**МІНІСТЕРСТВО ОСВІТИ І НАУКИ УКРАЇНИ**

**ДЕРЖАВНИЙ ВИЩИЙ НАВЧАЛЬНИЙ ЗАКЛАД**

**«УЖГОРОДСЬКИЙ НАЦІОНАЛЬНИЙ УНІВЕРСИТЕТ»**

**ЕКОНОМІЧНИЙ ФАКУЛЬТЕТ**

**КАФЕДРА ФІНАНСІВ І БАНКІВСЬКОЇ СПРАВИ**

**МЕТОДИЧНІ ПОРАДИ ДО ВИВЧЕННЯ ДИСЦИПЛІНИ**

**«МЕТОДИ ТА МОДЕЛІ ВАРТІСНОЇ ОЦІНКИ»**

|  |  |
| --- | --- |
| Рівень вищої освіти | **перший (бакалаврський)** |
| Галузь знань | **07 Управління і адміністрування** |
| Спеціальність | **072 Фінанси, банківська справа та страхування** |
| Освітня програма | **Митна справа та оціночна діяльність** |
| Статус дисципліни | **обов’язкова** |
| Мова навчання | **українська** |

Ужгород – 2024

Методичні рекомендації до вивчення дисципліни «Методи та моделі вартісної оцінки» для студентів 4-го курсу денної та заочної форм навчання освітньої програми 072 Фінанси, банківська справа та страхування спеціалізація: «Митна справа та оціночна діяльність» / уклад. Г.І. Костьов’ят – Ужгород, 2024

***Укладач:***

**Костьов’ят Г.І.** – кандидат економічних наук, доцент кафедри фінансів і банківської справи ДВНЗ «УжНУ».

***Рецензенти:***

**Сержанов В.В.** –д.е.н., доц., декан економічного факультету ДВНЗ «УжНУ».

Затверджено на засіданні кафедри фінансів і банківської справи ДВНЗ «УжНУ», протокол № 8 від «23» січня 2024 року

Рекомендовано до друку методичною комісією економічного факультету ДВНЗ «Ужгородський національний університет»

Протокол № 5 від «23» січня 2024 року.

© Костьов’ят Г. І. 2024

# ЗМІСТ

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
|  | Вступ……………………………………………………………………………………..3 |  |
| 1. | Мета та завдання навчальної дисципліни……………………………………………..6 |  |
| 2. | Тематика і план практичних занять……………………………………………………6 |  |
| 3 | Структура навчальної дисципліни……………………………………………………..9 |  |
| 4. | Перелік питань, які виносяться на іспит………………..………………………….......9 |  |
| 5. | Тести……………………………………………………………………………………..13 |  |
| 6. | Форми контролю та критерії оцінювання результатів навчання…………………….24 |  |
| 7. | Рекомендована література……………………………………………………………...30 |  |

**Вступ**

Становлення та розвиток ринкової економіки вимагає чіткого врегулювання майнових відносин. Одним із важливих кроків переходу на ринкові засади є прийняття в Україні ряду законодавчих актів, які регулюють майнові відносини, що дало можливість піднести оціночну діяльність до рівня офіційно визначеної.

Визначення вартості нерухомого майна є складним аналітичним процесом, який охоплює весь спектр внутрішніх і зовнішніх економічних взаємозв’язків об’єкта оцінки. Дані, отримані в результаті соціально-економічної ситуації в регіоні, аналіз місця розташування і ринку нерухомості, а також характеристика об’єкта оцінки є основою для проведення оцінки цього майна.

Оціночна діяльність спирається на стандартні методи оцінки, запозичені з теорії та практики країн з розвинутою ринковою економікою. Однак прив’язка найбільш розповсюджених методик оцінки до специфіки вітчизняної економіки не завершена, не визначені сфери раціонального використання тих чи інших методів.

Вивчення дисципліни «Методи і моделі вартісної оцінки» дозволяє студентам вивчити стандартні методи витратного, доходного та порівняльного підходів до оцінювання об’єктів власності, а також методики статистичної обробки оціночної інформації, включаючи методи математичної статистики, прогнозування показників дохідності, врахування інфляції, базові поняття теорії фінансових розрахунків та практичних методик капіталізації й дисконтування вартісних показників.

Електронний сайт «Методи і моделі вартісної оцінки» розрахований на студентів, які навчаються у вищих навчальних закладах за спеціальністю «Оціночна діяльність». Одночасно його опрацювання буде корисним для викладачів дисципліни та людей, які цікавляться питаннями оціночної діяльності та бажають самостійно вивчити дисципліну.

На основі опрацьованої літератури та законодавства України з питань оціночної діяльності на сайті розглянуті визначення об’єктів оцінки, основні методи та моделі оцінювання, їх характеристику, переваги та недоліки, особливості та етапи застосування. Також розглянуті особливості застосування дохідного, витратного та порівняльного підходів для визначення вартості землі, нерухомості, окремих видів активів, рухомого майна та бізнесу.

Передбачається, що студентам буде заданий ряд проблемних питань, тестових та практичних завдань. Ефективність засвоєння матеріалу підвищується за рахунок використання апробованих і визнаних у оціночній практиці підручників, їх стислих конспектів, а також офіційних сайтів органів державної влади.

**Вивчення дисципліни «Методи і моделі вартісної оцінки» рекомендується**

**здійснювати в такому порядку:**

1. Опрацювання відповідних розділів рекомендованих підручників.
2. Засвоєння інформації, відображеної в конспектах лекцій.
3. Закріплення теоретичних знань відповідно до планів семінарських занять.
4. Напрацювання навичок застосування здобутих знань через практичні заняття.
5. Самоперевірка через відповіді на питання підсумкового контролю, вирішення тестових та ситуаційних завдань.

**Після вивчення дисципліни студенти повинні** **знати:**

– загальну характеристику підходів та методів оцінки об’єктів нерухомості;

– особливості використання нормативних підходів у процесі оцінки нерухомого майна;

– характеристику порівняльних (аналогових), дохідних та комбінованих методів оцінки об’єктів нерухомості;

– особливості оцінки земельних ділянок.

