

Додаток 1  
до наказу Фонду державного майна  
України  
від 19 травня 2004 р. N 969

**ТЕМАТИЧНИЙ ПЛАН**  
**навчальної програми базової підготовки оцінювачів за напрямом "Оцінка**  
**об'єктів у матеріальній формі"**

**Модуль 1 "Загальні питання оцінки"**

N теми	Назва теми	Кількість академічних годин		
		всього	лекції	практичні заняття
1.	Вступ в оцінку. Основні поняття і визначення	6	6	-
2.	Основи господарського та цивільного права в Україні	3	3	-
3.	Нормативно-правове регулювання оцінки об'єктів у матеріальній формі у різних випадках її проведення	3	3	-
4.	Професійна оціночна, у тому числі землеоціночна діяльність в Україні та вимоги до її здійснення	3	3	-
	<b>Усього</b>	<b>15</b>	<b>15</b>	<b>-</b>

**ПРОГРАМА КУРСУ**

**Тема 1. Вступ в оцінку. Основні поняття і визначення**

Поняття оцінки. Випадки обов'язкового проведення оцінки майна. Обмеження щодо проведення оцінки майна. Види оцінки.

Основні положення Національних стандартів оцінки майна. Міжнародні стандарти оцінки. Об'єкти оцінки. Принципи оцінки: принципи, засновані на уявленнях користувача; принципи, пов'язані з об'єктами оцінки; принципи, пов'язані з ринковим середовищем; принцип найбільш ефективного використання. Бази оцінки, основні підходи до їх вибору. Види вартості як бази оцінки, умови їх застосування, загальні підходи до їх визначення. Фактори, що впливають на вартість майна: фізичні, економічні, соціальні, політичні, правові, екологічні та їх застосування в практиці оцінки. Мета оцінки. Вплив мети оцінки на вибір відповідної бази оцінки. Методичні підходи та методи оцінки, оціночні процедури, які використовуються у процесі оцінки майна, та основні засади їх застосування.

Зміна вартості грошей у часі. Фактори, що впливають на зміну вартості грошей у часі. Алгоритм визначення поточної та майбутньої вартості грошової одиниці та ануїтету. Шість функцій складного процента для визначення вартості грошових потоків. Випадки їх застосування в оцінці.

Поняття капіталізації та її види. Сутність ставок капіталізації та дисконту і методи їх визначення. Реальна і номінальна норма доходу. Зв'язок доходності інвестицій та ризиків їх вкладення в альтернативні варіанти використання. Область застосування та обмеження методів прямої та непрямой капіталізації.

## **Тема 2. Основи господарського та цивільного права в Україні**

Об'єкти цивільних прав. Речі. Майно. Право власності та інші речові права. Форми власності. Власність - як комплекс прав. Право власності громадянина та юридичної особи. Захист прав власності. Законодавче регулювання прав власності в Україні. Порядок передачі права власності.

Суб'єкти господарювання. Поняття майна, майнових відносин. Майнові основи господарювання. Майно як об'єкт оцінки. Державна реєстрація майна та майнових прав. Документи, що регламентують використання (експлуатацію) об'єктів.

Відшкодування шкоди, збитків.

Правові, організаційні та економічні основи використання майна, що встановлені законами та іншими нормативними актами і які впливають на вартість.

## **Тема 3. Нормативно-правове регулювання оцінки об'єктів у матеріальній формі у різних випадках її проведення**

Законодавче регулювання процесів відчуження, у тому числі приватизації, іншого відчуження, банкрутства, санації, іпотеки, оренди. Нормативно-правове регулювання оцінки у можливих випадках її проведення: відчуження, у тому числі приватизація та внесення об'єктів до статутного фонду господарського товариства, реорганізація, санація, банкрутство, ліквідація підприємств, визначення частки майна у спільному майні, передання об'єктів у заставу (іпотеку), в оренду, викуп у держави чи територіальної громади об'єктів, зокрема нерухомого майна, вирішення судами спорів про відшкодування збитків, повернення об'єктів, страхування, оподаткування, розподіл об'єктів, прийняття рішення про реалізацію проектів будівництва чи реконструкції об'єктів нерухомості, переоцінка активів для бухгалтерського обліку та інші. Особливості оцінки у цих випадках. Встановлені терміни дії звітів про оцінку (актів оцінки) майна.

Загальний огляд методичного забезпечення оцінки об'єктів у матеріальній формі.

## **Тема 4. Професійна оціночна, у тому числі землеоціночна діяльність в Україні та вимоги до її здійснення**

Законодавче регулювання професійної оціночної діяльності в Україні. Основні положення Закону України "Про оцінку майна, майнових прав та професійну оціночну діяльність в Україні", Закону України "Про оцінку земель", що регулюють вимоги до професійної оціночної діяльності в Україні. Форми професійної оціночної діяльності. Професійна етика оціночної діяльності.

Підстави проведення оцінки майна. Істотні умови договору на проведення оцінки майна. Професійна підготовка оцінювачів. Державний реєстр оцінювачів. Державний реєстр оцінювачів з експертної грошової оцінки земельних ділянок. Саморегулювні організації оцінювачів. Суб'єкти оціночної діяльності. Державна реєстрація суб'єктів оціночної діяльності та ліцензування землеоціночних робіт. Кваліфікаційні вимоги до проведення оцінки майна. Права, обов'язки та відповідальність оцінювача. Державне регулювання оціночної діяльності в Україні. Наглядова рада з питань оціночної діяльності. Наглядова рада з питань експертної грошової оцінки земельних ділянок, їх повноваження.

Додаток 2  
до наказу Фонду державного майна  
України  
від 19 травня 2004 р. N 969

**ТЕМАТИЧНИЙ ПЛАН**  
**навчальної програми базової підготовки оцінювачів за напрямом "Оцінка**  
**об'єктів у матеріальній формі"**

**Модуль 2 за спеціалізацією "Оцінка нерухомих речей (нерухомого майна,**  
**нерухомості), у тому числі земельних ділянок та майнових прав на них"**

(У тексті додатка 2 слова "оцінка нерухомих речей (нерухомого майна, нерухомості), у тому числі експертна грошова оцінка земельних ділянок" замінено словами "Оцінка нерухомих речей (нерухомого майна, нерухомості), у тому числі земельних ділянок та майнових прав на них" згідно з наказом Фонду державного майна України від 1 лютого 2011 року N 111)

N теми	Назва теми	Кількість академічних годин		
		всього	лекції	практичні заняття
<b>1.</b>	<b>Основні поняття в оцінці нерухомості</b>	<b>5</b>	<b>5</b>	
<b>2.</b>	<b>Оцінка земельних поліпшень</b>	<b>16</b>	<b>13</b>	<b>3</b>
2.1.	Визначення вартості земельних поліпшень з використанням витратного підходу	6	5	1
2.2.	Доходний підхід для оцінки земельних поліпшень	6	5	1
2.3.	Порівняльний підхід для оцінки земельних поліпшень	4	3	1
<b>3.</b>	<b>Грошова оцінка земельних ділянок</b>	<b>25</b>	<b>21</b>	<b>4</b>
3.1.	Земельна ділянка як об'єкт оцінки. Правовий статус земельної ділянки.	6	6	

	Державний земельний кадастр, системи містобудівної та землевпорядної документації як інформаційна база для проведення грошової оцінки земельних ділянок.			
3.2.	Нормативна грошова оцінка земельних ділянок різних категорій.	4	3	1
3.3.	Експертна грошова оцінка земельних ділянок сільськогосподарського призначення.	6	5	1
3.4.	Експертна грошова оцінка земельних ділянок несільськогосподарського призначення.	6	5	1
3.5.	Оцінка часткових прав на земельну ділянку, зокрема права оренди земельної ділянки та права обмеженого користування земельною ділянкою.	3	2	1
4.	<b>Особливості оцінки деяких видів нерухомості</b>	<b>8</b>	<b>8</b>	
5.	<b>Організаційно-процедурні питання оцінки нерухомих речей (нерухомого майна, нерухомості), у тому числі земельних ділянок та майнових прав на них</b>	<b>3</b>	<b>3</b>	
	<b>Усього</b>	<b>54</b>	<b>47</b>	<b>8</b>

## ПРОГРАМА КУРСУ

### Тема 1. Оцінка нерухомих речей (нерухомого майна, нерухомості)

#### Тема 1.1. Основні поняття в оцінці нерухомості

Поняття нерухомості. Види нерухомості. Класифікація об'єктів нерухомості. Нерухомість як об'єкт оцінки. Правовий режим об'єктів нерухомого майна. Основні положення Земельного кодексу та їх взаємозв'язок з іншими кодексами України. Реєстрація прав на нерухомість.

Основні фактори, які впливають на вартість різних видів нерухомості. Правила визначення фізичних параметрів об'єктів нерухомості.

