна та експертизи нерухомості</p> <p>Зміст і умови оцінки майна та професійної оціночної діяльності</p>
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 й експертизи нерухомості
6	Організація, інформаційне забезпечення і документальне оформлення оцінки майна та експертизи нерухомості
7	<p>Змістовий модуль II. Особливості оцінки та експертизи різних об'єктів нерухомого майна</p> <p>Оцінка та експертиза земельних ділянок</p>
8	Державна експертиза землепорядної документації. Умови провадження господарської діяльності щодо проведення землепорядних та землеоціночних робіт
9	Особливості методики та організації оцінки й експертизи об'єктів нерухомого майна у матеріальній формі
10	Особливості методики та організації оцінки й експертизи об'єктів нерухомого майна у нематеріальній формі
Разом годин: 58	

ЗМІСТ САМОСТІЙНОЇ РОБОТИ
з дисципліни
“ОЦІНКА ТА ЕКСПЕРТИЗА НЕРУХОМОГО МАЙНА
(ОЦІНКА МАЙНА ТА ЕКСЕРТИЗА НЕРУХОМОСТІ)”

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

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

Завдання для самостійного вивчення

1. Поняття оцінки та експертизи майна.
2. Поняття та умови професійної оціночної діяльності.
3. Суб'єкти оціночної діяльності, їх права і обов'язки.
4. Професійна підготовка оцінювачів.
5. Кваліфікаційне свідоцтво оцінювача, порядок прийняття рішення про видачу, позбавлення, зупинення дії кваліфікаційного свідоцтва.
6. Державний реєстр оцінювачів.
7. Сертифікат суб'єкта оціночної діяльності, порядок його видачі і анулювання.
8. Наглядова рада з питань оціночної діяльності.
9. Державний реєстр суб'єктів оціночної діяльності.
10. Встановлення цін послуг та виконання робіт з оцінки майна.
11. Обов'язковість і доцільність оцінки майна та експертизи нерухомості.
12. Випадки проведення оцінки майна.
13. Обмеження щодо проведення оцінки майна.
14. Коротка історія становлення і розвитку міжнародної оціночної діяльності.
15. Становлення оціночної діяльності в Україні.

Теми рефератів

1. Оцінки та експертиза майна в Україні.
2. Оціночна діяльність в Україні.
3. Професійна підготовка суб'єктів оціночної діяльності в Україні.
4. Державне регулювання оціночної діяльності в Україні.

5. Умови, випадки та обмеження щодо проведення оцінки нерухомого майна.
6. Історія становлення і розвитку міжнародної оціночної діяльності.
7. Становлення оціночної діяльності в Україні.

Питання для самоконтролю

1. Визначити поняття оцінки та експертизи майна.
2. Визначити поняття професійної оціночної діяльності.
3. Визначити умови професійної оціночної діяльності.
4. Визначити суб'єкти оціночної діяльності.
5. Визначити права суб'єктів оціночної діяльності.
6. Визначити обов'язки суб'єктів оціночної діяльності.
7. Як здійснюється професійна підготовка оцінювачів.
8. Що таке кваліфікаційне свідоцтво оцінювача та сертифікат суб'єкта оціночної діяльності? Ким вони видаються?
9. Визначити порядок прийняття рішення про видачу, позбавлення, зупинення дії кваліфікаційного свідоцтва.
10. Що таке Державний реєстр оцінювачів?
11. Визначити порядок його видачі і анулювання сертифіката суб'єкта оціночної діяльності.
12. Яка організація здійснює нагляд за оціночною діяльністю?
13. Визначити функції Наглядової ради з питань оціночної діяльності.
14. Що таке Державний реєстр суб'єктів оціночної діяльності?
15. Визначити особливості встановлення цін послуг та виконання робіт з оцінки майна.
16. Коли проведення оцінки та експертизи нерухомого майна є обов'язковими?
17. Коли проведення оцінки та експертизи нерухомого майна є доцільними?
18. У яких випадках проводиться оцінка та експертиза нерухомого майна?
19. Які є обмеження щодо проведення оцінки майна?
20. Дати огляд короткої історії становлення і розвитку міжнародної оціночної діяльності.
21. Дати огляд становлення оціночної діяльності в Україні.