**Уміти:**

– застосовувати принципи, методи і відповідні процедури визначення вартості майна;

– визначати ринкову, інвестиційну, страхову, податкову, лікві­даційну вартості нерухомого майна;

– визначати нормативну ціну землі;

– визначати експертну грошову оцінку вартості земельних ділянок сільськогосподарського і несільськогосподарського призна­чення та населених пунктів;

– визначати оцінку будівель і споруд, використовуючи різні методи та моделі оцінювання.

**1. Мета та завдання навчальної дисципліни**

Мета дисципліни “Методи і моделі вартісної оцінки” полягає у забезпеченні підготовки висококваліфікованих спеціалістів для підприємств ринкової інфраструктури, знання яких відповідали б вимогам часу.

Завданням дисципліни є вивчення теорії та набуття вмінь аналізу, моделювання і прогнозування розвитку об’єктів оцінювання на макро- та мікроекономічному рівнях.

Предметом дисципліни є методологія економіко-математичного і статистичного моделювання та інструментарій аналізу процесів, які є складовими оціночної діяльності.

**2. Тематика та план практичних занять**

**Тема 1. ПОРІВНЯННЯ ЯК МЕТОД ОЦІНЮВАННЯ**

1. Сутність порівняльного підходу.

2. Переваги та недоліки порівняльних методів оцінки.

3. Послідовність етапів застосування порівняльного підходу.

4. Методи порівняльного підходу.

**Тема 2. ТЕХНІКА КОРИГУВАНЬ**

1. Характеристика методів коригувань.

2. Послідовність коригування.

3. Методи внесення коригувань.

**Тема 3. ТЕХНІКА ПРЯМОЇ КАПІТАЛІЗАЦІЇ**

1. Основні методичні положення часової оцінки грошових потоків.

2. Теорія зміни вартості грошей у часі. Функції грошової одиниці. 3. Ставка капіталізації, характеристика складових.

4. Методи розрахунку ставки капіталізації.

**Тема 4. МОДЕЛІ ЗАЛИШКОВОЇ КАПІТАЛІЗАЦІЇ**

1. Сутність дисконтування та ставки дисконту.

2. Методи розра­хунку ставки дисконтування.

3. Вимірювання дохідності альтернативних фінансових інструмен­тів. Види банківських відсотків.

4. Поняття про ризики. Класифікація ризиків

5. Поняття постпрогнозної вартості (реверсії), технічні прийоми, що застосовуються для її визначення.

**Тема 5. МЕТОД КАПІТАЛІЗАЦІЇ ДОХОДУ**

1. Методи дохідного підходу та обмеження щодо їх застосування.

2. Метод дисконтування грошових потоків та його загальний алгоритм. Грошовий потік та оподаткування.

3. Прогнозування складових грошового потоку.

**Тема 6. ВИТРАТНИЙ МЕТОД ОЦІНЮВАННЯ**

1. Сутність витратного методу оцінювання.

2. Сфера застосування витратних методів оцінки, їх переваги та недоліки.

3. Порядок застосу­вання витратних методів.

4. Місце зносу у витратному підході, порядок його визначення.

**Тема 7. ОЦІНЮВАННЯ ОКРЕМИХ ВИДІВ АКТІВ**

1. Характеристика, фактори виникнення та оцінка вартості гудвіла.

2. Класифікація та основні підходи до оцінки вартості організаційно- економічних привілей.

3. Сутність засобів ідентифікації юридичних осіб та їх оцінка.

4. Види, характеристика та оцінка прав користування об’єктами природного середовища.

**Тема 8. МЕТОДИ І МОДЕЛІ ОЦІНЮВАННЯ НЕРУХОМОГО МАЙНА**

1. Класифікація методів оцінки об’єктів нерухомості.

2. Характе­ристика методів витратного підходу.

3. Порядок застосування дохідних методів до оцінки нерухомості

4. Методи порівняльного підходу.

5. Комбіновані методи оцінки нерухомості.

**Тема 9. ОЦІНЮВАННЯ ЗЕМЛІ**

1. Загальні положення та принципи експертної оцінки землі.

2. Визначення варіанта найефективнішого використання земельної ділянки.

3. Загальна характеристика методичних підходів визначення вартості земельних ділянок.

4. Методи оцінки земельних ділянок.

**Тема 10. МЕТОДИ І МОДЕЛІ ОЦІНЮВАННЯ РУХОМОГО МАЙНА**

1. Затратний підхід до оцінки машин і обладнання.

2. Дохідний підхід до оцінки машин і обладнання.

3. Порівняльний підхід.

**Тема 11. МЕТОДИ І МОДЕЛІ ОЦІНЮВАННЯ БІЗНЕСУ ТА ІНТЕЛЕКТУАЛЬНОЇ ВЛАСНОСТІ**

1. Методичні підходи оцінювання бізнесу.

2. Методичні основи оцінки підприємств на основі вартості активів.

3. Методи визначення вартості інтелектуальної власності.

