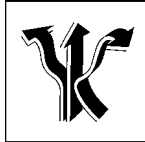


МІЖРЕГІОНАЛЬНА
АКАДЕМІЯ УПРАВЛІННЯ ПЕРСОНАЛОМ



МАУП



НАВЧАЛЬНА ПРОГРАМА
дисципліни
“ЕКСПЕРТИЗА, ОЦІНКА І ОБЛІК
НЕРУХОМОГО МАЙНА”
(для бакалаврів)

МАУП

Київ 2008

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

Затверджено на засіданні кафедри обліку та аудиту
(протокол № 1 від 03.09.07)

Схвалено Вченою радою Міжрегіональної Академії управління персоналом



МАУП

Кулик А. В. Навчальна програма дисципліни “Експертиза, оцінка і облік нерухомого майна” (для бакалаврів). – К.: МАУП, 2008. – 26 с.

Навчальна програма містить пояснювальну записку, тематичний план, зміст дисципліни “Експертиза, оцінка і облік нерухомого майна”, вказівки до виконання контрольної роботи, теми контрольних робіт, питання для самоконтролю, 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. Цей Закон надав юридичним особам незалежно від їх організаційно-правової діяльності, а також фізичним особам — суб’єктам підприємницької діяльності право займатись незалежною професійною оцінкою діяльності при обов’язковому дотриманні визначених Законом умов. Положення цього Закону поширюються на правовідносини, які виникають у процесі здійснення оцінки майна, майнових прав, що належать фізичним та юридичним особам України на території України та за її межами, а також фізичним та юридичним особам інших держав на території України та за її межами, якщо угода укладається відповідно до законодавства України, використання результатів оцінки та здійснення професійної оціночної діяльності в Україні.

Метою вивчення дисципліни “Експертиза, оцінка і облік нерухомого майна” є оволодіння теорією та методологією, а також набуття практичних навичок щодо методики та організації проведення експертизи, оцінки і обліку нерухомого майна. Основними завданнями вивчення дисципліни є:

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

- регулювання експертизи й оцінки нерухомості; вивчення особливостей організації, інформаційного забезпечення та документального оформлення експертизи й оцінки нерухомості);
- засвоєння загальної методики та організації експертизи та обліку й оцінки 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
“ЕКСПЕРТИЗА, ОЦІНКА І ОБЛІК НЕРУХОМОГО МАЙНА”

№ пор.	Назва змістового модуля і теми
1	2
1	<p>Змістовий модуль I. Загальні теоретичні, правові та організаційні засади експертизи й оцінки нерухомого майна</p> <p>Зміст і умови експертизи й оцінки майна та професійної оціночної діяльності</p> <p>Об'єкти і принципи експертизи й оцінки нерухомого майна</p> <p>Вартість майна та її основні види</p> <p>Методичні підходи до експертизи й оцінки нерухомого майна</p> <p>Правові засади та регулювання експертизи й оцінки нерухомого майна</p> <p>Організація, інформаційне забезпечення та документальне оформлення експертизи й оцінки нерухомого майна</p>
7	<p>Змістовий модуль II. Особливості експертизи й оцінки різних об'єктів нерухомого майна</p> <p>Експертиза й оцінка земельних ділянок</p>

1	2
8	Державна експертиза землевпорядної документації. Умови провадження господарської діяльності щодо проведення землевпорядних та землеоціночних робіт
9	Особливості методики та організації експертизи й оцінки об'єктів нерухомого майна у матеріальній формі
10	Особливості методики та організації експертизи й оцінки об'єктів нерухомого майна у нематеріальній формі
	Змістовий модуль III. Методика та організація обліку складу та джерел майна підприємства
11	Загальні особливості методики та організації обліку рухомого та нерухомого майна та джерел його утворення
12	Методика та організація аналітичного та синтетичного обліку рухомого та нерухомого майна та джерел його утворення
13	Відображення у звітності інформації про рухоме і нерухоме майно
Разом годин: 135	

ЗМІСТ
дисципліни

“ЕКСПЕРТИЗА, ОЦІНКА І ОБЛІК НЕРУХОМОГО МАЙНА”

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

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

Поняття оцінки та експертизи майна.

