

**КИЇВСЬКИЙ НАЦІОНАЛЬНИЙ ТОРГОВЕЛЬНО-ЕКОНОМІЧНИЙ  
УНІВЕРСИТЕТ  
ВІННИЦЬКИЙ ТОРГОВЕЛЬНО-ЕКОНОМІЧНИЙ ІНСТИТУТ**

**СИСТЕМА УПРАВЛІННЯ ЯКІСТЮ**

*Сертифікована на відповідність ДСТУ ISO 9001:2015 (ISO 9001:2015, IDT)*

**Кафедра обліку та оподаткування**

**ОЦІНЮВАННЯ ТА ОБЛІК МАЙНА В МАТЕРІАЛЬНІЙ ФОРМІ /**

**ASSESSMENT AND ACCOUNTING OF TANGIBLE PROPERTY**

**МЕТОДИЧНІ РЕКОМЕНДАЦІЇ ДО САМОСТІЙНОЇ РОБОТИ**

**Для всіх галузей знань та спеціальностей**

Вінниця – 2021

**Розробник:** Кудирко Олена, кандидат економічних наук, доцент

Обговорено та схвалено на засіданні кафедри обліку та оподаткування 05.05.2021 р. пр. №7; засіданні методичної комісії обліково-фінансового факультету 17.05.2021 р. пр. №5.

**Рецензент:** Коцеруба Наталія, кандидат економічних наук,  
доцент кафедри обліку та оподаткування ВТЕІ КНТЕУ

Редактор: Фатєєва Т.  
Комп'ютерна верстка: Тимощук М.

Підп. до друку 26.05.2021. Формат 60x84/16. Папір офсетний  
Друк ксероксний. Ум. друк. арк. 2,03.  
Обл.-вид. арк. 1,52. Тираж 5. Зам. № 213.

---

Редакційно-видавничий відділ ВТЕІ КНТЕУ  
21000, м. Вінниця, вул. Хмельницьке шосе, 25

# 1. ЗАГАЛЬНІ МЕТОДИЧНІ РЕКОМЕНДАЦІЇ ДО САМОСТІЙОЇ РОБИТИ

Мета методичних рекомендацій – закріплення, розширення та поглиблення теоретичних знань з навчального матеріалу, можливість застосування практичних навиків.

Курс «Оцінювання та облік майна в матеріальній формі» є невід’ємною складовою циклу навчальних дисциплін, що формують висококваліфікованих фахівців у галузі економіки, обліку, аудиту та державного фінансового контролю. Вивчаючи цю дисципліну згідно навчального плану, студенти мають опанувати певні теоретичні знання та отримати практичні навички з базових понять курсу.

При цьому, самостійна робота студентів передбачає:

- опрацювання лекційного матеріалу тем дисципліни;
- підготовка до практичних занять, адже більшість тем і питань, що виносяться на практичні заняття, не збігаються з темами і питаннями лекційного курсу, або потребують більш детального опрацювання чи поглиблених практичних знань;
- вивчення і опрацювання нормативних, статистичних, літературних джерел та методичних розробок з питань оцінювання та обліку майна;
- виконання індивідуальних самостійних завдань;
- підготовка окремих тем і проблемних питань, їх презентація та обговорення на практичних заняттях;
- підготовка доповідей та участь у студентських наукових конференціях.

При виконанні самостійної роботи студент повинен проаналізувати ситуацію, розкрити причинно-наслідкові зв’язки та зробити висновки.

Самостійна робота з дисципліни «Оцінювання та облік майна в матеріальній формі» спрямована на забезпечення наукової загальноосвітньої та практичної підготовки відповідно до здібностей та професійних інтересів кожного здобувача вищої освіти. Така форма навчання формує незалежність поглядів, самостійність у виборі варіанта вирішення завдання. Викладач забезпечує керівництво та контроль за виконанням завдань до самостійної роботи.

## 2. ТЕМАТИЧНИЙ ПЛАН

Назва теми	Кількість годин			Форми контролю	
	Усього годин / кредитів	з них			
		лекції	практичні		самостійна робота студентів
<i>Тема 1.</i> Сутність і загальні засади оціночної діяльності	15	2	2	11	УО, ІЗ
<i>Тема 2.</i> Регулювання оціночної діяльності	16	2	2	12	Т, УО, СЗ
<i>Тема 3.</i> Організація оціночної діяльності	15	2	2	11	РЗ, Т, ІЗ
<i>Тема 4.</i> Загальні засади оцінювання майна та майнових прав	15	2	2	11	РЗ,Т, ПО
<i>Тема 5.</i> Підходи та методи оцінювання майна та майнових прав <i>Тема 5.1</i> Оцінка об'єктів нерухомості за витратним підходом <i>Тема 5.2</i> Оцінка нерухомості за доходним підходом <i>Тема 5.3</i> Оцінка об'єктів нерухомості методом порівняльного аналізу продаж	23	6	6	11	РЗ, УО, СЗ
		2	2		
		2	2		
		2	2		
<i>Тема 6.</i> Експертна грошова оцінка нерухомості	19	4	4	11	РЗ,Т, ІЗ
<i>Тема 7.</i> Експертна грошова оцінка земельних поліпшень	19	4	4	11	СЗ, ПО, УО
<i>Тема 8.</i> Експертна грошова оцінка земельних ділянок	19	4	4	11	РЗ,Т, ПО
<i>Тема 9.</i> Експертна грошова оцінка колісних транспортних засобів	19	4	4	11	РЗ, УО, СЗ
<i>Тема 10.</i> Звіт про оцінку майна та майнових прав	20	4	4	12	РЗ,Т, ІЗ
<b>Разом за семестр</b>	<b>180/6</b>	<b>34</b>	<b>34</b>	<b>112</b>	
<b>Підсумковий контроль-Екзамен</b>					

Умовні позначення:

Т – тестування;

УО – усне опитування;

ІЗ – індивідуальне завдання;

ПО – письмове опитування;

РЗ – перевірка розв'язання задач;

СЗ – ситуаційне завдання.

### **3. МЕТОДИЧНІ РЕКОМЕНДАЦІЇ ДО ВИВЧЕННЯ КОНКРЕТНИХ ТЕМ**

#### **ТЕМА 1. СУТНІСТЬ І ЗАГАЛЬНІ ЗАСАДИ ОЦІНОЧНОЇ ДІЯЛЬНОСТІ**

##### **Методичні рекомендації до вивчення теми**

Самостійна робота з теми передбачає засвоєння сутності, загальних засад, передумов впровадження експертної оцінки, поняття, мети і завдання оціночної діяльності.

Після вивчення теми студент повинен знати сутність та необхідність оцінювання вартості майна, передумови впровадження експертної оцінки, поняття, мету і завдання оціночної діяльності, форми професійної оціночної діяльності, суб'єкти оцінки та об'єкти оціночної діяльності, на яких підставах здійснюється оцінка майна, професійні вимоги до оцінювачів майна та уміти розуміти сфери використання експертної оцінки, розрізняти об'єкти оцінки, відрізняти учасників процесу оцінювання.

##### **Рекомендовані джерела:**

Основні: 2, 4, 5, 6, 11, 15, 17, 18, 19, 20.

Додаткові: 34, 39, 45.

Інтернет-ресурси: 50-54.

##### **Питання до самостійного вивчення**

1. Поняття оціночної діяльності.
2. Мета і завдання оціночної діяльності.
2. Об'єкти оцінки.
3. Суб'єкти оціночної діяльності.
4. Випадки та підстави проведення оцінки майна.
5. Професійна етика оціночної діяльності.

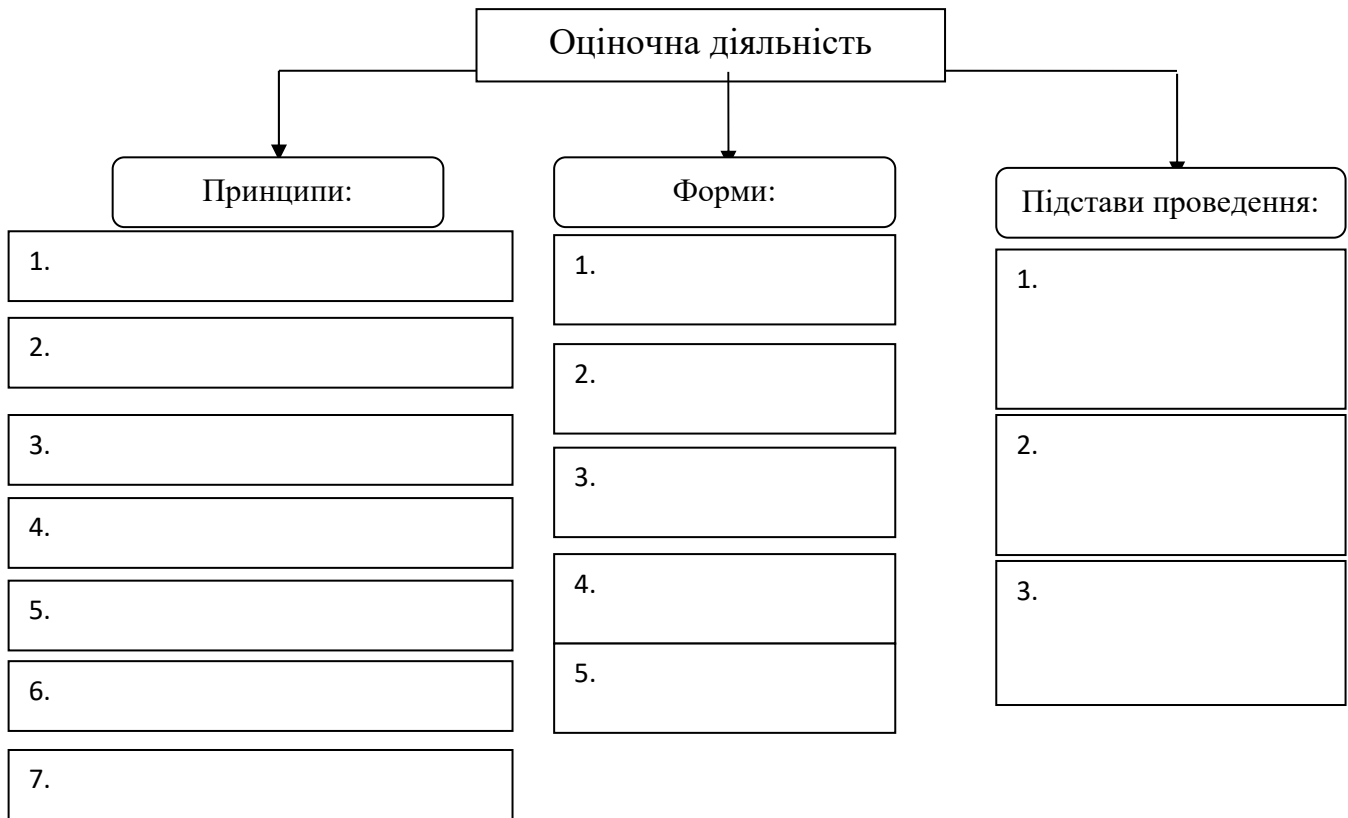
##### **Перелік індивідуальних завдань**