**3. Структура навчальної дисципліни**

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| Назви змістових модулів і тем | Кількість годин | | | | | |
| Форма навчання: | | | | | |
| денна | | | | | |
| Усього | у тому числі | | | | |
| лекції | практичні (семінарські) | лабораторні | індивідуальна робота | самостійна  робота |
| **Модуль 1** | | | | | | |
| **Змістовий модуль 1** | | | | | | |
| **Тема 1. ПОРІВНЯННЯ ЯК МЕТОД ОЦІНЮВАННЯ** | 7 | 2 | 2 | - | - | 3 |
| **Тема 2. ТЕХНІКА КОРИГУВАНЬ** | 7 | 2 | 1 | - | - | 4 |
| **Тема 3. ТЕХНІКА ПРЯМОЇ КАПІТАЛІЗАЦІЇ** | 7 | 2 | 2 | - | - | 4 |
| **Тема 4. МОДЕЛІ ЗАЛИШКОВОЇ КАПІТАЛІЗАЦІЇ** | 8 | 2 | 1 | - | - | 4 |
| **Тема 5. МЕТОД КАПІТАЛІЗАЦІЇ ДОХОДУ** | 8 | 2 | 2 | - | - | 4 |
| **Тема 6. ВИТРАТНИЙ МЕТОД ОЦІНЮВАННЯ** | 8 | 2 | 2 | - | - | 4 |
| **Разом за змістовим модулем 1** | **45** | **12** | **10** | **-** | **-** | **23** |
| **Змістовий модуль 2** | | | | | | |
| **Тема 7. ОЦІНЮВАННЯ ОКРЕМИХ ВИДІВ АКТІВ** | 9 | 2 | 2 | - | - | 4 |
| **Тема 8. МЕТОДИ І МОДЕЛІ ОЦІНЮВАННЯ НЕРУХОМОГО МАЙНА** | 9 | 2 | 2 | - | - | 4 |
| **Тема 9. ОЦІНЮВАННЯ ЗЕМЛІ** | 9 | 2 | 2 | - | - | 5 |
| **Тема 10. МЕТОДИ І МОДЕЛІ ОЦІНЮВАННЯ РУХОМОГО МАЙНА** | 9 | 3 | 2 | - | - | 5 |
| **Тема 11. МЕТОДИ І МОДЕЛІ ОЦІНЮВАННЯ БІЗНЕСУ ТА ІНТЕЛЕКТУАЛЬНОЇ ВЛАСНОСТІ** | 9 | 3 | 2 | - | - | 5 |
| **Разом за змістовим модулем 2** | **45** | **12** | **10** | **-** | **-** | **23** |
| **23Разом за семестр** | 90 | 24 | 20 | - | - | 46 |

**4. Перелік питань:**

1. Розкрийте сутність порівняльного підходу.

2. Опишіть переваги та недоліки порівняльних методів оцінки.

3. Назвіть послідовність етапів застосування порівняльного підходу.

4. Опишіть основні методи порівняльного підходу.

5. Перелічіть вимоги до об’єктів-аналогів.

6. Назвіть одиниці порівняння щодо різних об’єктів оцінки.

7. Опишіть головні елементи порівняння.

8. Правила вибору та підготовка ринкової інформації.

9. Характеристика методів коригувань.

10. Опишіть послідовність коригування.

11. Назвіть основні методи внесення коригувань.

12. Характеристика цінових мультиплікаторів та їх застосування (мультиплікатори ціна/доход, мультиплікатор ціна/дивіденди, мультиплікатор ціна/виручка від реалізації, мультиплікатор ціна/фізичний об'єм, мультиплікатор ціна/балансова вартість, мультиплікатор ціна/чиста вартість активів).

13. Опишіть основні методичні положення часової оцінки грошових потоків.

14. Розкажіть про теорію зміни вартості грошей у часі.

15. Розкрийте основні функції грошової одиниці.

16. Розкрийте суть ставки капіталізації та характеристики її складових.

17. Методи розрахунку ставки капіталізації.

18. Розкрийте сутність дисконтування та ставки дисконту.

19. Методи розра­хунку ставки дисконтування.

20. Розкажіть про вимірювання дохідності альтернативних фінансових інструмен­тів та види банківських відсотків.

21. Поняття про ризики. Класифікація ризиків

22. Поняття постпрогнозної вартості (реверсії), технічні прийоми, що застосовуються для її визначення.

23. Опишіть особливості оцінки підприємств з сезонним циклом виробництва.

24. Прелічіть методи дохідного підходу та обмеження щодо їх застосування.

25. Метод дисконтування грошових потоків та його загальний алгоритм. Грошовий потік та оподаткування.

26. Прогнозування складових грошового потоку.

27. Розкрийте сутність витратного методу оцінювання.

28. Розкажіть про сферу застосування витратних методів оцінки, їх переваги та недоліки.

29. Опишіть порядок застосу­вання витратних методів.

30. Місце зносу у витратному підході, порядок його визначення.

31. Оцінка дебіторської і кредиторської заборгованості.

32. Застосування методів статистики в оціночній практиці.

33. Групування статистичної інформації.

34. Графічне представлення статис­тичної інформації.

35. Види середніх величин.

36. Ряди динаміки, індекси.

37. Розкрийте суть математичних методів в оцінці.

38. Сутність факторного аналізу та його значення в оцінці.

39. Опишіть умови та методи факторного аналізу.

40. Метод кластерного аналізу як один із методів багатомірної класифікації об’єктів.

41. Характеристика, фактори виникнення та оцінка вартості гудвіла.

42. Класифікація та основні підходи до оцінки вартості організаційно- економічних привілей. Розкрийте сутність засобів ідентифікації юридичних осіб та їх оцінка.

43. Види, характеристика та оцінка прав користування об’єктами природного середовища.

44. Урахування екологічного фактора при оцінці матеріальних активів.

45. Класифікація методів оцінки об’єктів нерухомості.

46. Охаракте­ризуйте методи витратного підходу.

47. Порядок застосування дохідних методів до оцінки нерухомості

48. Охарактеризуйте методи порівняльного підходу.

49. Комбіновані методи оцінки нерухомості.

50. Опишіть загальні положення та принципи експертної оцінки землі.

51. Визначення варіанта найефективнішого використання земельної ділянки.

52. Загальна характеристика методичних підходів визначення вартості земельних ділянок.

53. Опишіть основні методи оцінки земельних ділянок.

54. Затратний підхід до оцінки машин і обладнання.

55. Дохідний підхід до оцінки машин і обладнання.

56. Порівняльний підхід до оцінки машин і обладнання.

57. Урахування зносу машин і обладнання при визначенні їх вартості.

58. Перелічіть всі методичні підходи оцінювання бізнесу.

59. Охарактеризуйте методичні основи оцінки підприємств на основі вартості активів.

60. Опишіть основні методи визначення вартості інтелектуальної власності.