Поняття та умови професійної оціночної діяльності. Суб'єкти оціночної діяльності, їх права і обов'язки. Оцінювач. Професійна підготовка оцінювачів. Кваліфікаційне свідоцтво оцінювача. Порядок прийняття рішення про видачу, позбавлення, зупинення дії кваліфікаційного свідоцтва. Державний реєстр оцінювачів. Сертифі-

кат суб'єкта оціночної діяльності, порядок його видачі і анулювання. Наглядова рада з питань оціночної діяльності. Державний реєстр суб'єктів оціночної діяльності. Встановлення цін послуг та виконання робіт з оцінки майна.

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

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

Література [2–6; 8; 10]

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

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

Основні принципи оцінки, їх загальна характеристика. Принципи, виділені з позиції потенційного власника: корисності, заміщення та очікування. Принципи, обумовлені процесом експлуатації: вкладу, остаточної продуктивності, збалансованості та розділення. Принципи, обумовлені ринковим середовищем: попиту і пропозиції, конкуренції, відповідності, зміни зовнішнього середовища. Принцип найкращого і найбільш ефективного використання.

Література [2; 4; 10]

Тема 3. Вартість майна та її основні види

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

Поняття вартості і ціни майна та майнових прав.

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

Література [2–16; 56–61]

Тема 4. Методичні підходи до експертизи й оцінки нерухомого майна

Методичні підходи до експертизи й оцінки нерухомості, загальне поняття. Загальна характеристика й особливості застосування витратного підходу. Загальна характеристика й особливості застосування доходного підходу. Загальна характеристика й особливості застосування порівняльного підходу. Комбінування методичних підходів до оцінки майна. Фінансові інструменти в оцінці майна.

Література [2–17; 56–61]

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

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

Короткий огляд ринку оціночних послуг.

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

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

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

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

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

Література [1; 3; 8; 9; 56–61]

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

Поняття організації проведення оцінки. Загальні вимоги до проведення незалежної оцінки майна. Етапи і процедури оцінки нерухомості. Підстави для проведення оцінки майна. Підготовка і укладання договору на оцінку майна.

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

Звіт про оцінку майна. Загальні вимоги до складання Звіту про оцінку майна та підготовки висновку про вартість майна. Загальні вимоги до рецензування Звіту про оцінку майна. Порядок погодження та затвердження оцінки майна.

Література [1; 8–17; 56–61]

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

Тема 7. Експертиза й оцінка земельних ділянок

Земельна ділянка як об'єкт оцінки. Грошова оцінка в системі економічного регулювання земельних відносин. Ринок землі в Україні і його інфраструктура. Фінансово-правові механізми первинного і вторинного ринку землі. Умови і фактори, що впливають на вартість земельної ділянки. Правове регулювання оцінки земель. Об'єкти оцінки земель. Принципи оцінки земель. Види оцінки земель.

Суб'єкти оціночної діяльності у сфері оцінки земель. Професійна підготовка оцінювачів з експертної грошової оцінки земельних ділянок та умови їх діяльності. Нормативно-методичне регулювання оцінки земель. Обов'язкове проведення грошової оцінки земель. Обмеження щодо проведення експертної грошової оцінки земельних ділянок. Підстави для проведення оцінки земель. Нормативна грошова оцінка земель різних категорій, її порядок, цілі та регламентація. Грошова оцінка земель різного призначення. Індексация нормативної грошової оцінки.

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

Інформаційне забезпечення проведення грошової оцінки земель. Система містобудівної і землевпорядкувальної документації. Документація з оцінки земель та її затвердження. Державне регулювання у сфері оцінки земель. Саморегулівні організації у сфері оцінки земель.