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

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

Завдання для самостійного вивчення

1. Об'єкти оцінки, їх поняття та характеристика.
2. Об'єкти оцінки нерухомого майна, їх поняття та характеристика.
3. Об'єкти оцінки у матеріальній та нематеріальній формі, їх поняття та характеристика.
4. Цілісний майновий комплекс як об'єкт оцінки, його поняття та характеристика.
5. Основні принципи оцінки нерухомого майна.

Теми рефератів

1. Поняття об'єктів оцінки.
2. Поняття об'єктів оцінки нерухомого майна.
3. Об'єкти оцінки у матеріальній та нематеріальній формі, їх поняття та характеристика.
4. Об'єкти оцінки у формі цілісного майнового комплексу.
5. Основні принципи оцінки, їх загальна характеристика.
6. Принципи, виділені з позиції потенційного власника.
7. Принципи, обумовлені процесом експлуатації.
8. Принципи, обумовлені ринковим середовищем.
9. Принцип найефективнішого використання.

Питання для самоконтролю

1. Поняття об'єктів оцінки.
2. Поняття об'єктів оцінки нерухомого майна.
3. Об'єкти оцінки у матеріальній та нематеріальній формі, їх поняття та характеристика.
4. Об'єкти оцінки у формі цілісного майнового комплексу.
5. Основні принципи оцінки, їх загальна характеристика.
6. Визначити зміст принципу корисності.
7. Визначити зміст принципу заміщення.
8. Визначити зміст принципу очікування.
9. Визначити зміст принципу внеску.
10. Визначити зміст принципу остаточної продуктивності.
11. Визначити зміст принципу збалансованості.
12. Визначити зміст принципу розділення.

13. Визначити зміст принципу і пропозиції.
14. Визначити зміст принципу конкуренції.
15. Визначити зміст принципу відповідності.
16. Визначити зміст принципу зміни зовнішнього середовища.
17. Визначити зміст принципу найефективнішого використання.
Література [4–6; 43; 45; 47; 48; 50; 51]

Тема 3. Вартість майна та її основні види

Завдання для самостійного вивчення

1. Зміст корисності як основного фактора створення і підтримки вартості. Здатність майна давати доход. Фактори корисності. Знос та його види.
2. Поняття вартості і ціни майна та майнових прав.
3. Загальне поняття про бази оцінки.
4. Види вартості.
5. Поняття та особливості використання ринкової вартості. Бази оцінки, відмінні від ринкової вартості (неринкові види вартості), та особливості їх використання.
6. Особливості визначення і застосування різних видів вартості.

Теми рефератів

1. Фактор корисності в оцінці нерухомого майна.
2. Вартість і ціна майна та майнових прав.
3. Бази оцінки.
4. Види вартості.
5. Поняття та особливості використання ринкової вартості.
6. Бази оцінки, відмінні від ринкової вартості (неринкові види вартості), та особливості їх використання.
7. Особливості визначення і застосування різних видів вартості.

Питання для самоконтролю

1. Визначити зміст корисності як основного фактора створення і підтримки вартості.
2. Визначити здатність майна давати доход.
3. Визначити фактори корисності.
4. Визначити поняття зносу та його видів, особливості його оцінки.
5. Визначити поняття вартості і ціни майна та майнових прав.

6. Визначити загальне поняття про бази оцінки.
7. Визначити види вартості.
8. Визначити поняття та особливості використання ринкової вартості.
9. Визначити бази оцінки, відмінні від ринкової вартості (неринкові види вартості), та особливості їх використання.
10. Розкрити особливості визначення і застосування залишкової вартості заміщення (відтворення).
11. Розкрити особливості визначення і застосування вартості у використанні.
12. Розкрити особливості визначення і застосування вартості ліквідації.
13. Розкрити особливості визначення і застосування інвестиційної вартості.
14. Розкрити особливості визначення і застосування спеціальної вартості.
15. Розкрити особливості визначення і застосування ліквідаційної вартості.