Ціноутворення в будівництві. Загальні принципи формування кошторисної вартості та договірної ціни будівництва. Нормативно-методична база для визначення вартості будівництва. Інформаційне забезпечення оцінки, вихідні дані для оцінки об'єктів нерухомого майна. Генеральний план розвитку міста, його зміст та структура. Застосування проектно-планувальної, технічної, землевпорядної документації в практиці оцінки. Паспорт технічного стану будівлі (споруди).

Нерухомість як активи підприємства: обіг, облік, види вартостей в обліку, документи, якими оформлюються усі господарські операції з обігу. Поняття про амортизацію нерухомості. Способи її нарахування. Переоцінка нерухомості, відображення її результатів в обліку та вплив на фінансові результати підприємства.

## **Тема 2. Оцінка земельних поліпшень**

### **Тема 2.1. Визначення вартості земельних поліпшень з використанням витратного підходу**

Сутність витратного підходу. Базові припущення витратного підходу. Відтворення активів: вартість відтворення, вартість заміщення. Методи витратного підходу, визначення вартості відтворення (заміщення) земельних поліпшень. Оціночні процедури, що використовуються для їх визначення. Визначення витрат на здійснення земельних поліпшень, їх структура. Поняття прибутку забудовника. Основи проектно-кошторисної справи. Види зносу нерухомого майна: фізичний, функціональний, економічний зносу. Сутність і вплив різних видів зносу на вартість об'єкта нерухомості. Знос, що може і не може бути усунений. Способи оцінки зносу. Зв'язок між натуральним і вартісним вираженням фізичного зносу. Способи прямої і непрямой оцінки вартості відтворення активів: методи площ, будівельних об'ємів, кошторисно-калькуляційний, нормативно-параметричний. Інформаційне забезпечення розрахунків. Збірники укрупнених показників відновної вартості будівель і споруд. Способи визначення коефіцієнтів індексації вартості капітального будівництва. Оцінка вартості відтворення і залишкової вартості відтворення, вартості заміщення і залишкової вартості заміщення. Область застосування методів витратного підходу. Переваги і недоліки методів. Зв'язок між вартістю, отриманою за витратним підходом, і ринковою вартістю.

### **Тема 2.2. Дохідний підхід до оцінки земельних поліпшень**

Концепція дохідного підходу. Поняття дохідної власності. Дохідний підхід для оцінки земельних поліпшень. Передумови його застосування. Область його застосування. Сутність основних методів оцінки, що базуються на дохідному підході. Грошові потоки та чистий операційний дохід для оцінки поліпшень, їх аналіз та прогнозування. Особливості застосування капіталізації як оціночної процедури для оцінки поліпшень. Доподаткова та післяподаткова база оцінки доходу. Інформаційна база для аналізу і прогнозування майбутніх грошових потоків, ставки капіталізації. Поняття реверсії. Оціночні процедури, що дозволяють визначити вартість реверсії. Особливості методів прямої та непрямой капіталізації (дисконтування грошових потоків) для оцінки поліпшень. Урахування рівня інфляції, витрат на менеджмент, показників ліквідності і факторів ризику. Особливості визначення ставки капіталізації та ставки дисконту для оцінки поліпшень: метод підсумовування, метод ринкових даних, метод зв'язаних інвестицій.

### **Тема 2.3. Порівняльний підхід для оцінки земельних поліпшень**

Сутність порівняльного підходу оцінки. Передумови та область його застосування. Основні методи підходу. Особливості порівняльного підходу для оцінки земельних поліпшень. Види подібних об'єктів: будівельний, функціональний. Основні засади відбору подібних об'єктів. Підходи до вибору одиниць порівняння. Критерії формування сукупності елементів порівняння як ціноутворюючих факторів. Класифікація ознак та елементів порівняння. Джерела інформації про подібні об'єкти. Загальний алгоритм і процедура порівняння продаж. Способи аналізу і внесення коригувань. Метод прямого порівняння продаж та його алгоритм. Метод валового рентного мультиплікатора та його

алгоритм. Метод попарного порівняння продаж. Статистичні методи внесення поправок і особливості їх застосування.

### **Тема 3. Грошова оцінка земельних ділянок**

#### **Тема 3.1. Земельна ділянка як об'єкт оцінки. Правовий статус земельної ділянки. Бонітування ґрунтів. Економічна оцінка земель. Державний земельний кадастр, системи містобудівної та землевпорядної документації як інформаційна база для проведення грошової оцінки земельних ділянок**

Визначення поняття земельної ділянки. Правовий статус земельної ділянки. Види власності на землю. Правові обмеження та сервітути. Планувальні обмеження щодо використання та забудови земельної ділянки. Порядок відведення земельної ділянки, встановлення меж, реєстрація правовстановлюючих документів. Цільове призначення земельних ділянок, геодезичні, фізичні та якісні характеристики земельної ділянки. Паспорт земельної ділянки несільськогосподарського призначення. Природно-сільськогосподарське районування території земель України як територіальна основа проведення грошової оцінки сільськогосподарських угідь. Агровиробничі групи ґрунтів - одиниці грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення. Бонітування ґрунтів. Економічна оцінка земель.

Поняття та сутність земельної ренти. Види ренти. Особливості формування ренти в сільськогосподарському виробництві, населених пунктах та несільськогосподарських галузях. Теорія вартості землі, основні фактори її формування.

Призначення державного земельного кадастру та його складові. Ідентифікація земельних ділянок. Атрибути земельної ділянки, що включені в кадастрові бази даних, кадастрова справа. Реєстрація прав на земельну ділянку. Дані містобудівного кадастру. Порядок надання інформації з кадастрової бази даних. Спрямування містобудівної та землевпорядної документації на виконання соціального замовлення суспільства. Система містобудівної та землевпорядної документації. Законодавча основа для розробки та використання містобудівної та землевпорядної документації, інформаційна забезпеченість та її використання для проведення грошової оцінки земель.

Види, зміст та сфера застосування землевпорядної документації для проведення грошової оцінки земель. Автоматизовані системи земельного та містобудівного кадастрів.

#### **Тема 3.2. Нормативна грошова оцінка земельних ділянок різних категорій**

Нормативні документи з питань проведення нормативної грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення. Порядок і процедура їх нормативної грошової оцінки.

Нормативна грошова оцінка різних сільськогосподарських угідь. Нормативна грошова оцінка по Автономній Республіці Крим, областях, адміністративних районах. Нормативна грошова оцінка сільськогосподарських підприємств і новоутворених агроформувань. Нормативна грошова оцінка окремої земельної ділянки. Особливості нормативної грошової оцінки сільськогосподарських угідь у межах населених пунктів. Практика проведення грошової оцінки сільськогосподарських угідь по різних природно-сільськогосподарських районах. Населений пункт як категорія та об'єкт нормативної грошової оцінки (класифікація населених пунктів, поняття межі населеного пункту). Нормативно-правові акти з нормативної грошової оцінки земель населених пунктів.

Процедура проведення оцінки. Вимоги до технічної документації. Поняття базової вартості 1 кв. м земель населеного пункту. Особливості визначення базової вартості земель населеного пункту. Поняття вартості витрат на освоєння та облаштування території. Структура показників. Методи визначення вартості об'єктів інженерно-комунальної та природоохоронної інфраструктури. Система коефіцієнтів, що визначають місце розташування земельної ділянки на регіональному, зональному та локальному рівнях. Особливості визначення складових регіонального коефіцієнта  $K_{m1}$ . Економіко-планувальне зонування території та розрахунок зонального коефіцієнта  $K_{m2}$ . Принципи виділення земельно-оціночних одиниць. Фактори, що впливають на споживчі характеристики та цінність території (транспортно-функціональна зручність, екологічний стан, інженерно-інфраструктурне забезпечення тощо) та методичні підходи до їх оцінки. "Зважування" окремих коефіцієнтів та визначення комплексного індексу цінності території окремих оціночних районів. Формування економіко-планувальних зон. Особливості нормативної грошової оцінки окремої земельної ділянки. Локальні фактори: методика їх картографування та визначення локальних коефіцієнтів. Коефіцієнти функціонального використання земельних ділянок. Їх залежність від прибутковості окремих видів економічної діяльності. Методи оцінки земель змішаного використання.

Основні положення нормативної грошової оцінки земель несільськогосподарського призначення (крім земель населених пунктів). Універсальний підхід до проведення нормативної грошової оцінки земель несільськогосподарського призначення (крім земель населених пунктів). Нормативна грошова оцінка земель промисловості, транспорту, зв'язку, оборони та іншого призначення, методичні підходи та особливості виконання розрахунків. Нормативна грошова оцінка земель природоохоронного, оздоровчого, рекреаційного та історико-культурного призначення, особливості інформаційної бази та можливості її використання. Нормативна грошова оцінка земель водного фонду: об'єкти оцінки та порядок проведення оцінки. Нормативна грошова оцінка земель запасу, особливості визначення об'єктів оцінки. Нормативна грошова оцінка земель лісового фонду, відмінності у проведенні оцінки та використанні інформаційної бази. Приклади проведення розрахунків по окремих видах земельних ділянок несільськогосподарського призначення.