Література [2; 9–19; 56–61]

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

Загальні засади державної експертизи землевпорядної документації (поняття, правові основи, завдання, принципи, об'єкти і суб'єкти). Форми і види державної експертизи. Регулювання у сфері державної експертизи. Статус експерта державної експертизи. Права та обов'язки замовників державної експертизи і розробників об'єктів державної експертизи. Порядок проведення державної експертизи. Відповідальність за порушення законодавства у сфері державної експертизи.

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

Література [1–8; 11–17; 56–61]

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

Поняття об'єктів оцінки у матеріальній формі. Загальні особливості експертизи й оцінки об'єктів у матеріальній формі. Загальні особливості оцінки будівель і споруд. Система ціноутворення у будівництві.

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

Дослідження ринку під час оцінки об'єктів нерухомості в матеріальній формі. Сегментація ринку об'єктів нерухомості в матеріальній формі. Оцінка факторів попиту і пропозиції на ринку

об'єктів нерухомості в матеріальній формі. Оцінка ємності ринку. Особливості застосування порівняльного підходу до оцінки об'єктів нерухомості в матеріальній формі.

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

Оцінка зносу будівель і споруд.

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

Література [8–17; 56–61]

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

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

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

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

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

Визначення розміру статутного фонду відкритого акціонерного товариства (пайового фонду колективного сільськогосподарського підприємства), що створюється на базі майна радгоспів, інших дер-

жавних сільськогосподарських підприємств та підприємств рибного господарства.

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

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

Особливості оцінки часток (паїв, акцій).

Література [1–17; 56–61]

Змістовий модуль III. Методика та організація обліку складу та джерел майна підприємства

Тема 11. Загальні особливості методики та організації обліку рухомого та нерухомого майна та джерел його утворення

Значення бухгалтерського обліку для експертизи рухомого та нерухомого майна сучасного підприємства. Особливості бухгалтерської роботи при проведенні експертизи. Умови передачі інформації в бухгалтерському (фінансовому) обліку. Відповідальність бухгалтера. Передумови та напрями реформування бухгалтерського (фінансового) обліку. Нормативне регулювання обліку.

Література [19; 40; 56–61]

Тема 12. Методика та організація аналітичного та синтетичного обліку рухомого та нерухомого майна та джерел його утворення

Бухгалтерський облік основних засобів. Визначення основних понять. Характеристика бухгалтерських рахунків обліку основних засобів. Документування господарських операцій з обліку основних засобів. Синтетичний та аналітичний облік основних засобів. Облік капітальних інвестицій для придбання (виготовлення) основних засобів. Облік переоцінки та руху основних засобів. Знос (амортизація) основних засобів. Облік оренди (лізингу) основних засобів. Особливості бухгалтерського обліку основних засобів у житлово-комунальному господарстві.

Бухгалтерський облік інших необоротних активів. Характеристика рахунків обліку інших необоротних активів. Документування

необоротних матеріальних активів. Відображення господарських операцій із наявності і руху інших необоротних активів на рахунках бухгалтерського обліку.

Бухгалтерський облік нематеріальних активів. Визначення основних понять, визнання, оцінка, переоцінка. Документування господарських операцій. Характеристика бухгалтерських рахунків обліку нематеріальних активів. Облік капітальних інвестицій для придбання нематеріальних активів. Амортизація нематеріальних активів.

Бухгалтерський облік довгострокових фінансових інвестицій. Інвестиції: поняття та оцінка. Характеристика бухгалтерських рахунків обліку довгострокових фінансових інвестицій.

Бухгалтерський облік довгострокової дебіторської заборгованості.

Сутність та бухгалтерський облік відстрочених податкових активів і зобов'язань.

Література [19; 42; 56–61]

Тема 13. Відображення у звітності інформації про рухоме і нерухоме майно

Загальні вимоги до фінансової звітності як інформаційної бази експертизи рухомого та нерухомого майна. Оприлюднення річної фінансової звітності. Форма № 1 “Баланс”. Звіт про фінансові результати. Звіт про рух грошових коштів. Звіт про власний капітал. Взаємозв'язок форм річної фінансової звітності.