###### *Завдання 1*

Зобразити схематично структуру оціночної діяльності з її основними елементами.

###### *Завдання 2*

Заповніть схему.



### Завдання 3

Дайте характеристику правомірності дій суб'єкта оціночної діяльності та надайте рекомендації щодо урегулювання конфлікту.

У результаті ліквідації підприємства «Промінь», що має частку державного майна, суб'єкт на якого покладений обов'язок здійснити оцінку вартості майна надає запит на отримання інформації про рухоме майно, що знаходиться на балансі підприємства. Згідно документів, директору підприємства для адміністративних потреб в користування надано службовий автомобіль. Директор відмовляється надавати доступ до автомобіля.

Чи є ліквідація підприємства «Промінь» підставою для проведення оцінки майна на ньому? Чи мав право оцінювач вимагати доступ до інформації та безпосередньо до об'єкта оцінки? Чи є даний автомобіль об'єктом оцінки? Чи може директор підприємства відмовитися від передачі даного автомобіля в пункт де буде здійснена оцінка?

### Питання для самоконтролю

1. Коли виникає потреба у визначенні вартості майна?
2. Що розуміють під професійною оціночною діяльністю?
3. Що є об'єктом оцінки згідно законодавства про оціночну діяльність?
4. Назвіть учасників процесу оцінювання.
5. Хто згідно законодавства може виступати суб'єктом оціночної діяльності?
6. У яких випадках проведення оцінки майна є обов'язковим відповідно до законодавства України?

7. Які існують обмеження щодо проведення оцінки майна?
8. Як законодавством регулюється здобуття оцінювачами права на самостійне проведення оцінки майна?
9. Які вимоги висуваються до оцінювачів?
10. Охарактеризуйте права та обов'язки оцінювачів.

## **ТЕМА 2. РЕГУЛЮВАННЯ ОЦІНОЧНОЇ ДІЯЛЬНОСТІ**

### **Методичні рекомендації до вивчення теми**

Самостійна робота з теми передбачає засвоєння доцільності законодавчого регулювання професійної оціночної діяльності в Україні. Розуміння системи національних стандартів оцінки та міжнародних стандартів регулювання оціночної діяльності.

Після вивчення теми студент повинен уміти: пояснити типи систем регулювання оцінки майна і оціночної діяльності, знати зміст і напрями державного регулювання оціночної діяльності в Україні та загальну характеристику і роль нормативно-правової бази оцінки майна, вміти пояснити роль стандартів з регулювання методів оцінки та експертизи нерухомого майна.

#### **Рекомендовані джерела:**

Основні: 12, 14, 15, 66, 21, 25, 28, 29, 30.

Додаткові: 34, 39, 48.

Інтернет-ресурси: 50-54.

### **Питання до самостійного вивчення**

1. Законодавче регулювання професійної оціночної діяльності в Україні.
2. Система національних стандартів оцінки.
3. Міжнародні стандарти регулювання оціночної діяльності.

### **Перелік індивідуальних завдань**

#### *Завдання 1*

Назвіть по декілька нормативно-правових актів що регулюють основи оцінки, оцінку при приватизації, оренді та грошову оцінку землі. Результати оформити у вигляді таблиці (табл. 1)

Таблиця 1

Нормативно-правові акти що регулюють основи оцінки, оцінку при приватизації, оренді, та грошову оцінку землі

№з/п	Оцінка	Нормативно-правовий акт

### Завдання 2

Державне підприємство ПАТ «Центренерго» у грудні місяці 2017 року вирішило здійснити для цілей бухгалтерського обліку переоцінку основних фондів. Під час такої переоцінки підприємство скористалося послугами сертифікованого професійного оцінювача, який визначив справедливую вартість таких ОЗ, яка слугуватиме основою для переоцінки ОЗ і відображення її результатів у бухгалтерському обліку. Результати такої оцінки майна були підтвержені Звітом про оцінку майна (акт оцінки майна), складеним таким оцінювачем. Чи є обов'язковим проведення оцінки майна суб'єктом оціночної діяльності у випадку переоцінки основних фондів для цілей бухгалтерського обліку? Відповідь обґрунтуйте.

### Завдання 3

Назвати перелік національних стандартів оцінки та дати їх коротку характеристику. Результати оформити в таблиці (табл. 2)

Таблиця 2

#### Національні стандарти оцінки

№ з/п	Національний стандарт оцінки (НСО)	Характеристика
1		

### Завдання 4

Скласти порівняльну характеристику підходів та методів оцінки на національному та міжнародному рівні на основі НСО 1 та МСО 105. Результати аналізу оформити у вигляді таблиці (табл. 3).

Таблиця 3

#### Порівняльна характеристика підходів та методів оцінки на національному та міжнародному рівні

№ з/п	Ознака	НСО 1	МСО 5
1	Методичні підходи оцінки		
2	Методи витратного підходу		
3	Методи дохідного підходу		
4	Методи порівняльного підходу		
5	Методи ринкового підходу		



### *Завдання 5*

Уявіть себе в ролі сертифікованого професійного оцінювача якого запросили на державне підприємство з метою проведення оцінки цілісного майнового комплексу а саме структурного підрозділу, який в установленому порядку виділяється в самостійний об'єкт. Зазначте, що вам необхідно здійснити з метою проведення такої оцінки, які основні методичні підходи застосовувати, яким законодавчим актом це регулюється, та як оформляються результати такої оцінки.

### **Питання для самоконтролю**

1. Яким основним законом регламентується оцінка майна та майнових прав в Україні і коли він був прийнятий ?
2. Назвіть нормативно-правові акти, що регулюють спеціальні питання з оцінки.
3. Розкрийте сутність національних стандартів оцінки та назвіть їх перелік.
4. У якому році був створений Міжнародний Комітет Стандартів оцінки майна (МКСОМ)?
5. Назвіть перелік міжнародних стандартів оцінки та їх коротку характеристику.

## **ТЕМА 3. ОРГАНІЗАЦІЯ ОЦІНОЧНОЇ ДІЯЛЬНОСТІ**

### **Методичні рекомендації до вивчення теми**

Самостійна робота з теми передбачає засвоєння планування робіт з оцінювання об'єкта та етапів оцінювання, розуміння процедури узгодження результатів оцінювання та висновку про вартість, його зміст та значення.

Після вивчення теми студент повинен уміти: розуміти поняття організації проведення оцінки та загальні вимоги до проведення незалежної оцінки майна, визначати етапи і процедури оцінки нерухомості, вміти скласти висновок про вартість майна та пояснити його значення.

#### **Рекомендовані джерела:**

Основні: 26, 28, 30, 33.

Додаткові: 35, 38, 49.

Інтернет-ресурси: 50-54.

### **Питання до самостійного вивчення**

1. Планування робіт з оцінювання об'єкта.
2. Етапи оцінювання.
3. Процедури узгодження результатів оцінювання.
4. Висновок про вартість, його зміст та значення.

## Перелік індивідуальних завдань

### Завдання 1

Вставити пропущені елементи істотних умов договору:

1	Зазначення майна, що підлягає оцінці
2	
3	Вид вартості майна, що підлягає визначенню
4	
5	Строк виконання робіт з оцінки майна
6	
7	
8	Умови забезпечення конфіденційності результатів оцінки, інформації, використаної під час її виконання
9	
10	

### Завдання 2

Встановити відповідність.

1.Встановлення мети оцінки й обсягів оцінювання	А) Оцінювач збирає та аналізує всі суттєві відомості про об'єкт оцінки, зокрема дані про його правовий стан, техніко-економічні характеристики.
2.Планування послідовності оцінки	Б) Цей етап для оцінювача є ключовим, тому що узагальнює всі його попередні зусилля, пов'язані з дослідженнями, розрахунками й обґрунтуваннями остаточної суми.
3.Збір даних та фіксація економічної ситуації	В) Цей етап є ключовим для з'ясування намірів клієнта.
4.Вибір та обґрунтування відповідного підходу до оцінки	Г) У звіті про оцінку мають бути вказані всі умови, що є унікальними для проведеної оцінки. Існують обмеження, загальні для всіх об'єктів оцінки.
5.Встановлення обмежень, припущень та обумовлення	Д) На цьому етапі визначається, як і в якій послідовності залучатимуться вихідні дані з аналогів (прейскуранти, каталоги естимейтів, дані Інтернету тощо), і де і в якому обсязі ці дані можна відшукати.
6.Визначення результативного значення вартості	Е) Формування звіту про результат оцінювання
7.Підготовка та затвердження звіту в замовника	Є) Обираючи той чи інший методологічний підхід, оцінювач повинен виходити з наявної інформаційної бази, можливостей прогнозування майбутніх грошових потоків та розрахунку ставки дисконтування, врахування фактору ризику.