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

Тема 4. Методичні підходи до оцінки майна та експертизи нерухомості

Завдання для самостійного вивчення

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

Теми рефератів

1. Методичні підходи до оцінки майна та експертизи нерухомості.
2. Загальна характеристика й особливості застосування витратного підходу.

3. Загальна характеристика й особливості застосування доходного підходу.
4. Загальна характеристика й особливості застосування порівняльного підходу.
5. Комбінування методичних підходів до оцінки майна.
6. Фінансові інструменти в оцінці майна.

Питання для самоконтролю

1. Визначити методичні підходи до оцінки та експертизи нерухомості, розкрити їх загальне поняття.
2. Розкрити поняття та особливості застосування витратного підходу до оцінки майна.
3. Розкрити поняття та особливості застосування дохідного підходу до оцінки майна.
4. Розкрити поняття та особливості застосування порівняльного підходу до оцінки майна.
5. Яким чином комбінуються методичні підходи до оцінки майна?
6. Розкрити поняття та дати коротку характеристику фінансових інструментів в оцінці майна.

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

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

Завдання для самостійного вивчення

1. Механізми забезпечення достовірності й об'єктивності оцінки майна, а також формування і розвиток відповідної інфраструктури. Шляхи їх реалізації.
2. Короткий огляд ринку оціночних послуг.
3. Типи систем регулювання оцінки майна й оціночної діяльності.
4. Методичне регулювання оцінки майна.
5. Зміст і напрями державного регулювання оціночної діяльності в Україні та орган державної влади, який здійснює державне регулювання оціночної діяльності.
6. Відповідальність за порушення законодавства про оцінку майна, майнових прав та оціночну діяльність.
7. Зміст громадського регулювання оцінки майна і професійної оціночної діяльності в Україні.
8. Поняття саморегулюючої організації оцінювачів.

9. Порядок визнання статусу саморегулюючої організації оцінювачів.
10. Повноваження саморегулюючих організацій оцінювачів.
11. Права оцінювачів і суб'єктів оціночної діяльності.
12. Обов'язки оцінювачів і суб'єктів оціночної діяльності.
13. Відповідальність оцінювачів і суб'єктів оціночної діяльності.
14. Загальна характеристика і роль нормативно-правової бази щодо оцінки майна та експертизи нерухомості.
15. Роль стандартів з регулювання методів оцінки й експертизи нерухомого майна.

Теми рефератів

1. Механізми забезпечення достовірності й об'єктивності оцінки майна, а також формування і розвиток відповідної інфраструктури.
2. Ринок оціночних послуг в Україні.
3. Системи регулювання оцінки майна та оціночної діяльності.
4. Методичне регулювання оцінки майна.
5. Державне регулювання оціночної діяльності в Україні.
6. Громадське регулювання оцінки майна і професійної оціночної діяльності в Україні.
7. Саморегулюючі організації оцінювачів, їх статус і повноваження.
8. Права, обов'язки та відповідальність оцінювачів і суб'єктів оціночної діяльності.
9. Нормативно-правове забезпечення оцінки майна та експертизи нерухомості.
10. Роль стандартів з регулювання методів оцінки та експертизи нерухомого майна.

Питання для самоконтролю

1. Визначити механізми забезпечення достовірності та об'єктивності оцінки майна, а також формування і розвиток відповідної інфраструктури.
2. Дати короткий огляд ринку оціночних послуг.
3. Визначити поняття та розкрити сутність систем регулювання оцінки майна і оціночної діяльності.
4. Визначити методичне регулювання оцінки майна.
5. Визначити зміст і напрями державного регулювання оціночної діяльності в Україні.