Література [19; 45; 56–61]

ВКАЗІВКИ ДО ВИКОНАННЯ КОНТРОЛЬНОЇ РОБОТИ

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

Мета контрольної роботи — закріпити теоретичні знання і набути практичні навички роботи оцінника-експерта майна.

Контрольна робота містить три теоретичні питання. На них потрібно дати змістовні письмові відповіді у вигляді реферату.

При відповідях обов'язкове посилання на законодавчо-правову регламентацію даного питання.

Номер варіанта контрольної роботи студенти вибирають за останньою цифрою своєї залікової книжки (див. таблицю). Номер залікової книжки і номер варіанта контрольної роботи необхідно вказувати

на титульній сторінці. У випадку відсутності цих даних робота повертається студенту без рецензії.

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

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

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

Контрольну роботу потрібно виконувати в рукописному або машинописному (комп'ютерний набір) вигляді на аркушах паперу формату А4. Загальний обсяг – не більше 20 сторінок.

На рецензування студенти подають оригінал роботи.

ТЕМИ КОНТРОЛЬНИХ РОБІТ

1. Поняття експертизи та оціночної діяльності. Обов'язковість оцінки.
2. Об'єкти експертизи та оцінки. Суб'єкти оціночної діяльності, їх права і обов'язки.

3. Зміст корисності як основного фактора створення і підтримки вартості. Здатність майна давати доход. Фактори корисності. Знос та його види.
4. Поняття вартості і ціни майна та майнових прав. Загальне поняття про бази оцінки. Види вартості. Ринкова вартість. Бази оцінки, відмінні від ринкової вартості (неринкові види вартості). Особливості визначення і застосування різних видів вартості.
5. Основні методологічні підходи до оцінки майна. Витратний підхід. Дохідний підхід. Порівняльний підхід. Порівняння основних методологічних підходів до оцінки майна.
6. Фінансові інструменти в оцінці майна.
7. Організація проведення оцінки. Алгоритм процесу оцінки нерухомості. Етапи і процедури оцінки нерухомості.
8. Підготовка і укладання договору на оцінку майна. Інформаційне забезпечення оцінки майна.
9. Звіт про оцінку майна. Рецензування звіту про оцінку майна. Цілі оцінки і обмежувальні умови захисту інтересів замовників і оцінника.
10. Оцінка доходу, що дає нерухомість. Аналіз фінансових коефіцієнтів. Характеристика зміни доходів. Основні підходи до оцінки нерухомості.
11. Ставка капіталізації при оцінці нерухомості
12. Дослідження ринку і порівняльний підхід до оцінки нерухомості. Сегментація ринку нерухомості. Оцінка факторів попиту і пропозиції на ринку нерухомості. Оцінка ємності ринку. Порівняльний підхід до оцінки.
13. Витратний підхід до оцінки — загальні положення. Метод оцінки за вартістю одиничного показника. Оцінка за вартістю об'єкта аналогічного функціонального призначення. Метод розбивання на компоненти. Метод одиничних розцінок.
14. Оцінка зносу будівель і споруд.
15. Особливі випадки оцінки. Оцінки, віднесені до особливих випадків. Оцінка покриття витрат на придбання нерухомості. Оцінка доцільності придбання нерухомості за допомогою позикових засобів. Оцінки вигідності різних умов продажу нерухомості. Оцінка інвестиційної вартості. Оцінка об'єктів незавершеного будівництва.