### **Тема 3.3. Експертна грошова оцінка земельних ділянок сільськогосподарського призначення, лісового фонду, водного фонду**

Поняття земель сільськогосподарського призначення, лісового фонду, водного фонду. Види земельних ділянок даних категорій. Поняття земельних ділянок даних категорій із земельними поліпшеннями та без них. Фактори, що впливають на формування вартості земельних ділянок даних категорій: родючість, ерозія ґрунтів, висота над рівнем моря, ухил поверхні, експозиція схилів, ґрунтові води, форма земельної ділянки, фізичне та економічне місцезроташування, наявність поліпшень, наявність захисних зон та інші.

Особливості застосування методичного підходу, що ґрунтується на зіставленні цін продажу подібних ділянок, для оцінки земельних ділянок таких категорій. Основні положення формування сукупності подібних земельних ділянок. Одиниці порівняння. Критерії формування сукупності елементів порівняння. Аналіз характеру та ступеня відмінності об'єкта оцінки від подібних об'єктів. Метод попарного зіставлення продажів. Метод статистичного аналізу ринку.

Особливості застосування методичного підходу, що ґрунтується на капіталізації чистого операційного та рентного доходів від використання земельної ділянки. Поняття рентного та чистого операційних доходів і особливості їх визначення під час експертної грошової

оцінки земельних ділянок сільськогосподарського призначення, земель лісового фонду, водного фонду. Доход від продукції, одержаної на таких земельних ділянках. Виробничі витрати, пов'язані з виробництвом продукції, первинною переробкою та реалізацією. Метод капіталізації земельної ренти (метод зисків). Інвестиційний метод.

Визначення вартості земельних ділянок під різними сільськогосподарськими угіддями. Врахування багатofункціональності використання лісів у процесі оцінки. Підходи до визначення поліпшень таких земельних ділянок.

Особливості використання різних методичних підходів під час оцінки земельних ділянок з поліпшеннями, що відносяться до зазначених категорій земель. Економічний метод. Метод співвіднесення. Метод залишку для землі.

#### **Тема 3.4. Експертна грошова оцінка земельних ділянок несільськогосподарського призначення**

Методичний підхід, що ґрунтується на зіставленні цін продажу подібних земельних ділянок, як основний підхід оцінки земельних ділянок в умовах ринкової економіки. Загальний алгоритм та процедура застосування методичного підходу: вибір подібних земельних ділянок, одиниці порівняння, внесення поправок, розрахунок вартості земельної ділянки. Метод попарного порівняння. Метод базової земельної ділянки. Валовий рентний мультиплікатор та ставка капіталізації. Метод статистичного аналізу ринку.

Застосування методичного підходу, що ґрунтується на капіталізації чистого операційного доходу від використання земельної ділянки. Загальна характеристика дохідної земельної ділянки. Загальний алгоритм застосування методичного підходу. Особливості застосування методів капіталізації для оцінки земельних ділянок несільськогосподарського призначення. Інвестиційний метод. Розрахунок чистого операційного доходу. Ризики недоотримання доходу від орендної плати. Склад операційних витрат. Ставка капіталізації для землі та її структура. Особливості застосування методів визначення ставки капіталізації для землі: метод підсумовування, метод ринкових даних, метод зв'язаних інвестицій.

Застосування методичного підходу, що враховує витрати на земельні поліпшення шляхом поєднання декількох методичних підходів експертної грошової оцінки земельної ділянки. Сутність методичного підходу. Загальний алгоритм та процедура його застосування. Особливості визначення очікуваної вартості земельної ділянки з поліпшеннями. Таблиці ситуаційних класів: залежність частки землі в ціні продажу від ступеня рентної цінності земель. Практичне застосування методу співвіднесення. Економічний метод. Валовий, фактичний, чистий дохід від забудованої земельної ділянки. Принцип внеску під час оцінки земельної ділянки із земельними поліпшеннями. Метод залишку для землі. Метод розподілення доходу. Метод розвитку.

#### **Тема 3.5. Оцінка часткових прав на земельну ділянку, зокрема права оренди земельної ділянки та права обмеженого користування земельною ділянкою**

Методичні підходи, що застосовуються для оцінки права оренди земельної ділянки. Визначення права оренди з застосуванням методичного підходу, що ґрунтується на зіставленні цін продажу подібних об'єктів. Додатковий дохід. Порядок розрахунку вартості права оренди шляхом застосування підходу, що ґрунтується на капіталізації

чистого операційного або рентного доходів від використання земельної ділянки. Оцінка права обмеженого користування чужою земельною ділянкою.

#### **Тема 4. Особливості оцінки деяких видів нерухомості**

Особливості оцінки земельних ділянок із земельними поліпшеннями, на яких розміщені спеціалізовані об'єкти нерухомого майна, та об'єктів нерухомого майна з обмеженим ринком. Загальні підходи та порядок визначення вартості об'єктів незавершеного будівництва. Оцінка вбудованих і прибудованих приміщень. Загальні підходи до оцінки унікальних об'єктів, пам'яток культури і об'єктів, що мають сезонний характер експлуатації. Методи оцінки жилої нерухомості. Особливості оцінки передавальних пристроїв. Особливості оцінки об'єкта нерухомості, що передається в оренду. Врахування невід'ємних поліпшень, створених за рахунок власних коштів орендаря під час оренди, під час оцінки орендованого майна. Оцінка впливу екологічних факторів на вартість нерухомості.

Практика оцінки нерухомого майна для цілей застави (іпотеки). Ідентифікація предмета іпотеки. Обґрунтування доцільності вибору баз оцінки при проведенні оцінки предмета іпотеки. Методи інвестиційно-іпотечного аналізу. Співвідношення між вартістю предмета іпотеки, сумою і терміном кредиту. Оцінка інвестиційної привабливості об'єкта нерухомості. Оціночні процедури визначення витрат на капітальний ремонт, реконструкцію об'єктів нерухомості, витрат, пов'язаних з розширенням, технічним переозброєнням підприємств, що передбачають будівельно-монтажні роботи, а також витрат, пов'язаних із збереженням функціонального призначення, існуючого використання, яке не відповідає найбільш ефективному використанню для даного об'єкта.

Визначення прямих збитків, завданих власнику (користувачу) об'єкта нерухомості.

#### **Тема 5. Організаційно-процедурні питання оцінки нерухомих речей (нерухомого майна, нерухомості), у тому числі земельних ділянок та майнових прав на них**

Організація процесу оцінки. Етапи проведення незалежної оцінки майна та загальні вимоги до них. Інформаційне забезпечення оцінки нерухомого майна. Призначення й зміст паспорта-сертифіката об'єкта оцінки. Оформлення результатів оцінки. Зміст, форма, порядок складання звітів про оцінку (технічної документації). Основні розділи звіту про оцінку, вимоги до його складання і порядок надання замовнику (у тому числі рецензування, погодження, затвердження) звітів. Рецензування звітів про оцінку. Державна експертиза технічної документації з оцінки земель. Умови залучення суб'єктів оціночної діяльності для оцінки нерухомого майна органами державної влади, органами місцевого самоврядування.

Додаток 3  
до наказу Фонду державного майна  
України  
від 19 травня 2004 р. N 969

**ТЕМАТИЧНИЙ ПЛАН**  
**навчальної програми базової підготовки оцінювачів за напрямом "Оцінка**  
**об'єктів у матеріальній формі"**

**Модуль 3 за спеціалізацією 1.2 "Оцінка машин і обладнання"**

N теми	Назва теми	Кількість академічних годин		
		всього	лекції	практичні заняття
1.	Машини і обладнання як об'єкт оцінки	4	4	
2.	Витратний підхід для оцінки машин і обладнання	6	5	1
3.	Дохідний підхід для оцінки машини і обладнання	4	3	1
4.	Порівняльний підхід для оцінки машини і обладнання	7	6	1
5.	Особливості оцінки деяких машини і обладнання	8	8	
6.	Організаційно-процедурні питання оцінки машин і обладнання	2	2	
	<b>Усього</b>	<b>31</b>	<b>28</b>	<b>3</b>

**ПРОГРАМА КУРСУ**

**Тема 1. Машини і обладнання як об'єкт оцінки**

Машини, обладнання як об'єкт оцінки. Класифікація машин і обладнання. Класифікатор основних засобів ДК-013-97. Ідентифікація машин і обладнання. Види вартості, які можуть визначатися для машин і обладнання. Фактори, що впливають на вартість машин і обладнання. Показники змінності. Основні показники ефективності використання устаткування: коефіцієнт інтенсивного та екстенсивного завантаження. Календарний та режимний фонд верстатного часу. Основні показники технічного рівня виробництва: використання основних фондів; технічна оснащеність праці; механізація і автоматизація виробництва; технічний рівень активної частини основних фондів. Загальні стадії життєвого циклу продукції. Нормативне регулювання режиму експлуатації окремих видів машин і обладнання і його врахування в процесі оцінки.