## Питання для самоконтролю

1. З яких основних етапів складається процес оцінки майна?
2. Що являє собою процес узгодження результатів оцінки?
3. Як узгоджуються результати оцінки, отримані за різними підходами?
4. У яких формах може складатися звіт про оцінку майна?
5. Чим регламентується форма та істотні умови договору про оцінку майна?
6. Що передує здійсненню оцінки майна?
7. Як існують обмеження загальні для всіх об'єктів оцінки?
8. Чи може мати оцінювач у майні, що оцінює, свої майнові інтереси?
9. Де узагальнюються усі висновки та пропозиції, здійсненні оцінювачем?
10. Що має включатися у висновок про оцінку майна?
11. Які дії має здійснити оцінювач, що вибрав різні методи кількох класичних підходів?
12. Хто має право оприлюднювати результати оцінки?

## ТЕМА 4. ЗАГАЛЬНІ ЗАСАДИ ОЦІНЮВАННЯ МАЙНА ТА МАЙНОВИХ ПРАВ

### Методичні рекомендації до вивчення теми

Самостійна робота з теми передбачає вивчення поняття капіталізації, її види та застосування в оціночній діяльності. Студенти повинні зрозуміти зміну вартості грошей у часі та її урахування в оціночній діяльності, а також, фактори, що впливають на зміну вартості грошей у часі.

Після вивчення теми студент повинен уміти: пояснити як змінюється вартість грошей у часі та який вплив це явище має на оціночну діяльність. Знати методичні підходи до оцінювання об'єктів власності, види вартостей, що підлягають оцінці та методичні рекомендації з оцінки майна, як основи здійснення процедури оцінки.

#### Рекомендовані джерела:

Основні: 25, 27, 29, 30, 32.

Додаткові: 39, 42, 45.

Інтернет-ресурси: 50-54.

### Питання до самостійного вивчення

1. Зміна вартості грошей у часі та її урахування в оціночній діяльності. Фактори, що впливають на зміну вартості грошей у часі.
2. Поняття капіталізації її види та застосування в оціночній діяльності.
3. Методичні підходи до оцінювання об'єктів власності. Види вартостей, що підлягають оцінці.
4. Методичні рекомендації з оцінки майна, як основа здійснення процедури оцінки.

## Перелік індивідуальних завдань

### Завдання 1

Знайти правильну відповідність термінам.

<b>Термін:</b>	<b>Визначення:</b>
Ринкова вартість	ціна, яку кредитор сподівається одержати від продажу на ринку активу у випадку неплатоспроможності позичальника
Інвестиційна вартість	розраховується для цілей оподаткування відповідно до вимог представників податкових органів
Заставна вартість	ціна, за якою може бути укладена угода між продавцем і покупцем за умови, що об'єкт діють без примусу, компетентно й до обоєпільної вигоди.
Ліквідаційна вартість	ціна роздільного продажу активів за винятком усіх зобов'язань підприємства й витрат на продаж
Податкова вартість	визначається з метою страхування майна і являє собою витрати на відтворення точної копії об'єкта (відбудовна вартість) або на створення іншого об'єкта, аналогічного за функціями (вартість заміщення)
Податкова вартість	це ринкова вартість, яку мав би актив, якби ринок мав про нього повну інформацію.
Фундаментальна вартість	ураховує вимоги конкретного інвестора ( за рівнем ризику, прибутковості та ін.).

### Завдання 2

Власник від продажу будинку отримав чистий прибуток у сумі 500 000,00 грн., ціна продажу на будинок становила 450 000,00 грн. За даними розрахувати загальний ступінь капіталізації методом простої капіталізації.

### Завдання 3

Оцінювач отримав замовлення від клієнта для визначення вартості нерухомості за способом простої капіталізації, клієнт надав такі дані:

Чистий прибуток *netto* склав 800 000,00 грн.

Ціна продажу склала 500 000,00 грн.

### Завдання 4

Дивіденди великого підприємства сфери послуг у минулому році склали 4 %. Його цінні папери продаються за ціною 60 грн. за акцію. Прогнозують, що в майбутньому дивіденди будуть стабільно зростати на 6 %

### *Завдання 5*

Акціонерний капітал компанії Alpha Air Freight має бета-коефіцієнт, рівний 1,2%. Ринкова надбавка за ризик складає 8 %, а процентна ставка за відсутністю ризику – 6 %. За минулий рік компанія виплатила дивіденди в розмірі 2 дол. на акцію. Передбачається, що дивіденди будуть зростати щорічно на 8 %. На сьогодні акції продаються за ціною 30 дол. Яка вартість акціонерного капіталу підприємства?

### *Завдання 6*

27 грудня 2017 року підприємство здійснило дві емісії привілейованих акцій, які продавались з індексом NYSE. Акції першого випуску приносили щорічний дохід у 7,72 дол. за одиницю і продавались за ціною 102 дол. Акції другого випуску приносили щорічний дохід у 2,13 дол. за одиницю і продавались за ціною 27,375 дол. Яка вартість привілейованих акцій цього підприємства?

## **Питання для самоконтролю**

1. Що таке вартість грошей у часі, і які фактори впливають на їх зміну у часі?
2. Що таке капіталізація, ставка капіталізації та її суть?
3. Які існують методичні підходи до оцінювання об'єктів власності. Види вартостей, що підлягають оцінці?
4. На основі яких методичних рекомендацій здійснюється оцінка діяльності в Україні?
5. Які існують істотні умови договору на проведення оцінки майна, хто проводить оцінку майна та на підставі якого документа?

## **ТЕМА 5. ПІДХОДИ ТА МЕТОДИ ОЦІНЮВАННЯ МАЙНА ТА МАЙНОВИХ ПРАВ**

### **Методичні рекомендації до вивчення теми**

Самостійна робота з теми передбачає розуміння оцінки об'єктів нерухомості за витратним, доходним методами та методом порівняльного аналізу продаж. Засвоєння навиків комбінування методичних підходів до оцінки майна.

Після вивчення теми студент повинен уміти: розрізняти вартість відтворення та вартість заміщення, робити розрахунки з метою визначення вартості відтворення, розрахувати ринкову вартість об'єкта з використанням методу прямої капіталізації, розраховувати чистий операційний дохід, використовувати різні методи розрахунку ставки капіталізації, користуватись каталогами та прайсами, робити розрахунки вартості нерухомості з використанням інформації про аналоги продажів.

### **Рекомендовані джерела:**

Основні: 2, 4, 15, 17, 18, 29, 30.

Додаткові: 39, 10, 48.

Інтернет-ресурси: 50-54.

### **Питання до самостійного вивчення**

1. Особливості застосування витратного підходу.
2. Визначення зносу об'єктів нерухомості.
3. Оцінювання об'єктів нерухомості методом порівняльного аналізу продаж.
4. Характеристика порівняльного підходу.
5. Переваги та недоліки підходу.

### **Перелік індивідуальних завдань**

#### *Завдання 1*

Необхідно визначити вартість земельного масиву, якщо відомо що забудовник планує його розділити на 30 ділянок, а потім продати кожен за 25 тис. грн. на протязі 4-ох років (передбачається, що чистий дохід буде надходити рівномірно, норма віддачі 10%). При цьому будуть мати місце наступні витрати: планування, розчищення, інженерні мережі, проект – 180 тис.грн.; адміністративні витрати – 10 тис.грн.; накладні витрати і прибуток підрядника – 60 тис.грн.; маркетинг – 20 тис.грн.; податок і страхування - 10 тис.грн.; прибуток підприємця – 40 тис.грн.

#### *Завдання 2*

Необхідно визначити розмір економічного зносу.

Господарська ситуація: Магазин, площею 500 м<sup>2</sup> через розташування у старому районі міста і зменшення населення, почав втрачати клієнтів. Протягом року втрати в орендній платні склали 10\$ на місяць з 1 м<sup>2</sup>. Звичайний річний рентний мультиплікатор для аналогічного об'єкта дорівнює 2,7.

#### *Завдання 3*

Необхідно визначити витратним підходом вартість дачі.

Вихідні дані:

- площа дачі = 100м<sup>2</sup>, вартість 1м – 2000 грн.
- площа гаража = 60 м<sup>2</sup>, вартість 1 м – 1000 грн.
- вартість усіх інших споруд на дачі – 20000 грн.
- усунений фізичний знос дачі – 30000 грн.
- неусунений фізичний знос дачі – 20000 грн.
- усунене функціональне старіння – 10000 грн.
- ринкова вартість земельної ділянки – 50000 грн.

#### *Завдання 4*

Необхідно розрахувати абсолютний розмір знецінення об'єкта під впливом фізичного зносу.

Вихідні дані:

Фізичний знос окремих елементів будинку характеризується даними, наведеними у таблиці.

Первісна вартість об'єкта – 200 000грн.

Елементи	Ступінь зносу	Питома вага
Фундамент	15%	12%
Перекриття	7%	9%
Підлоги	30%	7%
Перегородки	20%	11%

#### *Завдання 5*

Необхідно визначити ставку дисконтування.