6. Який орган державної влади в Україні здійснює державне регулювання оціночної діяльності?
7. Яка відповідальність за порушення законодавства про оцінку майна, майнових прав та оціночну діяльність?
8. Розкрити зміст громадського регулювання оцінки майна і професійної оціночної діяльності в Україні.
9. Які є саморегулюючі організації оцінювачів в Україні?
10. Визначити порядок визнання статусу саморегулюючої організації оцінювачів.
11. Визначити повноваження саморегулюючих організацій оцінювачів.
12. Визначити права оцінювачів та суб'єктів оціночної діяльності.
13. Визначити обов'язки оцінювачів та суб'єктів оціночної діяльності.
14. Яка відповідальність оцінювачів та суб'єктів оціночної діяльності?
15. Дати загальну характеристику і визначити роль нормативно-правової бази щодо оцінки майна та експертизи нерухомості.
16. Визначити роль стандартів з регулювання методів оцінки та експертизи нерухомого майна.

Література [1–9; 10–45; 47; 48; 50; 51]

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

Завдання для самостійного вивчення

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

9. Загальні вимоги до рецензування Звіту про оцінку майна.
10. Порядок погодження та затвердження оцінки майна.

Теми рефератів

1. Організація оцінки нерухомого майна.
2. Етапи і процедури оцінки нерухомості.
3. Договір про оцінку майна.
4. Інформаційне забезпечення оцінки майна.
5. Місце та роль бухгалтерського обліку в експертизі та оцінці нерухомого майна.
6. Звіт про оцінку майна, його зміст, структура та загальні вимоги до складання.
7. Рецензування Звіту про оцінку майна. Порядок погодження та затвердження оцінки майна.

Питання для самоконтролю

1. Розкрити зміст організації проведення оцінки.
2. Назвати загальні вимоги до проведення незалежної оцінки майна.
3. Назвати етапи і процедури оцінки нерухомості, дати загальну їх характеристику.
4. Які підстави для проведення оцінки майна?
5. Розкрити зміст підготовки і укладання договору на оцінку майна.
6. Дати характеристику інформаційного забезпечення оцінки майна.
7. Визначити місце та роль бухгалтерського обліку в оцінці та експертизі нерухомого майна.
8. Визначити зміст, структуру та особливості складання Звіту про оцінку майна.
9. Визначити загальні вимоги до складання Звіту про оцінку майна та підготовки висновку про вартість майна.
10. Визначити загальні вимоги до рецензування Звіту про оцінку майна. Визначити 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

Завдання для самостійного вивчення

1. Земельна ділянка як об'єкт оцінки.
2. Грошова оцінка в системі економічного регулювання земельних відносин.
3. Ринок землі в Україні і його інфраструктура.
4. Фінансово-правові механізми первинного і вторинного ринку землі.
5. Умови і фактори, що впливають на вартість земельної ділянки.
6. Правове регулювання оцінки земель.
7. Об'єкти оцінки земель.
8. Принципи оцінки земель.
9. Види оцінки земель.
10. Суб'єкти оціночної діяльності у сфері оцінки земель.
11. Професійна підготовка оцінювачів з експертної грошової оцінки земельних ділянок та умови їх діяльності.
12. Нормативно-методичне регулювання оцінки земель.
13. Обов'язкове проведення грошової оцінки земель.
14. Обмеження щодо проведення експертної грошової оцінки земельних ділянок.
15. Підстави для проведення оцінки земель.
16. Нормативна грошова оцінка земель різних категорій, її порядок, цілі та регламентація.
17. Індексція нормативної грошової оцінки.
18. Експертна грошова оцінка земельних ділянок, її сутність та порядок.
19. Основні методологічні підходи експертної грошової оцінки земельних ділянок.
20. Методичні підходи до оцінки земельних ділянок.
21. Методи оцінки землі.
22. Інформаційне забезпечення проведення грошової оцінки земель.
23. Система містобудівної і землевпорядкувальної документації.
24. Документація з оцінки земель та її затвердження.
25. Державне регулювання у сфері оцінки земель.
26. Саморегулюючі організації у сфері оцінки земель.