Ринок машин і обладнання та його інфраструктура. Фінансово-правові механізми ринку машин і обладнання. Інформаційне забезпечення оцінки машин і обладнання.

Машини і обладнання як активи підприємства: обіг, облік, види вартостей в обліку, документи, якими оформлюються усі господарські операції з обігу. Поняття про амортизацію машин і обладнання. Способи її нарахування. Переоцінка машин і обладнання, відображення її результатів в обліку та вплив на фінансові результати діяльності підприємства.

Методичне забезпечення оцінки машин і обладнання. Методика визначення залишкової вартості рухомого майна Збройних Сил та інших військових формувань. Загальний алгоритм оцінки машин і обладнання.

## **Тема 2. Витратний підхід для оцінки машин і обладнання**

Сутність витратного підходу. Передумови його застосування. Базові припущення витратного підходу. Відтворення активів: вартість відтворення, вартість заміщення. Оціночні процедури, що застосовуються для їх визначення. Врахування витрат на монтажні і пусконаладжувальні роботи. Поняття зносу. Види зносів: фізичний, функціональний, економічний. Знос, що може і не може бути усунений. Способи оцінки зносу машин і обладнання. Зв'язок між натуральним і вартісним вираженням фізичного зносу. Термін експлуатації. Системи ремонтів. Вплив фізичного, функціонального та економічного зносу на вартість машин і обладнання. Вартість монтажних та демонтажних робіт. Оціночні процедури з визначення залишкової вартості заміщення (відтворення). Переоцінка основних засобів, до яких належать машини і обладнання: база оцінки, оціночні процедури. Інформаційне забезпечення розрахунків. Область застосування витратного підходу в оцінці машин і обладнання. Переваги і недоліки окремих методів витратного підходу. Зв'язок між залишковою вартістю заміщення (відтворення) і ринковою вартістю.

## **Тема 3. Дохідний підхід для оцінки машин і обладнання**

Сутність дохідного підходу. Передумови його застосування. Базові припущення підходу. Область застосування. Машини і обладнання як дохідна власність. Поняття грошових потоків та чистого операційного доходу. Структура грошових потоків. Доподаткова та післяподаткова база оцінки доходу. Інформаційна база для аналізу і прогнозування майбутніх грошових потоків. Особливості визначення потенційного і дійсного валових доходів, чистого операційного доходу для оцінки машин і обладнання. Методи визначення ставок капіталізації і дисконту для оцінки машин і обладнання. Норма доходу і норма повернення інвестованого капіталу. Врахування рівня інфляції, факторів ризику для визначення ставки капіталізації та ставки дисконту. Недоліки і переваги методів. Поняття реверсії. Оціночні процедури, що дозволяють визначити вартість реверсії. Методи прямої та непрямой капіталізації (дисконтування грошових потоків) для оцінки машин і обладнання. Обмеження й область застосування методів прямої та непрямой капіталізації. Особливості застосування дохідного підходу для окремих видів машин і обладнання.

## **Тема 4. Порівняльний підхід для оцінки машин і обладнання**

Сутність порівняльного підходу. Передумови його застосування. Область застосування. Джерела інформації про продаж та інші характеристики подібних об'єктів. Методи порівняльного підходу та алгоритми їх застосування. Визначення чинників формування вартості - критеріїв формування сукупності елементів порівняння. Особливості відбору об'єктів порівняння. Одиниці порівняння. Класифікація ознак та елементів порівняння. Аналіз і правила коригування цін продажу (пропонування) подібних об'єктів. Особливості процедури коригування вартості аналога при застосуванні методу парного порівняння продажів. Метод мультиплікаторів. Метод попарного порівняння цін продаж. Статистичний метод і порядок його застосування. Переваги і недоліки окремих методів порівняльного підходу. Особливості застосування порівняльного підходу для окремих видів машин і обладнання.

## Тема 5. Особливості оцінки деяких видів машин і обладнання

Особливості визначення неринкових видів вартості машин і обладнання. Оцінка нестандартизованого обладнання. Оцінка серійного обладнання. Особливості оцінки імпортного обладнання. Оцінка залізничного рухомого складу. Особливості оцінки промислового обладнання. Оцінка вартості машин і обладнання з метою передачі їх у заставу. Оцінка інвестиційної привабливості машин і обладнання. Особливості оцінки машин і обладнання з метою їх переоцінки для бухгалтерського обліку.

## Тема 6. Організаційно-процедурні питання оцінки машин і обладнання

Організація процесу оцінки. Етапи проведення незалежної оцінки майна. Загальні вимоги до її проведення. Інформаційне забезпечення оцінки машин і обладнання і вимоги до джерел інформації, вихідних даних. Оформлення результатів оцінки. Зміст, форма, порядок складання звітів про оцінку машин і обладнання. Основні розділи звіту про оцінку, вимоги до його складання і порядок надання замовнику (у тому числі рецензування, погодження, затвердження) звітів. Умови залучення суб'єктів оціночної діяльності для оцінки майна органами державної влади, органами місцевого самоврядування. Рецензування звітів про оцінку.

Додаток 4  
до наказу Фонду державного майна  
України  
від 19 травня 2004 р. N 969

### ТЕМАТИЧНИЙ ПЛАН навчальної програми базової підготовки оцінювачів за напрямом "Оцінка об'єктів у матеріальній формі"

#### Модуль 4 за спеціалізацією 1.3 "Оцінка колісних транспортних засобів"

N теми	Назва теми	Кількість академічних годин		
		всього	лекції	практичні заняття
1	Колісний транспортний засіб як об'єкт оцінки	6	4	2
2	Порівняльний підхід для оцінки колісних транспортних засобів	6	5	1
3	Витратний підхід для оцінки колісних транспортних засобів	4	3	1
4	Визначення вартості колісних транспортних засобів шляхом комбінування порівняльного та витратного підходів	4	3	1
5	Особливості оцінки колісних транспортних засобів і їх складових, що ввозяться на митну територію України	4	4	

6	Визначення вартості прямого збитку (матеріального збитку), завданого власнику колісного транспортного засобу	4	3	1
7	Організаційні питання проведення оцінки колісних транспортних засобів та оформлення її результатів	3	3	
	<b>Усього</b>	<b>31</b>	<b>25</b>	<b>6</b>

## **ПРОГРАМА КУРСУ**

### **Тема 1. Колісний транспортний засіб як об'єкт оцінки**

Поняття колісного транспортного засобу (далі - ДТЗ). Основні поняття, які використовуються під час оцінки ДТЗ. Класифікація ДТЗ. Технічний огляд ДТЗ, порядок його проведення та документування. Ідентифікаційні характеристики ДТЗ. Визначення моделі, року виготовлення, робочого об'єму двигуна ДТЗ. Визначення комплектності та укомплектованості ДТЗ.

Організаційно-правові засади відчуження, застави, оренди, страхування ДТЗ в аспекті їх оцінки.

Методичне забезпечення оцінки ДТЗ. Види вартості ДТЗ та порядок їх вибору залежно від мети оцінки. Ринкова вартість ДТЗ та фактори, що її формують. Загальний огляд методичних підходів, що застосовуються для оцінки ДТЗ.

### **Тема 2. Порівняльний підхід для оцінки колісних транспортних засобів**

Сутність порівняльного підходу та його основні методи. Переваги та недоліки окремих методів порівняльного підходу. Об'єкти порівняння ДТЗ: ідентичні та аналогічні ДТЗ. Джерела інформації про об'єкти порівняння. Алгоритм визначення вартості ДТЗ за порівняльним підходом. Методологія підбору аналогів ДТЗ. Способи коригування вартості ДТЗ. Коригування вартості ДТЗ залежно від величини пробігу, умов догляду, зберігання та експлуатації, комплектності та укомплектованості, відновлення та оновлення складових частин ДТЗ. Коригування вартості автомобілів іноземного виробництва на вартісний еквівалент суми податків та зборів, що виникають в процесі митного оформлення. Коефіцієнт ринку регіону, його сутність, особливості визначення і застосування. Особливості оцінки окремих видів ДТЗ з використанням порівняльного підходу.

### **Тема 3. Витратний підхід для оцінки колісних транспортних засобів**

Сутність витратного підходу та його основні методи. Переваги та недоліки окремих методів витратного підходу. Вартість відтворення та вартість заміщення. Залишкова вартість заміщення (відтворення). Види зносу ДТЗ та порядок їх визначення. Зв'язок між залишковою вартістю заміщення (відтворення) і ринковою вартістю ДТЗ (його складових). Визначення дефектів експлуатації, пошкоджень ДТЗ. Визначення вартості ДТЗ із застосуванням витратного підходу з урахуванням проведених замінь його складових. Приклади розрахунку витрат на переобладнання ДТЗ, витрат на відновлення пошкоджених чи розкомплектованих ДТЗ і їх складових (вартості відновлювального

ремонту), витрат на демонтаж придатних до експлуатації складових ДТЗ. Вартість ліквідації ДТЗ, її різновиди та порядок розрахунку.