Характеристика господарської ситуації: Заміський котедж оцінений у 100000 дол. Відомо, що на момент оцінки ставка Ощадбанку по валютних внесках становить 10% річних. На думку оцінювача, типовий інвестор зажадає як мінімум 7% річних у валюті за ризик капіталовкладень у нерухомість. Експертний аналіз свідчить про те, що типові ставки за компенсацію інвестиційного менеджменту й низьку ліквідність становлять по 1,5%. Інвестор бажає повернути вкладений капітал протягом 20 років, отже, щорічне повернення по прямолінійному методу складе 5%.

#### *Завдання 6*

Необхідно визначити найбільш вигідні умови оренди для орендаря та орендодавця.

Вихідні дані: Строк оренди – 3 роки, 12% річних. Варіант 1 – передплата 25000. Варіант 2 – оплата в кінці терміну оренди у сумі 33000. Варіант 3 – сплата щороку на початку року по 12000. Варіант 4 – оплата на початку кожного року у розмірі 8500.

#### *Завдання 7*

Необхідно визначити ціну складу відповідно до його юрисдикції.

Характеристика господарської ситуації: Оцінюване складське приміщення має юрисдикцію – повне право власності (щодо споруди та земельної ділянки). Склад, недавно проданий за 1 000 000 тис. грн., має площу 4000 м<sup>2</sup> і повністю зданий у довгострокову оренду на 5 років (до продажу). Розташоване складське приміщення на орендованій у муніципалітету земельній ділянці. Аналіз даного сегмента ринку нерухомості дозволив визначити ринкову орендну плату — 125 тис. грн. за 1 м<sup>2</sup> за рік та ставку дисконтування – 25%.

### *Завдання 8*

Необхідно оцінити об'єкт, користуючись порівняльним методом.

Вихідні дані: Вартість об'єкта-аналога 100000 грн. Відсутність гарячої води знижує вартість оцінюваного об'єкта на 7%, відсутність ремонту знижує вартість на 11%. Розташування на першому поверсі збільшує вартість на 8%, а більш вдале місце розташування – на 13%.

### *Завдання 9*

Необхідно визначити вартість об'єкта, використовуючи метод аналога продажів, і з огляду на валовий рентний мультиплікатор.

Вихідні дані. Розглядаються продажі 4-х аналогів за такими цінами: 230000 грн., 340000 грн., 350000 грн. і 410000 грн. Аналізовані об'єкти здаються в оренду і річна величина орендної плати складає відповідно 49000 грн., 51000 грн., 53000 грн. і 58000 грн. Доходи від здачі оцінюваного об'єкта в оренду очікуються в розмірі 57000 грн. на рік.

### *Завдання 10*

Необхідно розрахувати ціну продажу.

Характеристика господарської ситуації: За об'єкт порівняння обрано об'єкт нерухомості, що був проданий недавно за 500 000 тис. грн. Варіант фінансового розрахунку між покупцем і продавцем такий: 200 000 тис. грн. покупець виплатив продавцеві на дату реєстрації угоди, а інші 300 000 тис. грн. відповідно до договору між покупцем і продавцем оформлені як іпотечний кредит, отриманий покупцем від продавця за 10 років при ставці 10% річних на умовах щомісячного погашення заборгованості.

## **Питання для самоконтролю**

1. У чому полягає сутність витратного підходу до оцінки нерухомості?
2. Яка рекомендована послідовність процедур при визначенні зносу методом порівняння?
3. Поясніть різницю між вартістю відтворення та вартістю заміщення?
4. У чому полягають особливості застосування методу прямої капіталізації доходу?
5. Проаналізуйте сферу застосування доходного підходу.
6. Як визначається чистий операційний дохід?
7. Які основні етапи визначення вартості нерухомості за порівняльним підходом?
8. Проаналізуйте сферу застосування порівняльного підходу, його переваги та недоліки.
10. Яка сфера застосування підходу?
11. Які розрізняють види зносу залежно від факторів, під впливом яких знижується вартість об'єктів нерухомості?
12. У чому полягає сутність доходного підходу до оцінки нерухомості?



## ТЕМА 6. ЕКСПЕРТНА ГРОШОВА ОЦІНКА НЕРУХОМОСТІ

### Методичні рекомендації до вивчення теми

Самостійна робота з теми передбачає засвоєння ролі, призначення оцінки і обліку майна в системі обліку і оподаткування. В процесі підготовки слід звернути увагу на методи, що впливають на організацію оцінювання нерухомості.

Після вивчення теми студент повинен уміти: оцінювати об'єкти нерухомості витратним методом; проводити оцінку нерухомості за дохідним підходом; здійснювати оцінку об'єктів нерухомості методом порівняльного аналізу продаж.

#### Рекомендовані джерела:

Основні: 2, 4, 5, 6, 11, 15, 17, 18, 19, 20.

Додаткові: 34, 39, 45.

Інтернет-ресурси: 50-54.

### Питання до самостійного вивчення

1. Оцінювання об'єктів нерухомості витратним методом.
2. Оцінка нерухомості за дохідним підходом.
3. Оцінка об'єктів нерухомості методом порівняльного аналізу продаж.

### Перелік індивідуальних завдань

#### Завдання 1

Визначити витратним підходом вартість дачі, якщо є такі дані:

Вартість  $1\text{ м}^2 = 200$  у.о.  $S = 100\text{ м}^2$

Вартість  $1\text{ м}^2$  гаража = 100 у.о.  $S = 60\text{ м}^2$ .

Вартість всіх інших споруд на дачі = 2000 у.о.

Усунути фізичний знос дачі = 3000 у.о.

Непереборний фізичний знос дачі = 2000 у.о.

Переборні функціональне старіння = 1000 у.о.

Ринкова вартість земельної ділянки = 5000 у.о.

#### Завдання 2

Визначити загальну вартість офісу, за допомогою витратного підходу, якщо:

вартість ділянки землі становить 180000 у.о.;

повна вартість відтворення будівлі офісу дорівнює 1500000 у.о.;

загальний знос будівлі складає 20% від відновної вартості.

### *Завдання 3*

Визначити ціну складу відповідно до його юрисдикції.

Оцінюване складське приміщення має юрисдикцію – повне право власності (щодо споруди та земельної ділянки). Склад, недавно проданий за 10000000 грн., має площу 4000 м<sup>2</sup> і повністю зданий у довгострокову оренду на 5 років (до продажу). Розташоване складське приміщення на орендованій у муніципалітету земельній ділянці. Аналіз даного сегмента ринку нерухомості дозволив визначити ринкову орендну плату – 25 тис. грн. за 1 м<sup>2</sup> за рік та ставку дисконтування – 25%.

### *Завдання 4*

Визначити вартість об'єкта, використовуючи метод аналога продажів, і з огляду на валовий рентний мультиплікатор.

*Вихідні дані:* Розглядаються продажі 4-х аналогів за такими цінами: 230000 грн., 340000 грн., 350000 грн. і 410000 грн. Аналізовані об'єкти здаються в оренду і річна величина орендної плати складає відповідно 49000 грн., 51000 грн., 53000 грн. і 58000 грн. Доходи від здачі оцінюваного об'єкта в оренду очікуються в розмірі 57000 грн. на рік. Визначити вартість об'єкта, використовуючи метод аналога продажів, з огляду на валовий рентний мультиплікатор.

### *Задача 5*

Оцінити об'єкт, користуючись порівняльним методом.

*Вихідні дані:* Вартість об'єкта-аналога 100000 грн. Відсутність гарячої води знижує вартість оцінюваного об'єкта на 7%, відсутність ремонту знижує вартість на 11%. Розташування на першому поверсі збільшує вартість на 8%, а більш вдале місце розташування – на 13%.

## **Питання для самоконтролю**

1. У чому полягає сутність витратного підходу до оцінки нерухомості?
2. Яка сфера застосування підходу?
3. Поясніть різницю між вартістю відтворення та вартістю заміщення?
4. Які методи використовуються для розрахунку накопиченого зносу?
5. Яка рекомендована послідовність процедур при визначенні зносу методом порівняння?
6. У чому полягає сутність доходного підходу до оцінки нерухомості?
7. У чому полягають особливості застосування методу прямої капіталізації доходу?
8. Як визначається чистий операційний дохід?
9. Яка послідовність визначення вартості об'єкта оцінки методом непрямой капіталізації доходу?
10. У чому полягає сутність порівняльного підходу до оцінки нерухомості?
11. Які основні етапи визначення вартості нерухомості за порівняльним підходом?

## **ТЕМА 7. ЕКСПЕРТНА ГРОШОВА ОЦІНКА ЗЕМЕЛЬНИХ ПОЛІПШЕНЬ**

### **Методичні рекомендації до вивчення теми**

Самостійна робота з теми передбачає засвоєння ролі, призначення оцінки і обліку майна в системі обліку і оподаткування. В процесі підготовки слід звернути увагу на методи, що впливають на організацію оцінювання нерухомості.

Після вивчення теми студент повинен уміти: використовувати витратний підхід до оцінювання земельних поліпшень; застосовувати метод витратного підходу для визначення вартості відтворення земельних поліпшень; користуватися дохідним підходом для оцінювання земельних поліпшень; знати характеристику основних методів дохідного підходу оцінювання земельних поліпшень.

#### **Рекомендовані джерела:**

Основні: 12, 14, 15, 66, 21, 25, 27, 28, 29, 30.

Додаткові: 34, 39, 48.

Інтернет-ресурси: 50-54.