1. **Тести**

1. Нерухоме майно включає:

а) усе матеріальне майно над поверхнею землі;

б) земельні ділянки;

в) усе, що міцно пов’язане з землею і не може бути переміщеним без

завдання йому шкоди;

г) земельні ділянки, а також об’єкти, розташовані на них, переміщення

яких є неможливим без їх знецінення та зміни їх призначення.

2. Специфічним різновидом нерухомості є:

а) підприємство як цілісний майновий комплекс;

б) кондомінімум;

в) багаторічні насадження.

г) повітряні й морські судна.

3. Об’єкти нерухомості відрізняються від об’єктів рухомого майна за

такими родовими ознаками:

а) нерухомість, матеріальність, довговічність;

б) нерухомість, висока вартість, довговічність;

в) унікальність, висока вартість, довговічність.

4. Об’єкти нерухомості є:

а) високоліквідними;

б) низьколіквідними;

в) неліквідними.

5\*. До елітного житла ставляться такі основні вимоги:

а) індивідуальне планування;

б) розміщення у найбільш престижних районах міста;

в) наявність місць паркування машин;

г) розміщення у різних районах міста, окрім масового будівництва

дешевого панельного житла;

23

д) вільне планування;

е) соціальний склад мешканців.

6\*. Житлу підвищеної комфортності властиві такі ознаки:

а) індивідуальне плануванням;

б) розміщення у найбільш престижних районах міста;

в) наявність місць паркування машин;

г) розміщення у різних районах міста, окрім масового будівництва

дешевого панельного житла;

д) вільне планування.

7. Заміське житло, що використовується протягом обмеженого періоду часу

– це:

а) первинне житло;

б) вторинне житло;

в) третинне житло.

8. За таким критерієм класифікації нерухомості як «можливість

відтворення у натуральній формі», земельна ділянка належить до:

а) відтворювальних об’єктів нерухомості;

б) невідтворювальних об’єктів нерухомості.

9. Факторами, що характеризують житло, є:

а) загальна площа житлового приміщення;

б) місце розташування нерухомості;

в) вартість нерухомості;

г) висота стель у житловому приміщенні;

д) оточення: близькість до ділового цента, транспортних зупинок тощо.

10. Розрізняють такі форми власності на землю:

а) приватна, державна;

б) приватна, державна, комунальна (колективна);

в) державна, комунальна (колективна).

11. Сервітут – це:

а) право обмеженого у часі володіння чужим майном (земельною

ділянкою);

б) право обмеженого користування чужим майном (земельною ділянкою);

в) право обмеженого розпорядження чужим майном (земельною

ділянкою).

12. Вартість земельної ділянки, що розрахована на підставі потенційного

доходу являє собою:

а) нормативну ціну земельної ділянки;

б) грошову оцінку земельної ділянки;

в) кадастрову оцінку земель;

г) економічну оцінку земель.

13. При функціональному зонуванні виділяють:

а) сельбищну зону;

б) виробничу зону;

в) промислову зону;

г) ландшафтно-рекреаційну зону;

д) адміністративну зону.

14. При теритоіальному зонуванні виділяють:

а) сельбищні зони;

б) житлові зони;

в) виробничі зони;

г) рекреаційні зони;

д) промислові зони.

15. Кадастрову зйомку земельної ділянки здійснюють при проведенні:

а) кадастрового землеустрою;

б) бонітування земель;

в) кадастрового зонування територій.

16. Кадастрову нумерацію земельних ділянок здійснюють при проведенні:

а) кадастрового землеустрою;

б) бонітування земель;

в) кадастрового зонування територій.

17. Терміном «кондомініум» позначаються:

а) специфічні правовідносини, що виникають при сумісному володінні

нерухомістю;

б) різновид колективної власності на нерухоме майно;

в) нерухомість, що знаходься у власності муніципалітету;

г) специфічні правовідносини, що виникають при сумісному володінні

виключно житловою нерухомістю.

18. Об’єднання співвласників багатоквартирного будинку є:

а) підприємницькою структурою;

б) неприбутковою організацією;

в) прибутковою організацією;

г) громадською організацією.

19. Позитивними сторонами створення ОСББ є:

а) підвищення якості послуг з обслуговування;

б) створення комфортних умов проживання;

в) збільшення водоспоживання;

г) зменшення заборгованості.

20. На практиці ОСББ частіше за все звертається за послугами по

обслуговуванню будинку та прибудинкової території до:

а) приватних фірм;

б) житлово-експлуатаційних підприємств комунальної форми власності;

в) вдаються до самообслуговування.

21. Вищій орган управління в ОСББ – це:

а) управитель;

б) правління;

в) опікунська Рада;

г) загальні збори.

22. Обслуговування ОСБД передбачає залучення приватних фірм:

а) так;

б) ні.

23. Ринок нерухомості слід розглядати як:

а) сукупність відносин навколо операцій з існуючими об’єктами

нерухомості;

б) сферу вкладання капіталу в нові об’єкти нерухомості;

в) комплекс відносин зі створення нових об’єктів нерухомості;

г) сукупність відносин навколо операцій з об’єктами нерухомості.

24. Яка з функцій ринку нерухомості забезпечує «встановлення зв’язків між

споживачами, попитом та пропозицією?

а) ціноутворююча; б) посередницька;

в) стимулююча; г) інформаційна.

25. Який з ринків нерухомості швидше реагує на зміну економічної ситуації

країні?

а) первинний ринок нерухомості; б) вторинний ринок нерухомості.

26. Низька ліквідність ринку нерухомості передбачає:

а) тривалий час перебування товару на ринку;

б) обмежений у часі термін експонування об’єктів нерухомості;

в) безмежний термін експонування об’єктів нерухомості.

27. Передачу об’єктів нерухомості в економічний обіг забезпечує:

а) первинний ринок нерухомості;

б) вторинний ринок нерухомості.

28. Головним суб’єктом на ринку нерухомості є:

а) продавець (орендодавець);

б) покупець (орендатор);

в) посередник.