#### **Тема 4. Визначення вартості колісних транспортних засобів шляхом комбінування порівняльного та витратного підходів**

Поєднання методів порівняльного та витратного підходів для оцінки ДТЗ. Визначення вартості пошкодженого або розкомплектованого ДТЗ. Визначення вартості ДТЗ за наявності спеціального або додаткового обладнання. Визначення вартості спеціальних та спеціалізованих ДТЗ. Особливості оцінки засобів електротранспорту, причепів та напівпричепів, тягачів, мототехніки, самохідної сільськогосподарської та лісогосподарської техніки, та інш.

#### **Тема 5. Особливості оцінки колісних транспортних засобів і їх складових, що ввозяться на митну територію України**

Митний кодекс України та його положення в частині визначення митної вартості товарів, у тому числі ДТЗ. Методичні особливості визначення вартості ДТЗ та їх складових, що ввозяться на митну територію України. Коригування вартості ДТЗ з метою приведення його вартості у провідних країнах-експортерах до його вартості в країні придбання. Коригування вартості ДТЗ за умовами догляду, зберігання та експлуатації, пробігу, технічного стану, комплектності, укомплектованості. Особливості визначення вартості витрат на відновлювальний ремонт для пошкоджених та розкомплектованих ДТЗ, що ввозяться на митну територію України. Особливості визначення вартості кузова, інших складових ДТЗ, що ввозяться на митну територію України.

#### **Тема 6. Визначення вартості прямого збитку (матеріального збитку), завданого власнику колісного транспортного засобу**

Нормативно-правове регулювання визначення вартості матеріального збитку, завданого власнику ДТЗ. Порядок визначення матеріального збитку. Визначення вартості ДТЗ після дорожньо-транспортної пригоди. Визначення вартості відновлювального ремонту. Особливості визначення вартості матеріалів і ремонтних робіт пошкодженого або розкомплектованого ДТЗ. Визначення вартості складових, які підлягають заміні. Порядок визначення величини втрати товарної вартості ДТЗ. Практикум з визначення вартості, витрат на відновлення та величини втрати товарної вартості ДТЗ.

#### **Тема 7. Організаційні питання проведення оцінки колісних транспортних засобів та оформлення її результатів**

Етапи проведення оцінки ДТЗ для різних випадків її проведення. Інформаційне забезпечення оцінки ДТЗ (нормативно-правові, методичні, довідкові джерела інформації та програмні продукти), вимоги до джерел інформації, вихідних даних. Вимоги до змісту, форми, порядку складання звітів про оцінку ДТЗ. Особливості змісту звітів про оцінку ДТЗ для цілей визначення матеріального збитку. Рецензування звітів про оцінку ДТЗ, його порядок. Типові помилки під час оцінки ДТЗ.

(додаток 4 із змінами, внесеними згідно з наказом Фонду державного майна України від 14.06.2010 р. N 807)

**ТЕМАТИЧНИЙ ПЛАН**  
**навчальної програми базової підготовки оцінювачів за напрямом "Оцінка**  
**об'єктів у матеріальній формі"**

**Модуль 5 за спеціалізацією 1.4 "Оцінка літальних апаратів"**

N теми	Назва теми	Кількість академічних годин		
		всього	лекції	практичні заняття
1.	Літальні апарати та повітряні судна як об'єкти оцінки	5	5	
2.	Витратний підхід для оцінки літальних апаратів та повітряних суден	6	5	1
3.	Доходний підхід для оцінки літальних апаратів та повітряних суден	5	4	1
4.	Порівняльний підхід для оцінки вартості літальних апаратів та повітряних суден	6	5	1
5.	Особливості оцінки деяких видів літальних апаратів та повітряних суден	6	6	
6.	Організаційно-процедурні питання оцінки літальних апаратів та повітряних суден	3	3	
	<b>Усього</b>	<b>31</b>	<b>28</b>	<b>3</b>

**ПРОГРАМА КУРСУ**

**Тема 1. Літальні апарати та повітряні судна як об'єкти оцінки**

Поняття літальних апаратів (далі - ЛА) та повітряних суден (далі - ПС). Основні поняття, які використовуються в оцінці ЛА та ПС. Державна реєстрація ЛА та ПС. Документи, що регламентують експлуатацію ЛА та ПС. Вимоги законодавства України та Міжнародних конвенцій до ЛА різного призначення. Класифікація ЛА та ПС. Групи ПС.

Основні складові елементи ЛА та ПС. Ідентифікаційні характеристики ЛА. Основні льотно-технічні (льотно-тактичні) характеристики. Характеристики силової установки. Характеристики систем управління. Характеристики обладнання. Характеристики системи експлуатації. Ресурси, що встановлені для ЛА.

Ринок ЛА та ПС і його інфраструктура. Аналіз стану ринку оренди ЛА та ПС. Фінансово-правові механізми ринку ЛА. Основні фактори, що формують вартість різних видів ЛА та

ПС. Підходи до відбору та підготовки вихідних даних для оцінки ЛА. Аналіз документації та результатів технічних перевірок ЛА та ПС. Технічний огляд ЛА та ПС і його документування. Акт технічного стану об'єкта. Ідентифікація ЛА та ПС. Характеристики екологічного впливу. Правові, організаційні та економічні основи експлуатації СЗ, обмеження, що регламентовані законами та іншими нормативними актами і які суттєво впливають на вартість об'єкта. ЛА та ПС як активи підприємства: обіг, облік, види вартостей в обліку, документи, якими оформлюються усі господарські операції з обігу. Поняття про амортизацію ЛА та ПС. Способи її нарахування. Переоцінка ЛА та ПС, відображення її результатів в обліку та вплив на фінансові результати діяльності підприємства. Підходи та методи, які використовуються для оцінки ЛА та ПС, і їх характеристики.

## **Тема 2. Витратний підхід для оцінки літальних апаратів та повітряних суден**

Сутність витратного підходу. Передумови та область його застосування. Методи витратного підходу для оцінки ЛА та ПС. Вартість відтворення, вартість заміщення. Підходи до їх визначення. Оціночні процедури для їх визначення в процесі оцінки ЛА та ПС. Інформаційне забезпечення оцінки. Види зносів майна: фізичний, функціональний, економічний. Вплив зносу на вартість об'єктів. Знос, що може і не може бути усунений. Способи оцінки зносу. Зв'язок між натуральним і вартісним вираженням фізичного зносу. Методи розрахунку фізичного зносу ЛА. Визначення фізичного зносу ЛА, що не може бути усуненим, та його елементів методом ефективного віку. Визначення фізичного зносу ЛА, що може бути усуненим, та його елементів методом вік - строк. Функціональний знос. Визначення функціонального зносу, що не може бути усуненим. Визначення функціонального зносу, що може бути усуненим. Методи розрахунку економічного зносу ЛА. Економічне знецінення в результаті переходу на вторинний ринок. Визначення залишкової вартості заміщення (відтворення). Урахування витрат на плановий капітальний ремонт. Переваги і недоліки методів витратного підходу. Зв'язок між залишковою вартістю заміщення (відтворення) і ринковою вартістю.

## **Тема 3. Дохідний підхід для оцінки літальних апаратів та повітряних суден**

ЛА та ПС як дохідна власність. Сутність та передумови застосування дохідного підходу. Область його застосування. Грошові потоки для оцінки різних видів ЛА та ПС. Структура грошових потоків. Інформаційна база для аналізу і прогнозування майбутніх грошових потоків. Потенційний і дійсний валові доходи, чистий операційний дохід від використання ЛА та ПС. Поняття норми доходу і норми повернення інвестованого капіталу для оцінки ЛА та ПС. Урахування рівня інфляції і факторів ризику під час визначення ставки капіталізації і ставки дисконту для оцінки ЛА та ПС. Способи їх визначення: метод підсумовування, метод ринкових даних, метод пов'язаних інвестицій. Оціночні процедури, що дозволяють визначити вартість реверсії. Методи прямої та непрямой капіталізації (дисконтування грошових потоків). Основні етапи оцінки методами дохідного підходу. Обмеження застосування методів прямої та непрямой капіталізації. Переваги та недоліки окремих методів дохідного підходу.

## **Тема 4. Порівняльний підхід до оцінки літальних апаратів та повітряних суден**

Сутність порівняльного підходу до оцінки. Передумови та область його застосування. Види подібних об'єктів. Правила відбору об'єктів порівняння. Класифікація ознак та

елементів порівняння. Джерела інформації про продаж та інші характеристики подібних об'єктів.