### **Питання до самостійного вивчення**

1. Витратний підхід до оцінювання земельних поліпшень.
2. Методи витратного підходу визначення вартості відтворення земельних поліпшень.
3. Дохідний підхід до оцінювання земельних поліпшень.
4. Характеристика основних методів дохідного підходу оцінювання земельних поліпшень.

### **Перелік індивідуальних завдань**

#### *Задача 1*

На ПАТ «Стожари» при огляді об'єкту виявили:

- ефективний вік будівлі – 50 років,
- залишений термін економічного життя – 60 років.

Проте згідно плану розвитку міста даний об'єкт нерухомості підлягає зносу на протязі 5 років. Визначити фізичний і функціональний знос.

#### *Задача 2*

Оцінити вартість земельної ділянки, використання якої за прогнозними даними забезпечує власнику отримання щорічного чистого операційного доходу в розмірі 25 тис. грн. протягом 5 років Коефіцієнт капіталізації для подібних об'єктів нерухомості – 20 %. Поточна вартість продажу земельної ділянки в після прогнозного періоді – 56 тис. грн.

### *Задача 3*

Визначити вартість земельної ділянки, на якій інвестор планує розмістити АЗС на три колонки. Питомі капіталовкладення в розрахунку на 1 колонку визначені в розмірі 48780 грн. Аналіз експлуатації діючих АЗС в аналогічних за місцем розташування умовах дозволив установити, що протягом години на одній колонці в середньому заправляються 4 автомобілі; одне заправлення в середньому дорівнює 20 літрам; чистий дохід з одного літра бензину складає близько 0,026 грн., число днів роботи АЗС – 300 днів у рік при цілодобовому режимі. Планована прибутковість від об'єкта нерухомості – 12 %; термін економічного життя визначений у 6 років. Відшкодування інвестицій здійснюється за прямолінійним методом.

### *Задача 4*

Визначити ринкову вартість нерухомості методом дисконтування грошових потоків, якщо майбутня вартість підприємства «Мрія» становитиме 730000 грн, ставка дисконту 2,9%, число періодів 7.

### *Задача 5*

Визначити ринкову вартість нерухомості методом капіталізації доходу якщо, чистий дохід становить 7479000 грн., коефіцієнт капіталізації 0,17.

### *Задача 6*

Вартість нерухомого майна підприємства складається із вартості земельної ділянки та вартості будівель у співвідношенні 1 : 3. Коефіцієнти капіталізації для землі та будівель дорівнюють 12 % та 16 % відповідно. Від використання нерухомості очікується щорічний чистий операційний дохід в розмірі 120 тис. грн. Оцінити вартість земельної ділянки.

## **Питання для самоконтролю**

1. Що таке земельні поліпшення?
2. Які Ви знаєте підходи до оцінювання земельних поліпшень?
3. В чому полягає дохідний підхід до оцінювання земельних поліпшень?
4. Що таке капіталізація чистого операційного або рентного доходу?
5. З яких етапів складається послідовність визначення ринкової вартості нерухомості за витратним підходом ?
6. В чому полягає метод дисконтованих доходів?
7. Що таке земельна ділянка?
8. Які основні недоліки витратного підходу?
9. В чому полягає суть методу об'єктів-аналогів?

## ТЕМА 8. ЕКСПЕРТНА ГРОШОВА ОЦІНКА ЗЕМЕЛЬНИХ ДІЛЯНОК

### Методичні рекомендації до вивчення теми

Самостійна робота з теми передбачає засвоєння ролі, призначення оцінки і обліку майна в системі обліку і оподаткування. В процесі підготовки слід звернути увагу на методи, що впливають на організацію оцінювання нерухомості.

Після вивчення теми студент повинен уміти: визначати земельні ділянки як об'єкт дослідження; знати інформаційну базу проведення грошового оцінювання земельної ділянки, нормативно грошову оцінку земельних ділянок різних категорій; уміти визначити методичний підхід до оцінювання земельної ділянки.

#### Рекомендовані джерела:

Основні: 26, 28, 30, 33.

Додаткові: 35, 38, 49.

Інтернет-ресурси: 50-54.

### Питання до самостійного вивчення

1. Земельна ділянка як об'єкт дослідження.
2. Інформаційна база проведення грошового оцінювання земельних ділянок.
3. Нормативна грошова оцінка земельних ділянок різних категорій.
4. Методичні підходи до оцінювання земельних ділянок.

### Перелік індивідуальних завдань

#### Задача 1

Нормативна грошова оцінка земельної ділянки, що перебуває у власності громадянина А. Земельна ділянка розташована в межах 3 економіко-планувальної зони с. Межиріч по вул. Першотравневій. Загальна площа земельної ділянки - 0,3 га, в т.ч. під забудовою - 0,05 га, під ріллею - 0,25 га. Земельна ділянка представлена дерново-слабопідзолистими зв'язнопіщаними ґрунтами (5б). Базова вартість 1м<sup>2</sup> території села, згідно грошової оцінки складає 34,32 грн./м<sup>2</sup>. Зональний коефіцієнт Км<sup>2</sup> для економіко-планувальної зони 1 становить 1,44 .

Згідно карти зон прояву локальних факторів видно, що земельна ділянка розташована в зоні пішохідної доступності до громадських центрів (1,1), в зоні пішохідної доступності зовнішнього пасажирського транспорту (1,1), примикає до вулиць без централізованого водопостачання (0,90).

Розрахувати грошову оцінку земельної ділянки під забудовою, під ріллею, та загальну суму грошової оцінки земель громадянина.

## Задача 2

Відповідно до поданих даних у таблицях 1 та 2 необхідно розрахувати нормативну грошову оцінку одного квадратного метра населеного пункту залежного від регіональних факторів.

Витрати на облаштування території населеного пункту наведені в табл.1

Таблиця 1

### Витрати на облаштування населеного пункту

Назва показників	Натуральні одиниці	Вартість, грн
Електропостачання:		
1. магістральні мережі, км ( 29200 x 1,7045 x 22,9)	22,9	1139765
2. головні споруди, (од) КТП (35200 x 1,7045 x 11)	11	659982
Телекомунікації:		
1.магістральні мережі–повітряні, км (730 x 1,7045 x 24,9)	24,9	30983
2.кабель, км (5490 x 1,7045 x 16,7 )	16,7	156274
3.кількість абонентів, од. (192 x 1,7045 x 100)	100	32726
Вулично-дорожня мережа:		
1.вулиці з твердим покриттям, км (бруківка) (51000 x 12 x 3,5)	3,5	2142000
2.вулиці з насипним покриттям (16600 x 12 x 18,5)	18,5	3685200
Кладовище, га: вартість на 01.01.2008 р.	4,9	338141
Господарські двори, інженерна підготовка, га (3480 x 12 x 4,5)	4,5	187920
Газопровід: вартість на 01.01.2008 р.		794000
Усього		9166991

Площа населеного пункту, яка приймається до розрахунків табл. 2, становить різницю між його загальною площею та сільськогосподарськими угіддями, землями водного фонду, що не входять в оцінювану територію або їх оцінка проводиться окремо. Відомо, що Нп – норма прибутку, 6%; Нк – норма капіталізації, 3%;

Таблиця 2

### Розрахунок площі населеного пункту, яка приймається для розрахунків

Показники	Населений пункт
Площа населеного пункту, га	403,1
Сільськогосподарські угіддя, га	295,27
Інші землі, що не увійшли в оцінювану територію	42,94
Площа території що оцінюється, га	64,89

### *Задача 3*

Земельна ділянка розташована в межах другого земельно-оціночного району другої економіко-планувальної зони. Базова вартість по населеному пункту складає 254,96 грн. Зональний коефіцієнт  $K_m^2$  дорівнює 0,915, отже, враховуючи цей факт, було встановлено, що грошова оцінка земель житлової забудови  $C_{нз} = 233,29$  грн./м.

Згідно схеми прояву локальних факторів оцінки видно, що територія земельної ділянки, наданої для будівництва та обслуговування житлового будинку, господарських будівель і споруд, знаходиться в зонах:

- пішохідної доступності до магістральної дороги – 1,04;
- не забезпечена централізованим водопостачанням – 0,90;
- не забезпечена каналізацією – 0,90;
- не забезпечена централізованим тепlopостачанням – 0,90;
- не забезпечена централізованим газопостачанням – 0,90.

Необхідно визначити повну грошову оцінку одного метра квадратного території ділянки для будівництва та обслуговування житлового будинку, господарських будівель і споруд.

### *Задача 4*

Земельна ділянка, що перебуває у власності громадянина розташована в межах економіко-планувальної зони 2 (квартал 28), яка має значення коефіцієнту  $K_m^2=1.00$ , де вартість земель з урахуванням коефіцієнту  $K_m^2$  буде дорівнювати 28.99 грн. за 1 м<sup>2</sup> (при базовій вартості земель 28.99 грн./м<sup>2</sup>).

Згідно схеми впливу локальних факторів, земельна ділянка примикає до вулиці без твердого покриття. Земельна ділянка розташована у зоні пішохідної доступності громадського центру. Сукупний локальний коефіцієнт  $K_m^3$  складатиме: 0,924747. Площа присадибної ділянки становить 600 м<sup>2</sup>, під забудовою 150 м<sup>2</sup>, а інша територія – це сільськогосподарські угіддя, з яких 450 м<sup>2</sup> – рілля. Коефіцієнт функціонального використання  $K_f$  для присадибної ділянки становить 1,0 (землі житлової забудови). Відповідно «Схеми розповсюдження основних агровиробничих груп ґрунтів» земельна ділянка знаходиться в агровиробничій групі ґрунтів 65л. Згідно з грошовою оцінкою сільськогосподарських угідь, грошова оцінка 1 га ріллі цієї групи ґрунтів становить 14067.00 грн.