29. Учасників ринку нерухомості, що обслуговують процеси функціонування ринку нерухомості та діють на комерційній основі, прийнято називати:

а) інституціональними учасниками ринку нерухомості;

б) не інституціональними учасниками ринку нерухомості;

в) професійними посередниками.

30. У секторі обігу прав на нерухомість задіяні такі посередники ринку:

а) брокери;

б) забудовники;

в) інвестори;

г) ріелтори;

д) оцінювачі.

31. Фінансовий аналіз та оцінка об’єктів нерухомості розглядаються як базовий процес функціонування такого сектору ринку нерухомості:

а) сектору розвитку (створення) об’єктів нерухомості;

б) сектору управління (експлуатації) об’єктами нерухомості;

в) сектору обігу прав на об’єкти нерухомості.

32. Базовими процесами функціонування такого сектору ринку нерухомості як «Обіг прав на об’єкти нерухомості» є:

а) купівля-продаж нерухомості;

б) технічна експлуатація об’єктів нерухомості;

в) страхування об’єктів нерухомості.

33. Під оцінкою майна слід розуміти:

а) визначення вартості майна на певну дату відповідно до поставленого завдання та розпорядження;

б) впорядкований процес визначення у грошовому виразі вартості об’єкта з урахуванням потенційного та реального доходу, який цей об’єкт приносить у певний момент часу в умовах конкретного ринку;

в) це діяльність, яка полягає у наданні консультацій з оцінки майна суб’єктам оціночної діяльності, замовникам оцінки або іншим особам у письмовій або усній формах.

34. Практична діяльність з оцінки майна полягає:

а) у критичному розгляді звітів про оцінку;

б) у наданні консультацій з оцінки майна;

г) у практичному визначенні вартості майна.

35. Об’єктом економічної оцінки можуть бути:

а) нематеріальні активи; б) права інтелектуальної власності;

в) матеріальні активи; г) політична ситуація.

36. Об’єкти оцінки за Національним стандартом №1 класифікуються на такі групи:

а) майно та майнові права;

б) об’єкти оцінки у матеріальній та нематеріальній формі;

в) об’єкти оцінки у матеріальній, нематеріальній формі та у формі цілісного майнового комплексу;

г) бізнес та нерухомість.

37. Суб’єктами оціночної діяльності можуть бути:

а) професійні оцінювачі;

б) замовники оціночних послуг;

в) органи державної влади та місцевого самоврядування, що мають відповідні повноваження;

г) інвестори;

д) Фонд державного майна України.

38. Незалежна (експертна) оцінка проводиться:

а) професійними оцінювачами;

б) власниками об’єкта оцінювання;

в) органами державної влади та місцевого самоврядування.

39. Проведення оцінки є обов’язковим у разі:

а) створення, приватизації, реорганізації банкрутства, ліквідації державних та комунальних підприємств;

б) переоцінки основних фондів;

в) оподаткування;

г) у випадках, перелічених вище.

40. Кваліфікаційне свідоцтво – це:

а) документом, що засвідчує право суб’єкта оціночної діяльності на внесення його до Державного реєстру Суб’єктів оціночної діяльності;

б) документом, що підтверджує достатній фаховий рівень підготовки оцінювача за програмою базової підготовки для самостійного проведення оцінки майна.

41. Сертифікат суб’єкта оціночної діяльності видається на період:

а) 2 роки;

б) 3 роки;

в) 5 років.

42. Оцінювачі зобов’язані підвищувати свою кваліфікацію:

а) щороку;

б) один раз на два роки;

в) один раз на п’ять років.

43. Ціна і вартість:

а) завжди співпадають;

б) не співпадають.

44. На розмір вартості у разі оцінки впливають:

а) попит;

б) пропозиція;

в) ризик;

г) настрій учасників угоди.

45. Ціна може відхилятися від вартості через:

а) певні інтереси покупця або продавця;

б) залежно від фінансових можливостей;

в) ціна не відрізняється від вартості;

г) через обставини, зазначені у пунктів а) і б).

46. Яка вартість не відповідає видам вартості з позицій оцінювання:

а) інвестиційна;

б) нормативна;

в) ринкова;

г) страхова.

47. Найбільш вірогідна ціна, яка виникає між типовим продавцем та покупцем має назву:

а) ринкова вартість;

б) інвестиційна вартість;

г) балансова вартість.

48. Вартість об’єкта, розрахована для конкретного інвестора та заснована на його планах, називається:

а) вартістю у використанні;

б) інвестиційною вартістю;

в) обґрунтованою ринковою вартістю;

г) балансовою вартістю.

49. Ринкова та інвестиційна вартості найчастіше:

а) співпадають;

б) не співпадають.

50. Вартість створення (придбання) сучасного до оцінюваного майна об’єкта-аналога має назву:

а) балансова вартість;

б) вартість заміщення;

в) вартість відтворення;

г) скрапова вартість.

51. Вартість створення (придбання) ідентичного до оцінюваного майна об’єкта має назву:

а) балансова вартість;

б) вартість заміщення;

в) вартість відтворення;

г) скрапова вартість.

52. До принципів, заснованих на уявленнях власника (користувача) відносять принципи:

а) корисності, заміщення, очікування;

б) доданої продуктивності, граничної продуктивності, збалансованості;

в) відповідності, попиту та пропозиції, конкуренції.

53. До принципів, пов’язаних з ринковим середовищем відносять принципи:

а) корисності, заміщення, очікування;

б) доданої продуктивності, граничної продуктивності, збалансованості;

в) відповідності, попиту та пропозиції, конкуренції.

54. До принципів, пов’язаних з експлуатацією об’єкта оцінки відносять принципи:

а) корисності, заміщення, очікування;

б) доданої продуктивності, граничної продуктивності, збалансованості;

в) відповідності, попиту та пропозиції, конкуренції.