Загальний алгоритм і процедура порівняння продажів ЛА та ПС. Способи аналізу і внесення коригувань. Метод парного порівняння продажів. Метод мультиплікаторів. Метод попарного порівняння продажів. Процедура коригування вартості подібного об'єкта при застосуванні методу попарного порівняння продажів. Статистичний метод і особливості його застосування. Недоліки і переваги окремих методів порівняльного підходу.

## **Тема 5. Особливості оцінки деяких видів літальних апаратів та повітряних суден**

Порядок визначення вартості спеціалізованих ЛА. Визначення вартості музейних експонатів ЛА та ЛА, які підлягають утилізації. Визначення вартості ЛА та ПС, що потребують капітального ремонту. Визначення вартості незавершених будівництвом ЛА. Оцінка ЛА для передачі в заставу. Вибір бази оцінки предмета застави. Співвідношення між вартістю заставленого ЛА, сумою і терміном кредиту. Оцінка інвестиційної привабливості ЛА та ПС. Особливості оцінки ЛА та ПС для переоцінки активів підприємств. Визначення ймовірної страхової суми для страхування ЛА та ПС. Особливості оцінки ЛА для визначення матеріального збитку (ймовірного страхового відшкодування).

## **Тема 6. Організаційно-процедурні питання оцінки літальних апаратів та повітряних суден**

Організація процесу оцінки. Етапи проведення незалежної оцінки ЛА. Загальні вимоги до її проведення. Вимоги до джерел інформації, вихідних даних для оцінки ЛА та ПС. Оформлення результатів оцінки. Зміст, форма, порядок складання звітів про оцінку ЛА, ПС. Основні розділи звіту про оцінку, вимоги до його складання і порядок надання замовнику (у тому числі рецензування, погодження, затвердження) звітів. Умови залучення суб'єктів оціночної діяльності для оцінки майна органами державної влади, органами місцевого самоврядування. Рецензування звітів про оцінку.

Додаток 6  
до наказу Фонду державного майна  
України  
від 19 травня 2004 р. N 969

### **ТЕМАТИЧНИЙ ПЛАН** **навчальної програми базової підготовки оцінювачів за напрямом "Оцінка** **об'єктів у матеріальній формі"**

#### **Модуль 6 за спеціалізацією 1.5 "Оцінка судноплавних засобів"**

N теми	Назва теми	Кількість академічних годин		
		всього	лекції	практичні

				заняття
1.	Судноплавний засіб як об'єкт оцінки	6	6	
2.	Витратний підхід для оцінки судноплавних засобів	6	5	1
3.	Дохідний підхід для оцінки судноплавних засобів	5	4	1
4.	Порівняльний підхід для оцінки судноплавних засобів	6	5	1
5.	Особливості оцінки деяких видів судноплавних засобів	6	6	
6.	Організаційно-методичні та процедурні питання оцінки судноплавних засобів	2	2	
	<b>Усього</b>	<b>31</b>	<b>28</b>	<b>3</b>

## ПРОГРАМА КУРСУ

### Тема 1. Судноплавний засіб як об'єкт оцінки

Поняття судноплавного засобу (далі - СЗ). Класифікація судноплавних засобів. Основні поняття, які використовуються в оцінці СЗ. Державна реєстрація СЗ. Документи, що регламентують експлуатацію суден. Вимоги законодавства України та Міжнародних конвенцій до суден різного призначення. Ідентифікаційні характеристики СЗ. Конструктивні елементи СЗ. Головні та допоміжні механізми. Електро- та радіообладнання. Пристрої та обладнання. Суднові системи. Котли, посудини під тиском, охолоджувальні пристрої та вантажопідйомні пристрої.

Ринок СЗ та його інфраструктура. Аналіз стану фрахтового ринку суден. Фінансово-правові механізми ринку СЗ. Основні фактори, що формують вартість різних видів СЗ. Підходи до визначення та підготовки вихідних даних для оцінки суден. Аналіз судової документації та результатів технічних перевірок суден. Технічний огляд судна та його документування. Акт технічного стану СЗ. Ідентифікація СЗ. Характеристики екологічного впливу. Правові, організаційні та економічні основи експлуатації СЗ, що регламентовані законами та іншими нормативними актами і які суттєво впливають на вартість.

СЗ як актив підприємства: обіг, облік, види вартостей в обліку, документи, якими оформлюються усі господарські операції з обігу. Поняття про амортизацію СЗ. Способи її нарахування. Переоцінка СЗ, відображення її результатів в обліку та вплив на фінансові результати діяльності підприємства. Підходи та методи, які використовуються для оцінки СЗ, і їх характеристики.

### Тема 2. Витратний підхід для оцінки судноплавних засобів

Сутність витратного підходу. Передумови та область його застосування. Методи витратного підходу для оцінки СЗ. Вартість відтворення, вартість заміщення. Підходи до їх визначення та оціночні процедури. Інформаційне забезпечення. Види зносів СЗ: фізичний, функціональний, економічний. Вплив зносу на вартість СЗ. Знос, що може і не

може бути усунений. Способи оцінки зносу. Зв'язок між натуральним і вартісним вираженням фізичного зносу. Особливості визначення фізичного зносу судна та його основних елементів. Визначення залишкового строку служби судна в цілому. Визначення залишкового строку служби основних конструктивних елементів судна: корпусу та надбудови. Розрахунок середньої швидкості зносу  $V_p$  основних груп зв'язків корпусу. Методи розрахунку фізичного та функціонального зносу СЗ. Методи розрахунку економічного зносу СЗ. Оціночні процедури з визначення залишкової вартості заміщення (відтворення). Урахування витрат на капітальний ремонт. Переваги і недоліки окремих методів витратного підходу. Зв'язок між залишковою вартістю заміщення (відтворення) і ринковою вартістю.

### **Тема 3. Дохідний підхід для оцінки судноплавних засобів**

Поняття про дохідну власність. Сутність та передумови застосування дохідного підходу. Область його застосування. Грошові потоки для оцінки різних видів СЗ. Структура грошових потоків. Інформаційна база для аналізу і прогнозування майбутніх грошових потоків. Потенційний і дійсний валові доходи, чистий операційний доход, норми повернення і доходу капіталу для оцінки СЗ. Поняття реверсії. Оціночні процедури, що дозволяють визначити вартість реверсії. Урахування рівня інфляції, факторів ризику при визначенні ставки капіталізації і ставки дисконту. Оціночні процедури їх визначення: метод підсумовування, метод ринкових даних, метод пов'язаних інвестицій. Методи прямої та непрямой капіталізації (дисконтування грошових потоків). Основні етапи оцінки методами дохідного підходу. Обмеження застосування методів прямої та непрямой капіталізації.

### **Тема 4. Порівняльний підхід для оцінки вартості судноплавних засобів**

Сутність порівняльного підходу до оцінки. Передумови та область його застосування. Види подібних об'єктів. Правила вибору об'єктів порівняння. Класифікація ознак та елементів порівняння. Джерела інформації про ціни продажу та інші характеристики подібних об'єктів. Загальний алгоритм і процедура порівняння продажів СЗ. Способи аналізу і внесення коригувань. Метод парного порівняння продажів. Метод мультиплікаторів. Метод попарного порівняння продажів. Процедура коригування вартості подібного об'єкта при застосуванні методу попарного порівняння продажів. Статистичний метод і особливості його застосування. Недоліки і переваги окремих методів порівняльного підходу.

### **Тема 5. Особливості оцінки деяких видів судноплавних засобів**

Особливості оцінки спеціальних і спеціалізованих СЗ. Визначення вартості СЗ, які підлягають утилізації. Визначення вартості СЗ, що потребують капітального ремонту. Визначення вартості незавершених будівництвом СЗ. Оцінка СЗ для передачі в заставу. Вибір бази оцінки предмета застави. Співвідношення між вартістю заставленого СЗ, сумою і терміном кредиту. Оцінка інвестиційної привабливості СЗ. Особливості оцінки СЗ для переоцінки активів підприємств. Визначення ймовірної страхової суми для страхування СЗ. Особливості оцінки СЗ для визначення матеріального збитку (ймовірного страхового відшкодування).

### **Тема 6. Організаційно-процедурні питання оцінки судноплавних засобів**

Організація процесу оцінки СЗ. Етапи проведення незалежної оцінки СЗ. Загальні вимоги до її проведення. Інформаційне забезпечення оцінки СЗ і вимоги до джерел інформації,

вихідних даних. Оформлення результатів оцінки. Зміст, форма, порядок складання звітів про оцінку СЗ. Основні розділи звіту про оцінку, вимоги до його складання і порядок надання замовнику (у тому числі рецензування, погодження, затвердження) звітів. Умови залучення суб'єктів оціночної діяльності для оцінки майна органами державної влади, органами місцевого самоврядування. Рецензування звітів про оцінку.