Необхідно зробити повну грошову оцінку земельної ділянки.

### **Питання для самоконтролю**

1. Назвіть характерні особливості земельних ділянок, що безпосередньо впливають на оцінку їх вартості.
2. Що є об'єктами оцінки земель?
3. За якими принципами проводиться оцінка земель?
4. На які види, згідно чинного законодавства України, залежно від мети та методів поділяється оцінка земель?

5. На основі яких методичних підходів проводиться експертна грошова оцінка земельних ділянок?
6. Відповідно до яких нормативно-правових актів проводиться нормативна грошова оцінка земельних ділянок?
7. Назвати терміни проведення нормативно грошової оцінки земельних ділянок в залежності від їх розташування?
8. Що виступає інформаційною базою для нормативної грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення?
9. Мета проведення нормативно грошової оцінки земель не сільськогосподарського призначення?

## **ТЕМА 9. ЕКСПЕРТНА ГРОШОВА ОЦІНКА КОЛІСНИХ ТРАНСПОРТНИХ ЗАСОБІВ**

### **Методичні рекомендації до вивчення теми**

Самостійна робота з теми передбачає засвоєння ролі, призначення оцінки і обліку майна в системі обліку і оподаткування. В процесі підготовки слід звернути увагу на методи, що впливають на організацію оцінювання нерухомості.

Після вивчення теми студент повинен уміти: визначати колісний транспортний засіб, як об'єкт оцінювання; використовувати порівняльний підхід для оцінювання колісних транспортних засобів, витратний підхід для оцінювання колісних транспортних засобів; поєднувати методи порівняльного і витратного підходів для оцінювання колісних транспортних засобів.

#### **Рекомендовані джерела:**

Основні: 25, 27, 29, 30, 32.

Додаткові: 39, 42, 45.

Інтернет-ресурси: 50-54.

#### **Питання до самостійного вивчення**

1. Колісний транспортний засіб, як об'єкт оцінювання
2. Порівняльний підхід для оцінювання колісних транспортних засобів
3. Витратний підхід для оцінювання колісних транспортних засобів
4. Поєднання методів порівняльного та витратного підходів для оцінювання КТЗ

#### **Перелік індивідуальних завдань**

##### *Задача 1*

Визначити порядок розрахункового пробігу автомобіля 1998 року, віком 20 років. Встановити, який повинен бути нормативний пробіг для цієї моделі КТЗ. Середній пробіг – 16 600 км/один рік.



### *Задача 2*

Визначити порядок розрахункового пробігу автомобіля року 1988 року, віком 30 років. Середній пробіг – 13 400 км/один рік. Встановити, який нормативний пробіг для цієї моделі КТЗ.

### *Задача 3*

Визначити порядок розрахункового пробігу автомобіля року 2003 року, віком 15 років. Середній пробіг – 17 200 км/один рік. Встановити чи існує річний нормативний недопробіг у цієї марки автомобіля.

### *Задача 4*

Розрахувати витрати пального на 100 км автомобіля. За даними, проводимо розрахунок спочатку спідометр показував 10540 км, в кінці пробігу (при дозаправці) — 10820 км, витрачено 25 л пального.

### *Задача 5*

Розрахувати витрати пального на 100 км автомобіля. З технічної документації витрата на 100 км — 9,6 л.

## **Питання для самоконтролю**

1. Що таке транспортні колісні засоби?
2. Оцінка КТЗ передбачає?
3. Порівняльний підхід передбачає?
4. Витратний підхід передбачає?
5. Для чого використовується аналіз цін аналогічних транспортних засобів?
6. Коригування вартості ДТЗ – це?
7. Основні методи витратного підходу, для оцінки КТЗ передбачають?
8. Поєднання методів порівняльного та витратного підходів для оцінювання КТЗ – це?

## **ТЕМА 10. ЗВІТ ПРО ОЦІНКУ МАЙНА ТА МАЙНОВИХ ПРАВ**

### **Методичні рекомендації до вивчення теми**

Самостійна робота з теми передбачає вивчення основних вимог до звіту з оцінки, засвоєння структури звіту про оцінку, змісту основних його розділів та розуміння поняття «рецензування» звіту з оцінки.

Після вивчення теми студент повинен уміти: скласти звіт про оцінку майна, який повинен містити розділи, що розкривають зміст проведених процедур та використаної нормативно-правової бази з оцінки майна. Знати та пояснити загальні вимоги до звіту з оцінки та до рецензування звіту про оцінку майна. Уміти визначати порядок погодження та затвердження оцінки майна.

### **Рекомендовані джерела:**

Основні: 6, 11, 15, 27, 28, 29, 30.

Додаткові: 39, 40, 45.

Інтернет-ресурси: 50-54.

### **Питання до самостійного вивчення**

1. Основні вимоги до звіту з оцінки.
2. Структура звіту про оцінку, зміст основних його розділів.
3. Рецензування звіту з оцінки.

### **Перелік індивідуальних завдань**

#### *Завдання 1*

Заповнити звіт (дод.1) за даними, що вказані в умові.

На замовлення ТОВ «Світанок» (заява б/н від \_\_\_\_\_ 20\_\_ року) Приватним підприємством «\_\_\_\_\_», що діє на підставі Сертифіката суб'єкта оціночної діяльності № \_2554/04 від 01.09.2009 року, зроблена незалежна оцінка майна: нежилых приміщень № 1 – 5 (групи приміщень № \_\_), (колишня квартира № \_\_) загальною площею 58,90 м<sup>2</sup>, що знаходяться на першому поверсі п'ятиповерхового житлового будинку за адресою: м. Харків, вул. Культури, \_\_, літера \_ і належать П. І. Б.

Мета оцінки – визначення ринкової вартості нежилых приміщень.

Функція оцінки – визначена в Звіті вартість може бути використана для встановлення величини заставної вартості майна в разі надання його в заставу, для гарантування виконання кредитних зобов'язань.

Нормативне забезпечення оцінки – незалежна оцінка об'єкта оцінки та складання Звіту здійснювались відповідно до вимог міжнародних та вітчизняних стандартів оцінки об'єктів. Зокрема враховувались вимоги таких законодавчих та директивних документів:

- Закону України «Про оцінку майна, майнових прав та професійну оціночну діяльність в Україні»;
- Національного стандарту № 1 «Загальні засади оцінки майна і майнових прав», затвердженого Постановою Кабінету міністрів України від 10.09.2003 р. № 1440;
- Національного стандарту № 2 «Оцінка нерухомого майна», затвердженого Постановою Кабінету міністрів України від 28.10.2004 р. № 1442;
- ДБН Д 1.1-1-2000 «Правила визначення вартості будівництва», що затверджені Наказом Держбуду України від 27.08.2000 р. за № 174 та набули чинності 01.10.2000 р.;
- «Правил оцінки фізичного зносу жилих будинків», затверджених Наказом № 52 Державного комітету України по житлово-комунальному господарству від 02.07.1993 р.;
- документів Державного комітету України у справах містобудування й архітектури;

- документів про об'єкт оцінки, наданих замовником;
- норм професійної діяльності оцінювача, затверджених Радою Українського Товариства Оцінювачів.

Оцінка проводилась на основі загальноприйнятих у світовій практиці оцінки нерухомості та бізнесу методик і стандартів з урахуванням особливостей оцінки об'єктів нерухомості на території України.

У ході оцінки було проведено натурне обстеження об'єкта оцінки, проаналізована надана власником відповідна документація, встановлено фізичний знос елементів та конструкцій будівлі, де знаходиться об'єкт оцінки, проведено аналіз цін пропозицій на аналогічні об'єкти на ринку нерухомості та ринку оренди міста Харкова.

Оцінка об'єкта і всі розрахунки проведені за станом на 10 серпня 2017 року. Під час визначення вартості об'єкта за одиницю вимірювання взято гривню. На дату оцінки 1 долар США становив 26,00 гривень за курсом Національного банку України.

Даний Звіт може бути використаний для встановлення заставної вартості майна під час надання його в заставу, для гарантування виконання кредитних зобов'язань.

### *Завдання 2*

Відповідно до договору № 13/2011 від 12.10.2017 р. між ПП «Оцінка» (Виконавцем) і кафедрою економіки підприємства Державного ВНЗ «Національній гірничий університет» (Замовником) в особі доцента кафедри економіки підприємства Кірова Олександра Миколайовича проведена незалежна оцінка за визначенням ринкової вартості трикімнатної квартири №284 загальною площею 63,5 м<sup>2</sup>, що розташована за адресою: м. Дніпропетровськ, просп. Героїв, 10.

Оцінка проводилася відповідно до вимог Закону України «Про оцінку майна, майнових прав і професійну оціночну діяльність в Україні» № 2658-III від 12.07.2001 р., Національного стандарту № 1 «Загальні основи оцінки майна і майнових прав», затвердженого постановою Кабінету Міністрів України № 1440 від 10.09.2003 р., Національного стандарту № 2 «Оцінка нерухомого майна», затвердженого постановою КМУ № 1442 від 28.10.2004 р., Норм професійної діяльності оцінювача, затверджених Радою УТО, протокол № 1 від 24.12.1997 р., Міжнародних стандартів оцінки (МСО), а також з використанням методик і стандартів Українського і Російського товариств оцінювачів, незалежно і неупереджено по відношенню до Замовника або інших зацікавлених сторін.

### *Завдання 3*

На замовлення ТОВ «Приват» (заява б/н від 22 липня 2017 року) Приватним підприємством «Аксіома», що діє на підставі Сертифіката суб'єкта оціночної діяльності № \_2554/04 від 01.09.2009 року, зроблена незалежна оцінка об'єкта майна.