16. Нормативна грошова оцінка земель різних категорій, її цілі та регламентація. Грошова оцінка земель різного призначення. Індексція нормативної грошової оцінки.
17. Експертна грошова оцінка земельних ділянок, її сутність і нормативно-правова регламентація. Основні методологічні підходи експертної грошової оцінки земельних ділянок. Методичні підходи до оцінки земельних ділянок. Методи оцінки землі. Експертна грошова оцінка різних видів земельних ділянок.
18. Витратний підхід до оцінки машин і обладнання, його сутність та методи.
19. Знос машин і обладнання, його сутність і основні підходи до оцінки. Види зносу, їх сутність, види і способи визначення.
20. Оцінка машин і обладнання з використанням порівняльного та доходного підходів, їх сутність та методи.
21. Оцінка автотранспортних засобів. Підходи та методи оцінки автотранспортних засобів.
22. Оцінка повітряних апаратів і пов'язаного з ними обладнання. Підходи та методи оцінки повітряних апаратів і пов'язаного з ними обладнання.
23. Оцінка аеродромно-технічного обладнання. Підходи та методи оцінки аеродромно-технічного обладнання.
24. Оцінка суден. Основні аспекти оцінки. Основні фактори, що впливають на ринкову вартість суден. Огляд судна. Підходи та методи оцінки суден.
25. Оцінка залізничного транспорту і пов'язаної з ним інфраструктури. Класифікація і характеристика конструкції рухомого залізничного транспорту. Підходи та методи оцінки залізничного транспорту і пов'язаної з ним інфраструктури.
26. Методичні підходи до оцінки нематеріальних активів. Метод дисконтування грошових потоків. Метод переваги в доходах. Метод вигравшу у собівартості. Метод надлишкових грошових потоків. Метод внутрішнього порівняння. Метод звільнення від роялті. Метод вартості створення нематеріальних активів.
27. Методичні особливості оцінки деяких видів нематеріальних активів. Оцінка вартості гудвіла. Оцінка організаційно-економічних привілеїв. Оцінка ресурсів ідентифікації юридичних осіб. Оцінка прав користування об'єктами природного середовища. Методичні підходи до оцінки прав користування землею, водними і лісовими ресурсами. Оцінка прав користування надрами. Оцінка прав

користування майном. Оцінка вартості ринку і прав компаній на маршрути.

28. Підходи до оцінки підприємства, його сутність та методи.
29. Оцінка цінних паперів підприємств. Оцінка акцій. Оцінка облігацій.
30. Оцінка окремих типів вартості підприємств. Оцінка інвестиційної вартості. Оцінка ліквідаційної вартості. Оцінка заставної вартості майна підприємства.
31. Значення бухгалтерського обліку для експертизи рухомого та нерухомого майна сучасного підприємства.
32. Особливості бухгалтерської роботи при проведенні експертизи.
33. Умови передачі інформації в бухгалтерському (фінансовому) обліку.
34. Відповідальність бухгалтера. Передумови та напрями реформування бухгалтерського (фінансового) обліку.
35. Нормативне регулювання обліку.
36. Характеристика бухгалтерських рахунків обліку основних засобів, документування господарських операцій з обліку основних засобів.
37. Синтетичний та аналітичний облік основних засобів.
38. Бухгалтерський облік інших необоротних активів.
39. Документування необоротних матеріальних активів.
40. Відображення господарських операцій із наявності і руху інших необоротних активів на рахунках бухгалтерського обліку.
41. Бухгалтерський облік нематеріальних активів. Визначення основних понять, визнання, оцінка, переоцінка.
42. Документування господарських операцій.
43. Загальні вимоги до фінансової звітності як інформаційної бази експертизи рухомого та нерухомого майна.
44. Форма № 1 "Баланс".
45. Звіт про фінансові результати.
46. Звіт про рух грошових коштів.
47. Звіт про власний капітал.
48. Взаємозв'язок форм річної фінансової звітності.

ПИТАННЯ ДЛЯ САМОКОНТРОЛЮ

1. Поняття оцінки і оціночної діяльності.
2. Обов'язковість оцінки.