55. Визначенню ринкової вартості відповідає таке:

а) найбільш імовірна ціна угоди;

б) покупець і продавець мають типову мотивацію;

в) вартість, розрахована з урахуванням продажу в кредит;

г) вартість, розрахована на конкретну дату;

д) об'єкт оцінки виставлений на відкритий ринок у формі публічної оферти.

56. Визначенню інвестиційної вартості відповідає таке:

а) вартість для конкретного інвестора;

б) вартість в обміні;

в) вартість, розрахована на основі дисконтування очікуваних доходів;

г) вартість у користуванні;

д) усі відповіді відповідають визначенню інвестиційної вартості.

57. Якщо інвестор отримує об'єкт нерухомості, виходячи із пропозиції про збільшення його прибутковості, то він виходить із принципу:

а) заміщення;

б) конкуренції;

в) корисності;

г) очікування;

д) внеску

58. У цілях економічного оцінювання використовується:

а) внутрішня інформація;

б) зовнішня інформація;

в) жодна з зазначених;

г) зазначена у пунктах а) і б).

59. Інформація, яка характеризує умови функціонування об’єкта оцінки в регіоні, галузі та економіці в цілому, має назву:

а) внутрішня;

б) зовнішня;

в) неперевірена.

60. Інформація, яка характеризує діяльність оцінюваного підприємства, має назву:

а) внутрішня;

б) зовнішня;

в) неперевірена.

61. Не відповідає методам економічного оцінювання:

а) витратний метод,

б) дохідний метод,

в) індуктивний метод,

г) дедуктивний метод,

д) порівняльний метод.

62. Джерелами внутрішньої інформації про об’єкт оцінки є:

а) фінансова звітність підприємства,

б) засоби масової інформації,

в) матеріали баз даних оцінювачів;

г) історичні дані про підприємство.

63. У разі проведення оцінки об’єкта з метою інвестування доцільним буде використання:

а) витратного підходу;

б) порівняльного підходу;

в) дохідного підходу.

64. Основою доходного підходу до оцінювання є :

а) уява про вартість об’єкта як про еквівалент усіх очікуваних доходів;

б) уява про вартість об’єкта як про ціну, що необхідно заплатити, аби придбати майно з тими самими параметрами;

в) уява про вартість об’єкта як про ціну, що необхідно заплатити, аби придбати майно з тією ж самою корисністю.

65. Ступінь суб’єктивізму найвища у:

а) витратного підходу;

б) порівняльного підходу;

в) дохідного підходу.

66. Витратний підхід базується на врахуванні принципів:

а) корисності та очікування;

б) корисності та заміщення;

в) заміщення та попиту і пропонування.

67. На принципах найбільш ефективного використання та очікування базується:

а) порівняльний підхід;

б) витратний підхід;

в) доходний підхід.

1. **Форми контролю та критерії оцінювання результатів навчання**

**Засоби оцінювання та методи демонстрування результатів навчання**

Засобами оцінювання та методами демонстрування результатів навчання з навчальної дисципліни є:

− експрес-опитування;

− обговорення дискусійних питань;

− презентації результатів виконаних завдань та досліджень;

− презентації та виступи на наукових заходах;

− екзамен.

**Форми контролю та критерії оцінювання результатів навчання**

Оцінка знань, умінь та практичних навичок студентів з навчальної дисципліни «Методи та моделі вартісної оцінки» здійснюється відповідно до графіка:

|  |  |
| --- | --- |
| Модуль | |
| Поточний контроль за змістовий модуль 1 | Поточний контроль за змістовий модуль 1 |
| Підсумковий контроль за модуль : екзамен | |

Протягом семестру студенти вивчають один модуль з дисципліни. Модуль складається з двох змістових модулів. Після виконання кожного змістового модуля (лекції та практичні заняття) здійснюється поточний контроль у вигляді письмової роботи. Студенти, які не відвідували лекції або не в повному обсязі виконали практичні завдання, до поточного контролю за змістовий модуль не допускаються.

Поточне оцінювання здійснюється за трьома складовими:

- контроль систематичності та активності роботи студента протягом семестру;

- контроль самостійної роботи;

- контроль за виконання модульних завдань.

Загальна кількість балів за семестр з навчальної дисципліни становить від 0 до 100 балів і складає середнє арифметичне балів за змістові модулі, кожен із яких оцінюється від 0 до 100 балів.

**Оцінювання активності під час аудиторних занять**

Систематичність та активність оцінюється за **10-ти бальною шкалою** (0,1,2…10). Якщо студент відвідав менше 50 відсотків занять, то систематичність та активність його роботи оцінюється в 0 балів.

**Оцінювання самостійної роботи**

Виконання самостійної роботи студентів полягає в опануванні теоретичного матеріалу дисципліни та виконанні розрахункової роботи. Як засіб контролю застосовується такі форми: усне опитування, участь в обговоренні дискусійних питань, експрес-опитування, тестування, розрахункова робота.

Сумарна кількість балів за виконання самостійної роботи складає **40 балів**.

1. Усне опитування, участь в обговоренні дискусійних питань, реферати, есе та презентації виконаних завдань та досліджень оцінюються у межах від **0 до 15 балів**.

2. Максимальна кількість балів за виконання розрахункової роботи становить **25 балів**.

Студент, який має здобутки в науковій та дослідній роботі в межах навчальної дисципліни має право бути звільненим від виконання передбачених робочою програмою видів самостійної роботи з отриманням додаткових балів, зокрема:

**30 балів**: призер предметної олімпіади, конкурсу наукових та студентських робіт міжнародного та всеукраїнського рівня, автор (співавтор) статті у фаховому виданні;

**15 балів**: призер предметної олімпіади, конкурсу наукових студентських робіт регіонального рівня, автор (співавтор) статті, тез;

**5 балів**: призер університетських предметних олімпіад, конкурсів наукових студентських робіт, учасник науково-практичних конференцій різних рівнів тощо.