Об'єкт представляє собою будинок адміністративного призначення, загальною площею 750 м<sup>2</sup>, 2000 року реконструкції, 1987 року побудови. У 2001 році проведено ремонт приміщень. Земельна ділянка, що прилягає до оцінюваного будинку, має загальну площею 745 м<sup>2</sup>. Адреса розташування об'єкта: Вінницька обл., Калинівський район, вул. Незалежності, буд.24. До складу загальної площі входять 307,3 м<sup>2</sup> спеціального призначення та 442,7 м<sup>2</sup> допоміжного призначення. Об'єм будівлі дорівнює 3699 куб. м. Площа забудови – 357 м<sup>2</sup>. У даний момент Об'єкт використовується під офісну функцію. Технічний стан конструктивних елементів задовільний. Стан приміщень можна охарактеризувати як відмінний. Зовнішній вигляд об'єкта являє собою нестандартне архітектурне рішення у відмінному технічному та естетичному стані. Дверні та віконні прорізи заповнені імпортованими склопакетами. Інженерне обладнання та мережі присутні в повному обсязі, перебувають у хорошому стані. Покращення та земельна ділянка знаходяться в приватній власності.

Нормативне забезпечення оцінки – незалежна оцінка об'єкта оцінки та складання Звіту здійснювались відповідно до вимог міжнародних та вітчизняних стандартів оцінки об'єктів.

### **Питання для самоконтролю**

1. Що таке Звіт про оцінку?
2. Які існують основні вимоги до Звіту з оцінки?
3. З якою метою частіше всього використовуються звіти про оцінку?
4. Для чого призначений НСО №1?
5. Ким встановлюються зміст, форма, порядок складання, затвердження та строк дії акта оцінки майна?
6. Що повинен містити Звіт про оцінку майна, що складається у повній формі?
7. Що має зазначатися у Звіті про оцінку майна, складеному у стислій формі?
8. Які відомості повинен містити висновок про вартість майна ?

## 4. КРИТЕРІЇ ОЦІНЮВАННЯ САМОСТІЙНОЇ РОБОТИ

Якісними критеріями оцінювання виконання самостійних завдань студентами є:

### **1. Повнота виконання завдання:**

- елементарна;
- фрагментарна;
- повна;
- неповна.

### **2. Рівень самостійності студента:**

- під керівництвом викладача;
- консультація викладача;
- самостійно.

**3. Сформованість навчально-інформаційних умінь** (роботи з підручником, володіння різними способами читання, складання плану, рецензій, конспекту, вміння користуватися бібліотекою, спостереження, експеримент тощо);

**4. Сформованість навчально-інтелектуальних умінь** (визначення понять, аналіз, синтез, порівняння, класифікація, систематизація, узагальнення, абстрагування, вміння відповідати на запитання, виконувати творчі завдання тощо);

**5. Рівень сформованості фахових методичних вмінь (вміння застосовувати на практиці набуті знання):**

- низький – володіння умінням здійснювати первинну обробку навчальної інформації без подальшого її аналізу;
- середній – уміння вибирати відомі способи дій для виконання фахових завдань;
- достатній – застосовує набуті знання у стандартних практичних ситуаціях;
- високий – володіння умінням творчо-пошукової діяльності.

Самостійна робота студентів оцінюється в 32 бали:

- виконання ситуаційних завдань, тестових завдань за визначеними темами до самостійної роботи – 17 балів;
- підготовка доповідей та участь у наукових студентських конференціях, публікація наукових робіт – 15 балів.

## СПИСОК РЕКОМЕНДОВАНИХ ДЖЕРЕЛ

### *Основні джерела*

1. Земельний Кодекс України від 01.01.2002 Р. № 2768-14: станом на 18.12.2017 [Електронний ресурс] / Офіційний сайт Верховної Ради України. – Режим доступу : <http://zakon3.rada.gov.ua/laws/show/2768-14>
2. Про приватизацію державного майна: Закон України від 04.03.1992 р. № 2163-ХІІ [Електронний ресурс] / Офіційний сайт Верховної Ради України. – Режим доступу: <http://zakon3.rada.gov.ua/laws/show/2163-12>
3. Про приватизаційні папери: Закон України від 06.03.1992 р. № 2173-ХІІ [Електронний ресурс] / Офіційний сайт Верховної Ради України. – Режим доступу: <http://zakon2.rada.gov.ua/laws/show/2173-12>
4. Про приватизацію державного житлового фонду: Закон України від 19.06.1992 р. № 2482-ХІІ [Електронний ресурс] / Офіційний сайт Верховної Ради України. – Режим доступу: <http://zakon5.rada.gov.ua/laws/show/2482-12>
5. Про особливості приватизації об'єктів незавершеного будівництва: Закон України від 14.09.2000 р. № 1953-ІІІ [Електронний ресурс] / Офіційний сайт Верховної Ради України. – Режим доступу: <http://zakon5.rada.gov.ua/laws/show/1953-14>
6. Про оцінку земель: Закон України від 11.12.2003 р. № 1378 [Електронний ресурс] / Офіційний сайт Верховної Ради України. – Режим доступу: <http://zakon3.rada.gov.ua/laws/show/1378-15>
7. Про оренду державного й комунального майна: Закон України від 10.04.1992 р. № 2269-ХІІ [Електронний ресурс] / Офіційний сайт Верховної Ради України. – Режим доступу: <http://zakon3.rada.gov.ua/laws/show/2269-12>
8. Про оренду землі: Закон України від 06.10.1998 р. № 161-ХІV [Електронний ресурс] / Офіційний сайт Верховної Ради України. – Режим доступу: <http://zakon3.rada.gov.ua/laws/show/161-14>
9. Про заставу: Закон України від 02.10.1992 р. № 2654-ХІІ [Електронний ресурс] / Офіційний сайт Верховної Ради України. – Режим доступу: <http://zakon0.rada.gov.ua/laws/show/2654-12>
10. Про іпотеку: Закон України від 05.06.2003 р. № 898-І [Електронний ресурс] / Офіційний сайт Верховної Ради України. – Режим доступу: <http://zakon0.rada.gov.ua/laws/show/898-15>
11. Про судову експертизу: Закон України від 25.02.1994 р. № 4038 ХІІ [Електронний ресурс] / Офіційний сайт Верховної Ради України. – Режим доступу: <http://zakon0.rada.gov.ua/laws/show/4038-12>
12. Про виконавче провадження: Закон України від 21.04.1999 р. № 606-ХІV [Електронний ресурс] / Офіційний сайт Верховної Ради України. – Режим доступу: <http://zakon2.rada.gov.ua/laws/show/1404-19>
13. Про внесення змін у Закон України «Про приватизацію майна державних підприємств»: Закон України від 19.02.1997 р. № 89/ 87-ВР [Електронний ресурс] / Офіційний сайт Верховної Ради України. – Режим доступу: <http://zakon2.rada.gov.ua/laws/show/89/97-%D0%B2%D1%80>

14. Про затвердження Порядку визначення початкової вартості пакетів акцій відкритих акціонерних товариств, які підлягають продажу на конкурсах: Наказ ФДМУ від 23.01.2004 р. № 105 (№135/8734) [Електронний ресурс] / Офіційний сайт Верховної Ради України. – Режим доступу: <http://zakon3.rada.gov.ua/laws/show/z0135-04>
15. Про затвердження Порядку визначення вартості відтворення або заміщення земельних поліпшень – будинків, будівель та споруд малоповерхового житлового будівництва: Наказ ФДМУ від 23.12.2004 р. № 2929/227 [Електронний ресурс] / Офіційний сайт Верховної Ради України. – Режим доступу: <http://zakon0.rada.gov.ua/laws/show/z0054-0>
16. Про затвердження Методики товарознавчої експертизи й оцінки колісних транспортних засобів: Наказ Мінюсту і ФДМУ від 24.07. 2009 р. № 1335/5/1159 218 [Електронний ресурс] / Офіційний сайт Верховної Ради України. – Режим доступу: <http://zakon5.rada.gov.ua/laws/show/z1074-03>
17. Про затвердження Порядку визначення оціночної вартості об'єктів права інтелектуальної власності, що перебувають у державній власності, або були створені (придбані) за державні кошти, з метою зарахування на бухгалтерський облік: Наказ ФДМУ від 13.01.2005 р. № 3162 [Електронний ресурс] / Офіційний сайт Верховної Ради України. – Режим доступу: <http://zakon2.rada.gov.ua/laws/show/z0479-06>
18. Про затвердження Методики оцінки майнових прав інтелектуальної власності: Наказ ФДМУ від 25.06.2008 р. № 740 [Електронний ресурс] / Офіційний сайт Верховної Ради України. – Режим доступу: <http://zakon3.rada.gov.ua/laws/show/z0726-08>
19. Про внесення змін і доповнень до роз'яснення деяких положень Методики оцінки майна: Постановою КМУ: Лист Фонду державного майна України № 10-36-9502 від 10.12.2003 р. №1891, наданих листом Фонду державного майна України від 23.01.2004 р. № 10-36-835» від 18.06.2007 р. [Електронний ресурс] / Офіційний сайт Верховної Ради України. – Режим доступу: <http://zakon3.rada.gov.ua/laws/show/1891-2003-%D0%BF>
20. Роз'яснення деяких положень Методики оцінки майна, затверджених постановою Кабінету Міністрів України від 10.12.2003 р. № 1891: Інструктивний Лист ФДМУ від 23.01.2004 р. № 10-36-835 [Електронний ресурс] / Офіційний сайт Фонду державного майна України. – Режим доступу: <http://www.spfu.gov.ua/ru/documents/1405.html>
21. Про внесення змін до Положення про порядок приватизації об'єктів незавершеного будівництва: Наказ ФДМУ від 05.05.2004 р. (№ 561/9160) № 671 [Електронний ресурс] / Офіційний сайт Верховної Ради України. – Режим доступу: <http://zakon2.rada.gov.ua/laws/show/z0561-04>
22. Про затвердження Порядку відчуження об'єктів державної власності: Постанова КМУ від 06.06.2007 р. № 803 [Електронний ресурс] / Офіційний сайт Верховної Ради України. – Режим доступу: <http://zakon3.rada.gov.ua/laws/show/803-2007-%D0%BF>