Теми рефератів

1. Земельна ділянка як об'єкт оцінки.
2. Грошова оцінка в системі економічного регулювання земельних відносин.
3. Ринок землі в Україні і його інфраструктура.
4. Фінансово-правові механізми первинного і вторинного ринку землі.
5. Умови і фактори, що впливають на вартість земельної ділянки.
6. Правове регулювання оцінки земель.
7. Об'єкти оцінки земель.
8. Принципи оцінки земель.
9. Види оцінки земель.
10. Суб'єкти оціночної діяльності у сфері оцінки земель.
11. Професійна підготовка оцінювачів з експертної грошової оцінки земельних ділянок та умови їх діяльності.
12. Нормативно-методичне регулювання оцінки земель.
13. Умови, обмеження та підстави проведення грошової оцінки земель.
14. Експертна грошова оцінка земельних ділянок, її сутність та порядок.
15. Основні методологічні підходи експертної грошової оцінки земельних ділянок.
16. Інформаційне забезпечення проведення грошової оцінки земель.
17. Система містобудівної і землевпорядкувальної документації.
18. Документація з оцінки земель та її затвердження.
19. Державне регулювання у сфері оцінки земель.
20. Саморегулюючі організації у сфері оцінки земель.

Питання для самоконтролю

1. Визначити земельну ділянку як об'єкт оцінки.
2. Розкрити сутність грошової оцінки в системі економічного регулювання земельних відносин.
3. Дати характеристику ринку землі в Україні і його інфраструктури.
4. Розкрити фінансово-правові механізми первинного і вторинного ринків землі.
5. Визначити умови і фактори, що впливають на вартість земельної ділянки.

6. Дати характеристику правового регулювання оцінки земель.
7. Визначити об'єкти оцінки земель.
8. Визначити принципи оцінки земель.
9. Визначити види оцінки земель, дати їх загальну характеристику.
10. Визначити суб'єкти оціночної діяльності у сфері оцінки земель.
11. Розкрити особливості професійної підготовки оцінювачів з експертної грошової оцінки земельних ділянок та умови їх діяльності.
12. Дати характеристику нормативно-методичного регулювання оцінки земель.
13. Коли проведення грошової оцінки земель є обов'язковим?
14. Які обмеження щодо проведення експертної грошової оцінки земельних ділянок?
15. Які підстави для проведення оцінки земель?
16. Для чого і як здійснюється індексація нормативної грошової оцінки?
17. Визначити основні методологічні підходи експертної грошової оцінки земельних ділянок.
18. Визначити методичні підходи до оцінки земельних ділянок.
19. Визначити методи оцінки землі.
20. Дати характеристику інформаційного забезпечення проведення грошової оцінки земель.
21. Визначити склад системи містобудівної і землевпорядної документації.
22. Документація з оцінки земель та її затвердження.
23. Як здійснюється державне регулювання у сфері оцінки земель?
24. Визначити саморегулюючі організації у сфері оцінки земель, їх статус та повноваження.

Література [2; 5; 43; 44]

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

Завдання для самостійного вивчення

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

2. Форми і види державної експертизи.
3. Регулювання у сфері державної експертизи.
4. Статус експерта державної експертизи.
5. Права та обов'язки замовників державної експертизи і розробників об'єктів державної експертизи.
6. Порядок проведення державної експертизи.
7. Відповідальність за порушення законодавства у сфері державної експертизи.
8. Ліцензійні умови провадження господарської діяльності щодо проведення землепорядних та землеоціночних робіт.
9. Види землепорядних та землеоціночних робіт, які підлягають ліцензуванню.
10. Вимоги до проведення землепорядних та землеоціночних робіт.

Теми рефератів

1. Загальні засади державної експертизи землепорядної документації.
2. Форми і види державної експертизи землепорядної документації.
3. Регулювання у сфері державної експертизи.
4. Порядок проведення державної експертизи.
5. Ліцензійні умови провадження господарської діяльності щодо проведення землепорядних та землеоціночних робіт.
6. Вимоги до проведення землепорядних та землеоціночних робіт.