**Оцінювання модульних завдань**

Після виконання програми змістового модулю у визначений деканатом термін здійснюється поточний модульний контроль у вигляді письмової роботи, яка оцінюється у межах **від 0 до 50 балів**. Якщо з об’єктивних причин студент не пройшов модульний контроль у визначений термін, то він має право за дозволом деканату пройти його протягом двох тижнів після виникнення заборгованості.

Студент, який у результаті поточного оцінювання отримав більше 60 балів, має право не складати екзамен з дисципліни. У такому випадку в заліково-екзаменаційну відомість заноситься загальна підсумкова оцінка. Якщо студент хоче покращити підсумкову оцінку за модуль із дисципліни, він повинен складати екзамен.

Студенти, підсумкова модульна оцінка яких становить 35-59 балів, зобов’язані здавати екзамен з дисципліни. У разі, коли відповідь студента під час іспиту оцінена менш ніж 60 балів, він отримує незадовільну підсумкову оцінку.

Студент, який за результатами модульних контролів отримав оцінку «F» (0-34 бали), повинен до проведення підсумкового (семестрового) контролю покращити цю оцінку принаймні до показника FX (≥ 35 балів) під час чергування викладача на кафедрі. Без такого покращання він до підсумкового (семестрового) контролю не допускається.

Незалежно від того, чи студент складає екзамен у зв’язку з тим, що в нього підсумкова модульна оцінка незадовільна (35-59 балів), чи з метою підвищення позитивної оцінки, викладач виставляє студенту оцінку, керуючись виключно рівнем його знань, виявлених на екзамені, тобто, виходячи із 100 балів (результати поточного контролю не враховуються), але при цьому виставлена підсумкова (семестрова) оцінка не може бути нижчою за підсумкову модульну оцінку.

**Розподіл балів, які отримують здобувачі вищої освіти (змістовий модуль 1)**

|  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **Поточне оцінювання та самостійна робота** | | | | | | **Модульна контрольна робота** | **Сума** |
| Т1 | Т2 | Т3 | Т4 | Т5 | Т6 | **50** | **100** |
| 10 | 10 | 10 | 10 | 5 | 5 |

Т1, Т2 ... – теми

**Розподіл балів, які отримують здобувачі вищої освіти (змістовий модуль 2)**

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **Поточне оцінювання та самостійна робота** | | | | | **Модульна контрольна робота** | **Сума** |
| Т7 | Т8 | Т9 | Т10 | Т11 | **50** | **100** |
| 10 | 10 | 10 | 10 | 10 |

Т5, Т6 ... – теми

**Оцінювання окремих видів навчальної роботи з дисципліни**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Вид діяльності здобувача вищої освіти | Модуль 1 | |
| Кількість | Максимальна кількість балів  (сумарна) |
| Практичні (семінарські) заняття | 4 | 50 |
| Доповіді згідно переліку індивідуальних завдань | - | - |
| Модульна контрольна робота | 1 | 50 |
| Разом |  | 100 |

**Критерії оцінювання модульної контрольної роботи**

До модульного контрольного оцінювання допускаються всі здобувачі, а до підсумкового семестрового контролю з навчальної дисципліни – здобувачі, які отримали не менше 35 балів. При визначенні оцінки за модуль враховуються результати МКР та поточного контролю під час практичних, самостійної та індивідуальної роботи. До підсумкового (семестрового) контролю з навчальної дисципліни не допускаються здобувачі, які не виконали усі види обов'язкових практичних робіт, передбачених робочою програмою, а також підсумкова модульна оцінка яких становить менше 35 балів. Здобувач, який за результатами модульних контролів отримав оцінку «F» (0-34 бали), повинен до проведення підсумкового (семестрового) контролю покращити цю оцінку принаймні до показника FX (≥ 35 балів) під час чергування викладача на кафедрі. Без такого покращання він до підсумкового (семестрового) контролю не допускається.

**Критерії оцінювання підсумкового семестрового контролю**

Незалежно від того, чи студент складає екзамен у зв’язку з тим, що в нього підсумкова модульна оцінка незадовільна (35-59 балів), чи з метою підвищення позитивної оцінки екзамен відбувається у вигляді письмової роботи. У визначений деканатом термін здійснюється підсумковий контроль у вигляді письмової роботи, яка оцінюється у межах **від 0 до 100 балів,** але при цьому виставлена підсумкова оцінка не може бути нижчою за підсумкову модульну оцінку.

Екзамен оцінюються за 100-бальною шкалою, диференційованою шкалою («відмінно», «добре», «задовільно», «незадовільно») та шкалою ЄКТС.

**Шкала оцінювання**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Шкала ЄКТС | Диференційована шкала | Мін. бал -Макс. бал |
| A | Відмінно | 90-100 |
| B | Добре | 82-89 |
| C | 74-81 |
| D | Задовільно | 64-73 |
| E | 60-63 |
| FX | Незадовільно | 35-59 |
| F | 0-34 |

1. **Рекомендована література**

Базова

1. Бачевський Б.Є., Заблодська І.В., Решетняк О.О. Потенціал і розвиток підприємства, [http://pidruchniki.com.ua/](http://www.google.com/url?q=http%3A%2F%2Fpidruchniki.com.ua%2F&sa=D&sntz=1&usg=AOvVaw2G-tZkSjFuUIcgtV1ltrMH) Перша Українська Електронна Бібліотека Підручників

2. Кучеренко В. Р., Квач Я. П., Сментина Н. В., Улибіна В. О. Оцінка бізнесу та нерухомості. Навч. пос./ Кучеренко В. Р., Квач Я. П., Сментина Н. В. та ін. — К.: Центр учбової літератури, 2009. — 200 с.

3. Яшкіна Н.В. Оцінка бізнесу: Навчальний посібник.— К.: Алерта, 2010. — 440с.

4. Панасовський Ю.В., Семененко Б.А., Теліженко О.М. та ін Оцінка активів підприємства: Навчальний посібник.— Суми: Університетська книга, 2009. — 512с.

Допоміжна

1. Конституція України від 28.06.1996 р. - К.: Україна, 1996. - 54 с.