3. Історія становлення і розвитку міжнародної оціночної діяльності.
4. Становлення оціночної діяльності в Україні.
5. Суб'єкти оціночної діяльності, їх права і обов'язки.
6. Професійна підготовка оцінників і сертифікація суб'єктів оціночної діяльності.
7. Об'єкти оцінки.
8. Зміст корисності як основного фактора створення і підтримки вартості. Здатність майна давати доход. Фактори корисності.
9. Знос майна та його види.
10. Поняття вартості і ціни майна та майнових прав.
11. Загальне поняття про бази оцінки. Види вартості.
12. Ринкова вартість. Бази оцінки, відмінні від ринкової вартості (неринкові види вартості).
13. Особливості визначення і застосування різних видів вартості.
14. Основні принципи оцінки.
15. Принципи і основні підходи стандартизації оцінки майна в Україні.
16. Вартість в міжнародних стандартах оцінки і фінансової звітності.
17. Основні методологічні підходи до оцінки майна — загальні положення.
18. Витратний підхід до оцінки майна.
19. Дохідний підхід до оцінки майна.
20. Порівняльний підхід до оцінки майна.
21. Порівняння основних методологічних підходів до оцінки майна.
22. Фінансові інструменти в оцінці майна.
23. Механізми забезпечення достовірності і об'єктивності оцінки майна, а також формування і розвиток відповідної інфраструктури. Шляхи їх реалізації.
24. Огляд ринку оціночних послуг.
25. Типи систем регулювання оцінки майна і оціночної діяльності.
26. Механізми державного і громадського регулювання оцінки майна і професійної оціночної діяльності в Україні.
27. Організація проведення оцінки.
28. Процес проведення незалежної оцінки майна (етапи). Алгоритм процесу оцінки нерухомості. Етапи і процедури оцінки нерухомості.
29. Підготовка і укладання договору на оцінку майна.
30. Інформаційне забезпечення оцінки майна.

31. Звіт про оцінку майна.
32. Рецензування звіту про оцінку майна.
33. Цілі оцінки і обмежувальні умови захисту інтересів замовників і оцінника.
34. Поняття, ознаки, загальна класифікація та характеристика нерухомості.
35. Система ціноутворення у будівництві.
36. Оцінка доходу, що дає нерухомість. Аналіз фінансових коефіцієнтів. Характеристика зміни доходів.
37. Основні підходи до оцінки нерухомості.
38. Ставка капіталізації при оцінці нерухомості.
39. Дослідження ринку і порівняльний підхід до оцінки нерухомості.
40. Сутність та методи витратного підходу до оцінки нерухомості.
41. Оцінка зносу будівель і споруд.
42. Особливі випадки оцінки нерухомості. Оцінки, віднесені до особливих випадків.
43. Земельна ділянка як об'єкт оцінки.
44. Groшова оцінка в системі економічного регулювання земельних відносин.
45. Ринок землі в Україні і його інфраструктура. Фінансово-правові механізми первинного і вторинного ринку землі.
46. Умови і фактори, що впливають на вартість земельної ділянки.
47. Нормативна грошова оцінка земель різних категорій, її цілі та регламентація. Індксація нормативної грошової оцінки.
48. Groшова оцінка земель різного призначення.
49. Експертна грошова оцінка земельних ділянок, її сутність і нормативно-правова регламентація. Основні методологічні підходи до експертної грошової оцінки земельних ділянок.
50. Експертна грошова оцінка різних видів земельних ділянок.
51. Методичні підходи до оцінки земельних ділянок. Методи оцінки землі.
52. Інформаційне забезпечення проведення грошової оцінки земель. Система містобудівної і землевпорядкувальної документації.
53. Регламентація проведення нормативної і експертної грошової оцінки земель.
54. Вимоги до звіту із експертної грошової оцінки земельних ділянок.