Додаток 7  
до наказу Фонду державного майна  
України  
від 19 травня 2004 р. N 969

**ТЕМАТИЧНИЙ ПЛАН**  
**навчальної програми базової підготовки оцінювачів за напрямом "Оцінка**  
**об'єктів у матеріальній формі"**

**Модуль 7 за спеціалізацією 1.6 "Оцінка рухомих речей, що становлять**  
**культурну цінність"**

N теми	Назва теми	Кількість академічних годин		
		всього	лекції	практичні заняття
1.	Мистецтвознавча експертиза: законодавче та інше нормативно-правове забезпечення, поняття, кваліфікаційні вимоги до її виконавців, порядок проведення і оформлення результатів	52	34	18
1.1.	Законодавче та нормативно-правове забезпечення процесів формування, обліку, зберігання та використання рухомих речей, що становлять культурну цінність	6	6	-
1.2.	Поняття рухомих речей, що становлять культурну цінність. Товарознавчі аспекти і ринок культурних цінностей, споживча цінність і споживчі властивості культурних цінностей. Класифікація рухомих культурних цінностей	6	6	-
1.3.	Поняття мистецтвознавчої експертизи рухомих культурних цінностей, кваліфікаційні вимоги до її виконавців	8	6	2
1.4.	Основи гемології та металознавства. Дорогоцінні метали і дорогоцінне каміння у складі рухомих культурних цінностей	16	8	8
1.5.	Атрибуція і ідентифікація рухомих культурних цінностей, вимоги до оформлення вихідних даних та носіїв іншої інформації, необхідної для оцінки, та перевірка їх достовірності	16	8	8

2.	Оцінка рухомих речей, що становлять культурну цінність	35	27	8
2.1.	Визначення вартості рухомих культурних цінностей витратним підходом	8	6	2
2.2.	Порівняльний підхід для оцінки рухомих культурних цінностей	8	6	2
2.3.	Особливості оцінки деяких видів рухомих культурних цінностей	14	10	4
2.4.	Організаційно-методичні та процедурні питання оцінки рухомих культурних цінностей	5	5	-
	<b>Усього</b>	<b>87</b>	<b>61</b>	<b>26</b>

## ПРОГРАМА КУРСУ

**Тема 1. Мистецтвознавча експертиза: законодавче та інше нормативно-правове забезпечення, поняття, кваліфікаційні вимоги до її виконавців, порядок проведення і оформлення результатів**

**Тема 1.1. Законодавче та нормативно-правове забезпечення процесів формування, обліку, зберігання та використання рухомих речей, що становлять культурну цінність**

Міжнародні договори, хартії, законодавство України з питань охорони, збереження, умов використання, обліку рухомих речей, що становлять культурну цінність (рухомих культурних цінностей). Відповідальність за порушення вимог законодавства, інших нормативно-правових актів (правопорушення) з питань охорони, збереження, умов використання, обліку рухомих культурних цінностей.

**Тема 1.2. Поняття рухомих речей, що становлять культурну цінність. Товарознавчі аспекти і ринок культурних цінностей, споживча цінність і споживчі властивості культурних цінностей. Класифікація рухомих культурних цінностей**

Загальні поняття, що використовуються під час оцінки культурних цінностей. Обмеження на результати дослідження культурних цінностей. Культурні цінності як товар і фактори, що впливають на ринок культурних цінностей. Основний закон товарознавства.

Основні принципи проведення експертизи цінності рухомих пам'яток: об'єктивності, історизму, всебічності і комплексності. Основні загальні критерії проведення оцінки культурних цінностей: походження, зміст, наукова цінність, художня цінність, зовнішня особливість. Видова специфіка мистецтв. Загальна класифікація пам'яток культури за типами (джерелами інформації): речові пам'ятки, письмові пам'ятки, образотворчі пам'ятки, кіно- та відеопам'ятки, фотопам'ятки, фонопам'ятки. Археологічні пам'ятки, нумізматичні пам'ятки, холодна та вогнепальна зброя, природничі пам'ятки, письмові пам'ятки, документальні пам'ятки, пам'ятки образотворчого мистецтва, пам'ятки декоративно-ужиткового мистецтва, меморіальні пам'ятки, інші пам'ятки, які мають культурну цінність. Історичний і культурний фон різних видів пам'яток. Головні художні напрямки, стилі, їх історія і еволюція. Основні школи різних видів мистецтв та їх видатні представники.

### **Тема 1.3. Поняття мистецтвознавчої експертизи рухомих культурних цінностей, кваліфікаційні вимоги до її виконавців**

Загальна система культурних цінностей та фахове профілювання спеціалістів-мистецтвознавців. Основні підходи до вивчення мистецтвознавчої літератури та висновків мистецтвознавців. Використання мистецтвознавчої інформації для укладання висновків про культурну цінність предметів. Кваліфікаційні вимоги законодавства до органів (консультативні ради, експертно-фондові, фондово-закупівельні, експертні та експертно-перевірні комісії) та фізичних осіб, які мають право проводити експертизу культурної цінності рухомих пам'яток. Повноваження з забезпечення проведення відповідних експертиз Міністерством культури і мистецтв, Держкомархівом, Державною пробірною палатою, державними управліннями пробірного нагляду, Державним гемологічним центром. Укладання документів про надання вихідних даних, інформації, необхідної для оцінки культурних цінностей. Відкрита та закрита (конфіденційна) інформація. Порядок проведення мистецтвознавчої експертизи.

### **Тема 1.4. Основи гемології та пробірної справи. Дорогоцінні метали і дорогоцінне каміння у складі рухомих культурних цінностей**

Дорогоцінні камені, мінерали, пам'ятки природи. Класифікація. Системи градування і оцінки. Загальні системи для градування діамантів. Загальні системи оцінки кольорового коштовного каміння. Дорогоцінне каміння органогенного утворення. Напівдорогоцінне каміння. Декоративне каміння. Загальні відомості про властивості коштовного каміння. Оцінка коштовного каміння. Оцінка коштовного каміння у стані сировини. Оцінка культурних цінностей з коштовним камінням. Загальні уявлення про дорогоцінні метали. Системи діагностики та принципи оцінки дорогоцінних металів. Лабораторне дослідження металів. Дорогоцінні метали у складі культурних цінностей.

### **Тема 1.5. Атрибуція і ідентифікація рухомих культурних цінностей, вимоги до оформлення вихідних даних та носіїв іншої інформації, необхідної для оцінки, та перевірка їх достовірності**

Поняття наукової атрибуції та ідентифікації рухомих пам'яток. Супровідна документація, фондово-облікові документи (науково уніфікований паспорт, картка унікальної пам'ятки, включеної до Державного реєстру національного культурного надбання, тощо). Протокол для опису основних показників споживчої якості культурних цінностей. Порядок роботи експерта і його взаємодія з замовником. Джерела інформації щодо цінності рухомих пам'яток. Науково уніфікований паспорт музейних предметів. Використання науково уніфікованого паспорта при складанні протоколу. Використання спеціальної наукової літератури при науковій атрибуції культурних цінностей. Достовірність інформації про культурні цінності. Пересічність, неосяжність, трансцендентність та інші обмеження на складання висновків про результати ідентифікації об'єктів. Висновок ідентифікації об'єкта і вимоги до нього. Відповідальність осіб, які проводили мистецтвознавчу експертизу, та відповідальність оцінювача, який використовує результати мистецтвознавчої експертизи, за об'єктивність отриманих ними результатів (висновків про культурну цінність, висновків про вартість об'єкта оцінки).

## **Тема 2. Оцінка рухомих речей, що становлять культурну цінність**

### **Тема 2.1. Визначення вартості рухомих культурних цінностей витратним підходом**

Загальні підходи до визначення вартості витратним підходом. Передумови його застосування для оцінки рухомих культурних цінностей. Вплив мети, з якою проводиться оцінка майна, особливостей рухомих пам'яток, їх видів на ціноутворення об'єкта оцінки. Діагностика методу виготовлення рухомої пам'ятки, технологія її виготовлення, ідентифікація матеріалів, з яких виготовлено рухому пам'ятку, визначення витрат на її виготовлення з урахуванням категорії складності робіт, витрат на проведені роботи з реставрації, консервації, реабілітації, музеєфікації пам'ятки, методи урахування фізичного стану збереження пам'ятки. Нормативно-параметричні та кількісні методи визначення вартості відтворення об'єкта. Способи прямої і непрямой оцінки вартості відтворення об'єктів. Інформаційне забезпечення розрахунків. Способи приведення вартості відтворення (заміщення) рухомих культурних цінностей до дати оцінки. Економічне обґрунтування вартості відтворення на основі собівартості створення об'єкта і можливих прибутків виробника. Поняття зносу. Види зносів. Особливості їх визначення для рухомих пам'яток. Вплив зносу на вартість майна. Знос, що може бути і не може бути усунений. Загальні методи та оціночні процедури для визначення зносу. Зв'язок між натуральним і вартісним вираженням фізичного зносу.