- 23.Щодо затвердження Порядку оцінки орендованого нерухомого майна, що містить невід'ємні поліпшення, здійснені за час його оренди, під час приватизації: Наказ ФДМУ від 27.02.2004 р. № 377 [Електронний ресурс] / Офіційний сайт Верховної Ради України. – Режим доступу: <http://zakon0.rada.gov.ua/laws/show/z0343-04>
- 24.Положення про порядок відчуження основних засобів, що є державною власністю: Наказ ФДМУ від 30.07.1999 р. № 1477 (№573/3866) [Електронний ресурс] / Офіційний сайт Верховної Ради України. – Режим доступу: <http://zakon0.rada.gov.ua/laws/show/z0311-95>
- 25.Про затвердження Положення про конкурсний відбір суб'єктів оціночної діяльності у випадках відчуження військового майна: Наказ Міністра оборони України від 25.05.2004 р. № 179 (№709/9308) [Електронний ресурс] / Офіційний сайт Верховної Ради України. – Режим доступу: <http://zakon2.rada.gov.ua/laws/show/z0202-15>
- 26.Про експертну грошову оцінку земельних ділянок: Постанова КМУ від 11.10.2002 р. №1531 [Електронний ресурс] / Офіційний сайт Верховної Ради України. – Режим доступу: <http://zakon2.rada.gov.ua/laws/show/1531-2002-%D0%BF>
- 27.Порядок проведення експертної грошової оцінки земельних ділянок: Наказ Міністерства юстиції України від 23.05.2003 р. № 396/7717 [Електронний ресурс] / Офіційний сайт Верховної Ради України. – Режим доступу: <http://zakon0.rada.gov.ua/laws/show/z0396-03>
- 28.Про затвердження Методики нормативної грошової оцінки земель несільськогосподарського призначення (крім земель населених пунктів): Постанова КМУ від 23.11.2011 р. № 1278 [Електронний ресурс] / Офіційний сайт Верховної Ради України. – Режим доступу: <http://zakon0.rada.gov.ua/laws/show/1278-2011-%D0%BF>
- 29.Про затвердження Порядку нормативної грошової оцінки земель несільськогосподарського призначення (крім земель населених пунктів): Наказ Міністерства аграрної політики та продовольства України від 22.08.2013 р. № 508 [Електронний ресурс] / Офіційний сайт Верховної Ради України. – Режим доступу: <http://zakon0.rada.gov.ua/laws/show/z1573>
- 30.Про затвердження Методики грошової оцінки землі сільськогосподарського призначення й населених пунктів: Постанова КМУ від 16.11.2016 р. № 831 [Електронний ресурс] / Офіційний сайт Верховної Ради України. – Режим доступу: <http://zakon3.rada.gov.ua/laws/show/831-2016-%D0%BF>
- 31.Про затвердження Порядку нормативної грошової оцінки землі сільськогосподарського призначення і населених пунктів: Наказ Міністерства аграрної політики та продовольства України від 25.11.2016р. № 489 [Електронний ресурс] / Офіційний сайт Верховної Ради України. – Режим доступу: <http://zakon2.rada.gov.ua/laws/show/z1647>
- 32.Про Методику розрахунку орендної плати за державне майно та пропорції її розподілу: Постанова КМУ від 04.10.1995 р. № 786 [Електронний ресурс] / Офіційний сайт Верховної Ради України. – Режим доступу: <http://zakon5.rada.gov.ua/laws/show/786-95-%D0%BF>



33. Про затвердження Методики оцінки вартості об'єктів оренди, Порядку викупу орендарем оборотних матеріальних засобів та Порядку надання в кредит орендареві коштів та цінних паперів: Постанова КМУ від 10.08.1995 р. № 629 [Електронний ресурс] / Офіційний сайт Верховної Ради України. – Режим доступу: <http://zakon0.rada.gov.ua/laws/show/629-95-%D0%BF>

### *Додаткові джерела*

34. *Оценка недвижимости : Учебник / А. Г. Грязнова, М. А. Федотова, Н. В. Агуреев и др. ; Под ред. Грязновой А.Г., Федотовой М.А. – М : Финансы и статистика, 2003. – 496с. : ил.*
35. *Збірник задач з курсу «Оцінка бізнесу та майна» / Укл. Н.М. Ушакова, Л.В. Клоченок, О.О. Хіленко. – К : КНТЕУ, 2004. – 259с.*
36. *Круш П. В. Оцінка бізнесу : навч. посібник / П. В. Круш, С. В. Поліщук. – Київ : Центр навчальної літератури, 2004. – 264 с.*
37. *Ринок нерухомості : Навч. посібник / А. М. Асаул, В. І. Павлов, І. І. Пилипенко та ін. – 2-ге вид. – К : Кондор, 2006. – 336с.*
38. *Асаул А. Н. Экономика недвижимости : Учебник / А. Н. Асаул. – 2-е изд. – С.-Пб. : Питер, 2007. – 624с. – (Учебник для вузов).*
39. *Марченко А. В. Экономика и управление недвижимостью : Учеб. пособие / А. В. Марченко. – 2-е изд., перераб. и допол. – Ростов-на-Дону : Феникс, 2007. – 448с.*
40. *Потенціал підприємства: формування та оцінка : навч. посібник / О. К. Добикіна, В. С. Рижиков, С. В. Касьянюк та ін. – К. : Центр навчальної літератури, 2007. – 208с.*
41. *Оцінка бізнесу та майна : опорний конспект лекцій / уклад. Л.В. Клоченок, О.О. Хіленко. – К. : КНТЕУ, 2008. – 94с.*
42. *Пазинич В. І. Оцінка об'єктів нерухомості : навч. посібник / В. І. Пазинич, Л. А. Свистун. – К. : Центр учбової літератури, 2009. – 434 с.*
43. *Оцінка бізнесу та нерухомості : навч. посібник / В. Р. Кучеренко, Я. П. Квац, Н. В. Сментина, В. О. Улибіна. – К. : Центр учбової літератури, 2009. – 200 с.*
44. *Яшкіна Н. В. Оцінка бізнесу : навч. посібник / Н. В. Яшкіна. – К. : Алерта, 2010. – 440 с.*
45. *Оцінка бізнесу та майна : опорний конспект лекцій / авт.: Л. В. Клоченок, О. О. Хіленко. – К. : КНТЕУ, 2010. – 94 с.*
46. *Архипов В. В. Экспертная оценка товаров (движимого имущества) : учебное пособие / В. В. Архипов, О. А. Желавская. – К. : Центр учебной литературы, 2011. – 280 с.*
47. *Калінеску Т. В. Оцінювання майна : навч. посібник / Т. В. Калінеску, Ю. А. Романовська, О. Д. Кирилов. – К. : Центр учбової літератури, 2012. – 312 с.*
48. *Ганечко І. Г. Оцінка майна підприємства : опорний конспект лекцій / І. Г. Ганечко. – Київ : КНТЕУ, 2016. – 106 с.*

49. Супрун С. Д. *Оцінка майна підприємства : опорний конспект лекцій / С. Д. Супрун. – Вінниця : Видавничо-редакційний відділ ВТЕІ КНТЕУ, 2017. – 89 с. Режим доступу: [http://10.0.2.150/docs/2017/147\\_2017/Otsinka\\_maina\\_pidpriemstva\\_OKL.pdf](http://10.0.2.150/docs/2017/147_2017/Otsinka_maina_pidpriemstva_OKL.pdf).*

### ***Інтернет-ресурси***

50. Верховна Рада України – Режим доступу: <http://www.rada.gov.ua>

51. Кабінет Міністрів України – Режим доступу : [www.kmu.gov.ua](http://www.kmu.gov.ua)

52. Державна податкова служба України – Режим доступу [www.sta.gov.ua](http://www.sta.gov.ua)

53. Національна комісія з цінних паперів та фондового ринку – Режим доступу:  
[www.ssmsc.gov.ua](http://www.ssmsc.gov.ua)

54. Національний банк України – Режим доступу: [www.bank.gov.ua](http://www.bank.gov.ua)

**З В І Т**  
**ПРО ОЦІНКУ МАЙНА:**

нежилих приміщень З № 1 по № 5 (групи приміщень № \_\_) (колишня квартира № \_\_) загальною площею 58,90 м<sup>2</sup>, які розташовані за адресою: м. Харків, вул. Культури, \_\_, літера \_

Тип об'єкта	
Загальна площа приміщень, що оцінюються	
Місце розташування	
Власник	
Правоустановлюючі документи	
Поточне використання об'єкта	
Мета оцінки	
Призначення оцінки	
База оцінки	
Застосовані підходи для оцінки	
Валюта оцінки	
Дата оцінки	
Дата закінчення складання звіту	
Ринкова вартість об'єкта оцінки (з ПДВ)	
Суб'єкт оціночної діяльності	
Експерти-оцінювачі, що брали участь у виконанні робіт із незалежної оцінки	