55. Основні аспекти ідентифікації машин і обладнання для цілей аналізу.
56. Витратний підхід до оцінки машин і обладнання, його сутність та методи.
57. Знос машин і обладнання, його сутність і основні підходи до оцінки.
58. Фізичний знос машин і обладнання, його сутність, види, фактори та методи визначення.
59. Функціональний знос машин і обладнання, сутність, види і способи його визначення.
60. Зовнішній (економічний) знос машин і обладнання, сутність, причини та способи визначення.
61. Оцінка машин і обладнання з використанням порівняльного підходу, його сутність та методи.
62. Оцінка машин і обладнання з використанням доходного підходу.
63. Класифікація транспортних засобів.
64. Оцінка автотранспортних засобів. Підходи та методи оцінки автотранспортних засобів.
65. Оцінка повітряних апаратів і пов'язаного з ними обладнання. Підходи та методи оцінки повітряних апаратів і пов'язаного з ними обладнання.
66. Оцінка аеродромно-технічного обладнання. Підходи та методи оцінки аеродромно-технічного обладнання.
67. Оцінка суден. Основні аспекти оцінки. Основні фактори, що впливають на ринкову вартість суден. Огляд судна. Підходи та методи оцінки суден.
68. Оцінка залізничного транспорту і пов'язаної з ним інфраструктури. Класифікація і характеристика конструкції рухомого залізничного транспорту.
69. Підходи та методи оцінки залізничного транспорту і пов'язаної з ним інфраструктури.
70. Види нематеріальних активів.
71. Ціноутворення на нематеріальні активи.
72. Основні етапи і процедури оцінки.
73. Методичні підходи до оцінки нематеріальних активів.
74. Оцінка вартості гудвіла та оцінка організаційно-економічних привілеїв.
75. Оцінка ресурсів ідентифікації юридичних осіб.

76. Оцінка прав користування об'єктами природного середовища, землею, водними і лісовими ресурсами, надрами.
77. Оцінка прав користування майном та вартості ринку і прав компаній на маршрути.
78. Поняття і класифікація цілісних майнових комплексів. Правові форми володіння цілісними майновими комплексами.
79. Активи цілісних майнових комплексів і джерела їх фінансування.
80. Ціноутворення на фондовому ринку.
81. Порівняльний підхід до оцінки бізнесу, його сутність та методи.
82. Сутність майнового підходу до оцінки підприємства.
83. Методи майнового підходу до оцінки підприємства.
84. Техніка дисконтування і капіталізація. Метод дисконтування грошових потоків. Метод прямої капіталізації.
85. Оцінка ризиків і ставки дисконту. Модель оцінки капітальних активів. Метод кумулятивної побудови ставки дисконту. Застосування ставок дисконту до різних грошових потоків.
86. Оцінка цінних паперів підприємств. Оцінка акцій. Оцінка облігацій.
87. Оцінка окремих типів вартості підприємств. Оцінка інвестиційної вартості. Оцінка ліквідаційної вартості. Оцінка заставної вартості майна підприємства.
88. Вартісні параметри реструктуризації підприємств.
89. Специфіка оцінки збитку завданого підприємству.
90. Методичні особливості оцінки вартості підприємств в умовах економічної трансформації.