Питання для самоконтролю

1. Визначити поняття державної експертизи землепорядної документації.
2. Визначити правові основи державної експертизи землепорядної документації.
3. Визначити завдання державної експертизи землепорядної документації.
4. Визначити принципи державної експертизи землепорядної документації.
5. Визначити об'єкти державної експертизи землепорядної документації.

6. Визначити суб'єкти державної експертизи землевпорядної документації.
7. Визначити форми державної експертизи землевпорядної документації.
8. Визначити види державної експертизи землевпорядної документації.
9. Дати характеристику регулювання у сфері державної експертизи.
10. Визначити статус експерта державної експертизи.
11. Визначити права замовників державної експертизи і розробників об'єктів державної експертизи.
12. Визначити обов'язки замовників державної експертизи і розробників об'єктів державної експертизи.
13. Визначити порядок проведення державної експертизи.
14. Яка відповідальність за порушення законодавства у сфері державної експертизи?
15. Визначити ліцензійні умови провадження господарської діяльності щодо проведення землевпорядних та землеоціночних робіт.
16. Визначити види землевпорядних та землеоціночних робіт, які підлягають ліцензуванню.
17. Визначити вимоги до проведення землевпорядних та землеоціночних робіт.

Література [3; 9]

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

Завдання для самостійного вивчення

1. Поняття об'єктів оцінки у матеріальній формі.
2. Загальні особливості оцінки та експертизи об'єктів у матеріальній формі.
3. Загальні особливості оцінки будівель і споруд.
4. Система ціноутворення у будівництві.
5. Оцінка доходу, що дають об'єкти нерухомості у матеріальній формі.
6. Аналіз фінансових коефіцієнтів.
7. Характеристика зміни доходів.

8. Ставка капіталізації при оцінці нерухомості.
9. Дослідження ринку під час оцінки об'єктів нерухомості у матеріальній формі.
10. Сегментація ринку об'єктів нерухомості у матеріальній формі.
11. Оцінка факторів попиту і пропозиції на ринку об'єктів нерухомості у матеріальній формі.
12. Оцінка місткості ринку.
13. Особливості застосування порівняльного підходу до оцінки об'єктів нерухомості у матеріальній формі.
14. Особливості застосування витратного підходу до оцінки об'єктів нерухомості у матеріальній формі.
15. Метод оцінки за вартістю одиничного показника.
16. Оцінка за вартістю об'єкта аналогічного функціонального призначення.
17. Метод розбивання на компоненти.
18. Метод одиничних розцінок.
19. Оцінка зносу будівель і споруд.
20. Оцінки, віднесені до особливих випадків.
21. Оцінка покриття витрат на придбання нерухомості.
22. Оцінка доцільності придбання нерухомості за допомогою позикових засобів.
23. Оцінки вигідності різних умов продажу нерухомості.
24. Оцінка інвестиційної вартості.
25. Оцінка об'єктів незавершеного будівництва.

Теми рефератів

1. Об'єкти оцінки матеріальній формі, їх характеристика.
2. Особливості оцінки та експертизи об'єктів у матеріальній формі.
3. Особливості оцінки будівель і споруд.
4. Оцінка доходу, що дають об'єкти нерухомості у матеріальній формі.
5. Дохідний підхід до оцінки об'єктів нерухомості у матеріальній формі.
6. Дослідження ринку під час оцінки об'єктів нерухомості у матеріальній формі.
7. Порівняльний підхід до оцінки об'єктів нерухомості у матеріальній формі.

8. Витратний підхід до оцінки об'єктів нерухомості у матеріальній формі.
9. Оцінка зносу будівель і споруд.