2. Земельний кодекс України від 25.10.2001 р. № 2768-III // Відом. Верховної Ради України. - 2002. -№ 3-4.

3. Цивільний кодекс України від 16.01.2003 р. № 435-ІV// Голос України. - 2003. - № 45-46. - С.5-28.

4. Господарський кодекс України від 16.01.2003 р. № 436- ІV.

5. Податковий кодекс України № 2755 від 2.12.2010 р.

6. Про іпотеку: Закон України від 05.06.2003 р. № 898- ІV // Голос України,- 2003.-№ 129. - С. 18-21.

7. Про іпотечне кредитування, операції з консолідованим іпотечним боргом та іпотечні сертифікати: Закон України № 979 IV від 19.06.2003 р.//Голос України.-2003. - 7серпня.-№ 146.-С. 18-21.

8. Про оцінку майна, майнових прав та професійну одіночну діяльність в Україні: Закон України від 12.07.2001 № 2658-14 // Відом. Верховної Ради України. - 2001. -№ 47. - Ст. 251.

9. Про оцінку земель: Закон України від 11.12.2003 № 1378- ІV.

10. Про страхування: Закон України № 85/96-ВР // Відом. Верховної Ради України. - 2002. — № 7. - Ст. 50, № 8. - Ст.62, № 14. - Ст. 96.

11. Національний стандарт № 1 “Загальні засади оцінки майна і майнових прав”: Затв. Постановою Кабінету Міністрів України від 10.09.2003 р. № 1440.

12. Національний стандарт № 2 “Оцінка нерухомого майна”: Затв. Постановою Кабінету Міністрів України від 28 жовтня 2004 р. № 1442.

13. Національний стандарт № 3 “Оцінка цілісних майнових комплексів”: Затв. Постановою Кабінету Міністрів України від 29 листопада 2006 р. № 1655.

14. Національний стандарт № 4 “Оцінка майнових прав інтелектуальної власності”: Затв. Постановою Кабінету Міністрів України від 03 жовтня 2007 р. № 1185.

15. Методика грошової оцінки земель несільськогосподарського призначення (крім земель населених пунктів): Затв. Постановою Кабінету Міністрів України від 30.05.1997 р. № 525.

16. Методика грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення та населених пунктів: Затв. Постановою Кабінету Міністрів України від 23.03.1995 р. № 525.

17. Методика оцінки майна: Затв. Постановою Кабінету Міністрів України від 10.12.2003 р. № 1891.

18. Методика експертної грошової оцінки земельних ділянок: Затв. Постановою Кабінету Міністрів України від 11.10.2002 р.№ 1531.

19. Тимчасовий порядок державної реєстрації іпотек: Затв. Постановою Кабінету Міністрів України від 31.03.2004 р. № 410 // Законодавчі і нормативні акти з банківської діяльності. Додаток до журналу “Вісник Національного Банку України”. - 2004. - Випуск 6. - С. 3-9.

20. Державна програма забезпечення молоді житлом на 2002-2012 роки: затв. Постановою Кабінету Міністрів України № 1089 від 29.07.2002 р. //.[www.search.liga.kiev](http://www.search.liga.kiev).

25. Ситник В.Ф. Імітаційне моделювання: навч. посіб. - K.: КНЕУ, 1998.-232 с.

27. Асаул А.М., Брижань I.A., Чевганова В.Я. Економіка нерухомості: підручник. - K.: Лібра, 2004. - 304 с.

36. Гітман Л., Джонк М. Основи інвестування. - М.: Справа, 1997.

40. Драпіковський ОД., Іванова І.Б. Практикум з оцінки міських земель. - K.: УАДУ, 1998. - 116 с.

47. Мічурін С.О. Правочини з житлом. - K.: Юрсвіт, 2005. - 472 с.

48. Аккерман Ю.Д., Варнацька C.B., Коновалов О.Б., Узоровський Ю.Л. Нерухомість: Словник термінів та визначень / за ред. Ю.В. Вассермана. - K.: 1997. - 104 с.

50. Гелєва М.Г., Стеклов A.B., Ференц K.M. Операції з нерухомим майном. - K., 1996. - 96 с.

53. Павлов B.I., Асаул А.М, Пилипенко I.I., Павліха Н.В., Кривов’язюк І.В. Ринок нерухомості: навч. посіб. - 2-ге вид. - К.: Кондор, 2006. - 336 с.

54. Пашутинський Є.К., Кривенко O.A. Операції з нерухомістю. Нормативна база. - K.: KHK, ATIKA, 2004. - 376 с.

Інформаційні ресурси

1. htpp. // [www.secureties.org.ua](http://www.secureties.org.ua) - Інтернет-сайт Українського інституту розвитку фондового ринку.

2. htpp://www. fmance.com.ua - Фінанси України.

3. htpp://[www.iinmarket.info](http://www.google.com/url?q=http%3A%2F%2Fwww.iinmarket.info&sa=D&sntz=1&usg=AOvVaw19fKYte3m_BaeLTovKQbNs) - Фінансовий ринок України.

4. htpp://[www.minfin.gov.ua](http://www.google.com/url?q=http%3A%2F%2Fwww.minfin.gov.ua&sa=D&sntz=1&usg=AOvVaw23lUCJ-4hoYxzPxMjIO-AK) - Інтернет-сайт Міністерства фінансів України.

5. htpp://www.rada.gov.ua — Інтернет-сайт Верховної Ради України.

6. [http://www.business.kiev.ua](http://www.google.com/url?q=http%3A%2F%2Fwww.business.kiev.ua&sa=D&sntz=1&usg=AOvVaw1m8-Qar3MZEPhfqe2vaAWv)

7. [http://www.dtp.org.ua](http://www.google.com/url?q=http%3A%2F%2Fwww.dtp.org.ua&sa=D&sntz=1&usg=AOvVaw0KcjxgphmZpHTDXknnGO9l) - Інтернет-сайт Державної комісії з регулювання ринку фінансових послуг.

8. Вікіпедія, тощо.