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 10.10.03 № 1891.
7. *Методика* оцінки об’єктів оренди: Затв. Постановою Кабінету Міністрів України від 10.09.95 у редакції від 02.02.03 № 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 по земельних ресурсах від 13.02.01 № 28/18.
10. *Положення* про порядок видачі сертифікатів суб’єктів оціночної діяльності: Затв. наказом Фонду державного майна України від 14.03.02 № 479 (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 прогнозованої 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 09.01.03 № 2 (із змін. і допов., внесеними наказом Державного комітету України по земельних ресурсах від 22.03.02 № 80).
14. *Порядок* реєстрації фізичних осіб (оцінювачів) у Державному реєстрі оцінювачів: Затв. наказом Фонду державного майна України від 19.12.01 № 2355.
15. *Порядок* ведення Державного реєстру оцінювачів: Затв. наказом Фонду державного майна України від 16.10.02 № 752/7040 (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.* — Т. 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.
46. *Ефремова Л. В., Ефремов С. Л.* Оценка имущества предприятия: Конспект лекций. — Ч. 1. — Харьков: Изд-во ХНЭУ, 2005. — 80 с.
47. *Бухгалтерський облік в Україні. Від теорії до практики* / За ред. А. М. Коваленко. — Дніпропетровськ: ВКК “Баланс клуб”, 2006. — 1024 с.
48. *Фінансовий облік* / С. Ф. Голов, В. М. Костюченко, І. Ю. Кравченко, Г. А. Ямборко. — К.: Лібра, 2005. — 976 с.
49. *Нашкерська Г. В.* Фінансовий облік: Навч. посіб. — К.: Кондор, 2005. — 503 с.
50. *Бухгалтерський фінансовий облік.* — 6-те вид. допов. і переробл.: Підруч. для студентів / За ред. Ф. Ф. Бутинця. — Житомир: ПП “Рута”, 2005. — 756 с.
51. *Лишиленко О. В.* Бухгалтерський фінансовий облік: Підручник. — К.: Вид-во ЦНЛ, 2005. — 528 с.
52. *Чебанова Н. В., Єфименко Т. І.* Фінансовий облік: Підручник. — К.: ВЦ “Академія”, 2007. — 704 с.
53. *Коблянська О. І.* Фінансовий облік: Навч. посіб. — К.: Знання, 2004. — 473 с.
54. *Ткаченко Н. М.* Бухгалтерський фінансовий облік, оподаткування і звітність: Підручник. — К.: Алерта, 2006. — 1080 с.
55. *Гладких Т. В.* Фінансовий облік: Навч. посіб. — К.: Вид-во ЦНЛ, 2007. — 480 с.

Додаткова

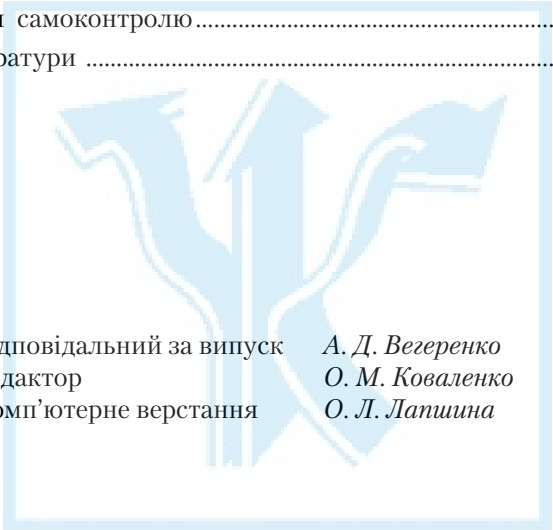
56. *Оценка интеллектуальной собственности: Учеб. пособие* / Под ред. С. А. Смирнова. — М.: Финансы и статистика, 2002. — 352 с.
57. *Оценка недвижимости: Учебник* / Под ред. А. Г. Грязновой, М. А. Федотовой. — М.: Финансы и статистика, 2004. — 496 с.
58. *Сивец С. А., Баширова Л. А.* Как оценить имущество (пособие для заказчиков и пользователей оценки). — Запорожье: Полиграф, 2003. — 252 с.

59. *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.*
60. *Стельмашук А. М., Стельмашук Ю. А. Експертна оцінка майна, землі і бізнесу підприємства: Навч. посіб. — Тернопіль, 2001. — 235 с.*
61. *Котик З. О. Нерухоме майно та методи його оцінки. — Львів: Каменяр, 2002. — 95 с.*



ЗМІСТ

Пояснювальна записка.....	3
Тематичний план дисципліни “Експертиза, оцінка і облік нерухомого майна”	4
Зміст дисципліни “Експертиза, оцінка і облік нерухомого майна”	5
Вказівки до виконання контрольної роботи	12
Теми контрольних робіт	13
Питання для самоконтролю	16
Список літератури	20



Відповідальний за випуск *А. Д. Вегеренко*
Редактор *О. М. Коваленко*
Комп'ютерне верстання *О. Л. Лапшина*

МАУП

Зам. № ВКЦ-3324

Міжрегіональна Академія управління персоналом (МАУП)

03039 Київ-39, вул. Фрометівська, 2, МАУП