Питання для самоконтролю

1. Визначити поняття об'єктів оцінки у матеріальній формі.
2. Визначити загальні особливості оцінки та експертизи об'єктів у матеріальній формі.
3. Визначити загальні особливості оцінки будівель і споруд.
4. Дати характеристику системи ціноутворення у будівництві.
5. Визначити порядок оцінки доходу, що дають об'єкти нерухомості у матеріальній формі.
6. Визначити методику аналізу фінансових коефіцієнтів.
7. Визначити методику характеристики зміни доходів.
8. Порядок визначення ставки капіталізації при оцінці нерухомості.
9. Визначити методику та організацію дослідження ринку під час оцінки об'єктів нерухомості в матеріальній формі.
10. Сегментація ринку об'єктів нерухомості у матеріальній формі.
11. Визначити методику оцінки факторів попиту і пропозиції на ринку об'єктів нерухомості у матеріальній формі.
12. Визначити методику оцінки місткості ринку.
13. Визначити особливості застосування порівняльного підходу до оцінки об'єктів нерухомості у матеріальній формі.
14. Визначити особливості застосування витратного підходу до оцінки об'єктів нерухомості у матеріальній формі.
15. Визначити зміст, призначення та порядок використання методу оцінки за вартістю одиничного показника.
16. Визначити методику оцінки за вартістю об'єкта аналогічного функціонального призначення.
17. Визначити зміст, призначення та порядок використання методу розбивання на компоненти.
18. Визначити зміст, призначення та порядок використання методу одиничних розцінок.
19. Визначити методику оцінки зносу будівель і споруд.
20. Визначити методику оцінки покриття витрат на придбання нерухомості.

21. Визначити методику оцінки доцільності придбання нерухомості за допомогою позикових засобів.
22. Визначити методику оцінки вигідності різних умов продажу нерухомості.
23. Визначити методику оцінки інвестиційної вартості.
24. Визначити методику оцінки 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 й експертизи об'єктів нерухомого майна у нематеріальній формі

Завдання для самостійного вивчення

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

21. Визначення розміру статутного фонду відкритого акціонерного товариства (пайового фонду колективного сільськогосподарського підприємства), що створюється на базі майна радгоспів, інших державних сільськогосподарських підприємств та підприємств рибного господарства.
22. Особливості визначення вартості внесків учасників та засновників до статутних фондів господарських товариств.
23. Особливості оцінки пакетів акцій відкритих акціонерних товариств, створених у процесі приватизації (корпоратизації), що належать державі.
24. Особливості оцінки часток (паїв, акцій).

Теми рефератів

1. Оцінка нематеріальних активів.
2. Методичні підходи до оцінки нематеріальних активів.
3. Оцінка нематеріальних активів.
4. Методичні підходи та методи оцінки нематеріальних активів.
5. Оцінка вартості гудвілу.
6. Оцінка прав користування об'єктами природного середовища.
7. Оцінка прав користування землею, водними і лісовими ресурсами.
8. Оцінка прав користування надрами.
9. Оцінка прав користування майном.
10. Оцінка вартості ринку і прав компаній на маршрути.
11. Визначення розміру статутного фонду відкритого акціонерного товариства, що створюється в процесі приватизації (корпоратизації).
12. Визначення розміру статутного фонду відкритого акціонерного товариства (пайового фонду колективного сільськогосподарського підприємства), що створюється на базі майна радгоспів, інших державних сільськогосподарських підприємств та підприємств рибного господарства.
13. Оцінка пакетів акцій відкритих акціонерних товариств, створених у процесі приватизації (корпоратизації), що належать державі.
14. Оцінки часток (паїв, акцій).

Питання для самоконтролю

1. Визначити поняття нематеріальних активів.
2. Визначити види нематеріальних активів.

3. Визначити особливості ціноутворення на нематеріальні активи.
4. Визначити основні етапи і процедури оцінки та експертизи нематеріальних активів.
5. Визначити методичні підходи до оцінки нематеріальних активів.
6. Визначити зміст, призначення та порядок використання методу дисконтування грошових потоків.
7. Визначити зміст, призначення та порядок використання методу переваги в доходах.
8. Визначити зміст, призначення та порядок використання методу виграшу у собівартості.
9. Визначити зміст, призначення та порядок використання методу надлишкових грошових потоків.
10. Визначити зміст, призначення та порядок використання методу внутрішнього порівняння.
11. Визначити зміст, призначення та порядок використання методу звільнення від роялті.
12. Визначити зміст, призначення та порядок використання методу вартості створення нематеріальних активів.
13. Визначити зміст та порядок оцінки вартості гудвілу.
14. Визначити зміст та порядок оцінки організаційно-економічних привілеїв.
15. Визначити зміст та порядок оцінки ресурсів ідентифікації юридичних осіб.
16. Визначити зміст та порядок оцінки прав користування об'єктами природного середовища.
17. Визначити методичні підходи до оцінки прав користування землею, водними і лісовими ресурсами.
18. Визначити зміст та порядок оцінки прав користування надрами.
19. Визначити зміст та порядок оцінки прав користування майном.
20. Визначити зміст та порядок оцінки вартості ринку і прав компаній на маршрути.
21. Порядок визначення розміру статутного фонду відкритого акціонерного товариства, що створюється в процесі приватизації (корпоратизації).
22. Порядок визначення розміру статутного фонду відкритого акціонерного товариства (пайового фонду колективного сільськогосподарського підприємства), що створюється на базі майна радгоспів, інших державних сільськогосподарських підприємств та підприємств рибного господарства.

23. Визначити особливості визначення вартості внесків учасників та засновників до статутних фондів господарських товариств.
24. Визначити особливості оцінки пакетів акцій відкритих акціонерних товариств, створених у процесі приватизації (корпоратизації), що належать державі.
25. Визначити особливості оцінки часток (паїв, акцій).

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

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 землевпорядної 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, затверджена Постановою Кабінету Міністрів України від 10.09.95 у редакції 2.02.03 № 3 (із змін. і допов.).
8. *Методика* грошової оцінки пам’яток: Затв. Постановою Кабінету Міністрів України від 26.10.02 № 1447.
9. *Лицензійні умови* проведення господарської діяльності щодо проведення землевпорядних та землеоціночних робіт: Затв. наказом Державного комітету України з питань регуляторної політики та підприємництва і державного комітету України з земельних ресурсів 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 (із 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 (із змін. і допов., внесеними наказом Державного комітету України з 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 (із 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 (із 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.

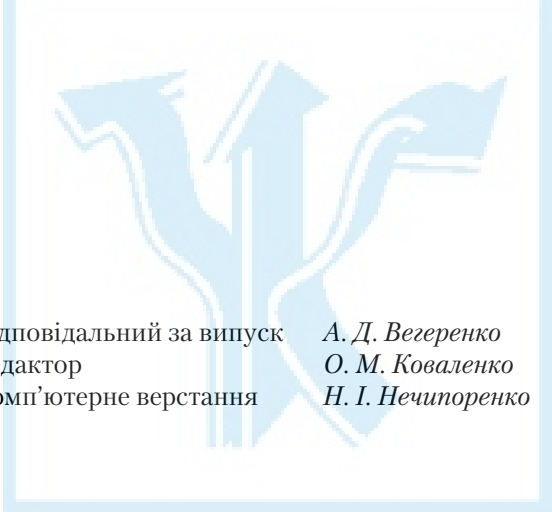
38. *Положення* (стандарт) бухгалтерського обліку 22 “Вплив інфляції”: Затв. наказом Міністерства фінансів України від 28.02.02 № 147.
39. *Положення* (стандарт) бухгалтерського обліку 24 “Прибуток на акцію”: Затв. наказом Міністерства фінансів України від 16.07.01 № 344.
40. *Положення* (стандарт) бухгалтерського 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.: Интерреклама, 2003. — 384 с.
43. *Оценка имущества и имущественных прав в Украине* — 2-е изд., перераб. и доп. Монография / Под ред. Н. П. Лебедь. — К.: ООО “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. — 252с.
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. 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 (оцінка майна та експертиза нерухомості)”	4
Зміст самостійної роботи з дисципліни “Оцінка та експертиза нерухомого майна (оцінка майна та експертиза нерухомості)”	5
Список літератури	24



Відповідальний за випуск *А. Д. Вегеренко*
Редактор *О. М. Коваленко*
Комп'ютерне верстання *Н. І. Нечипоренко*

МАУП

Зам. № ВКЦ-3444

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