Урахування впливу факторів, що характеризують культурну цінність рухомої пам'ятки, при визначенні її вартості. Графологічний аналіз співвідношень вартості при порівнянні культурних цінностей. Аналіз можливих надбавок до вартості. Алгоритм визначення залишкової вартості відтворення (заміщення).

## **Тема 2.2. Порівняльний підхід для оцінки рухомих культурних цінностей**

Порівняльний підхід для оцінки вартості рухомих культурних цінностей. Область застосування. Особливості дослідження ринку різних видів рухомих пам'яток. Джерела інформації про аналоги: інформація аукціонів "Сотбі", "Крісті" (Лондон), "Парк-Бернет" (Нью-Йорк), "Отель Друо" (Париж), "Гелос", "Альфа-Альт" (Росія), інших провідних фірм світу, відомих на світовому ринку речових, образотворчих, письмових та інших видів рухомих пам'яток, каталоги зарубіжних та українських художніх галерей та антикварних крамниць, виставок, експозицій, ломбардів. Методи порівняльного аналізу цін продаж (пропонування). Особливості відбору об'єктів порівняння, визначення чинників формування вартості - критеріїв формування сукупності елементів порівняння. Класифікація ознак та елементів порівняння. Аналіз і правила застосування коригувань. Особливості урахування інформації мистецтвознавчих експертиз та висновків про культурну цінність об'єкта оцінки. Можливість застосування статистичних методів внесення поправок. Особливості процедури коригування вартості аналога при застосуванні методу попарного порівняння продажів.

## **Тема 2.3. Особливості оцінки окремих видів рухомих культурних цінностей**

Законодавче регулювання використання, у тому числі відчуження, обліку, охорони, збереження окремих видів рухомого майна, що становить культурну цінність, і його вплив на оцінку зазначеного майна. Правові основи операцій з предметами різних видів рухомих пам'яток, пов'язані з реалізацією прав на них. Інформація, що міститься в супровідній документації, необхідна для оцінки окремих видів рухомих пам'яток, що становлять культурну цінність. Особливості наукової атрибуції та ідентифікації окремих видів рухомих пам'яток. Особливості впливу походження, оригінальності, унікальності (художньої, історичної), реліквійності, наявності документальних даних (написів, позначок, що вказують на авторство, час створення, походження, побутування твору), майстерності виконання для копій, жанрово-композиційних та стилістичних особливостей об'єктів різних видів пам'яток на їх вартість. Вплив наявності документа про занесення

об'єкта оцінки до певного Державного реєстру, що засвідчує його належність до відповідного фонду, на вартість об'єкта. Вплив історичного і культурного фону різних видів пам'яток на вартість окремих об'єктів оцінки, що належать до даного виду. Вплив художніх напрямків, стилів різних видів пам'яток на вартість об'єкта оцінки, що належить до даного виду. Методики, інструкції та інші нормативно-правові акти з оцінки різних видів майна, що становить культурну цінність, основні їх положення та особливості застосування. Особливості оцінки археологічних пам'яток, нумізматичних пам'яток, холодної та вогнепальної зброї, природничих пам'яток, письмових пам'яток, документальних пам'яток, пам'яток образотворчого мистецтва, пам'яток декоративно-ужиткового мистецтва, меморіальних пам'яток, інших пам'яток, які становлять культурну цінність.

#### **Тема 2.4. Організаційно-методичні та процедурні питання оцінки рухомих культурних цінностей**

Загальна процедура оцінки рухомих культурних цінностей: порядок укладання договору, збір інформації, огляд, наукова атрибуція і ідентифікація об'єкта, обґрунтування методології оцінки, оцінка вартості рухомих культурних цінностей, складання звіту про оцінку та висновку про вартість об'єкта, надання результатів оцінки замовнику. Основні розділи звіту про оцінку рухомих культурних цінностей, правила його складання. Умови залучення суб'єктів оціночної діяльності для оцінки вартості рухомих культурних цінностей. Практичні приклади виконання робіт з оцінки рухомих культурних цінностей.

Додаток 8  
до наказу Фонду державного майна  
України  
від 19 травня 2004 р. N 969

### **ТЕМАТИЧНИЙ ПЛАН**

#### **навчальної програми базової підготовки оцінювачів за напрямом "Оцінка об'єктів у матеріальній формі"**

**Модуль 8 за спеціалізацією 1.7 "Оцінка рухомих речей, крім таких, що належать до машин, обладнання, колісних транспортних засобів, літальних апаратів, судноплавних засобів та тих, що становлять культурну цінність"**

N теми	Назва теми	Кількість академічних годин		
		всього	лекції	практичні заняття
1.	Поняття рухомої речі. Класифікація рухомих речей. Рухома річ як актив підприємства: порядок обліку, використання, обороту. Товарознавчі аспекти і ринок рухомих речей. Споживна цінність і споживні властивості рухомих речей	4	4	
2.	Поняття товару. Рухома річ як товар.	2	2	

	Класифікація товарів. Асортимент товарів. Товарознавча експертиза; кваліфікаційні вимоги до її виконавців			
3.	Поняття тварини. Класифікація тварин. Споживні властивості тварин. Фактори, що формують вартість тварин	2	2	
4.	Запаси як об'єкт оцінки	2	2	
5.	Витратний підхід до оцінки рухомих речей	4	3	1
6.	Порівняльний підхід до оцінки рухомих речей	4	3	1
7.	Дохідний підхід до оцінки рухомих речей	4	3	1
8.	Особливості оцінки окремих видів рухомих речей	6	6	
9.	Організаційно-методичні та процедурні питання оцінки рухомих речей	3	3	
	<b>Усього</b>	<b>31</b>	<b>28</b>	<b>3</b>

## ПРОГРАМА КУРСУ

### **Тема 1. Поняття рухомої речі. Класифікація рухомих речей. Товарознавчі аспекти і ринок рухомих речей. Споживча цінність і споживчі властивості рухомих речей**

Поняття рухомої речі. Види рухомих речей. Основні споживчі властивості, характеристики, що формують вартість рухомої речі. Вплив мети, з якою проводиться оцінка рухомої речі, її виду та особливостей на вибір бази оцінки. Рухома річ як актив підприємства; обіг, облік, види вартостей в обліку, документи, якими оформлюються усі господарські операції з обігу та обліку. Переоцінка рухомих речей, відображення її результатів в обліку та вплив на фінансово-господарську діяльність підприємства.

### **Тема 2. Поняття товару. Рухома річ як товар. Класифікація товарів. Асортимент товарів. Товарознавча експертиза; кваліфікаційні вимоги до її виконавців**

Класифікація і типологія. Методи класифікації. Кодування об'єктів класифікації. Ознаки класифікації товарів. Асортимент товарів. Показники асортименту. Споживча цінність і споживчі властивості товарів. Властивості соціального призначення. Надійність товарів. Ергономічні властивості. Естетичні властивості. Екологічні властивості. Властивості безпеки споживання. Роль споживчих властивостей у підходах до визначення нових конкурентоспроможностей товарів. Види цін: роздрібна ціна, оптова ціна, вільна ціна. Регулювання ціноутворення. Собівартість товару та її складові. Основні поняття якості

товарів. Методологічні основи оцінки якості товарів. Особливості дослідження якості продовольчих і непродовольчих товарів. Методи дослідження якості товарів. Контроль якості товарів. Методи оцінки рівня якості товарів. Кваліфікаційні вимоги до виконавців товарознавчої експертизи. Чинники, що впливають на зміни споживчих властивостей товарів при товарообігу. Принципи зберігання товарів. Нормативне регулювання. Групи товарів з точки зору шляхів зберігання. Технології зберігання товару. Режим зберігання товару.

### **Тема 3. Класифікація тварин. Споживчі властивості тварин. Фактори, що формують вартість тварин**

Основні поняття. Поділ тварин за видами, породами, групами, призначенням. Основні фактори, що впливають на вартість тварин. Продуктивність тварин та показники, що її характеризують. Показники чисельності та поголів'я тварин. Породний склад тварин. Структура стада та його оборот. Показники, що характеризують рівень зоотехнічних заходів: племінна робота, рівень та якість годування, умови утримання. Доходи від продукції тваринництва. Витрати на формування живої маси тварин та інших їх продуктивних якостей. Ринок тварин, його інфраструктура. Інформаційне забезпечення оцінки тварин.

### **Тема 4. Запаси як об'єкт оцінки**

Визначення та класифікація запасів. Первісна оцінка запасів. Визнання запасів. Рух запасів. Облік запасів: виробничих запасів, тварин на вирощування та відгодівлі, незавершеного виробництва, напівфабрикатів, готової продукції, товарів. Оцінка запасів на дату балансу. Ринок різних видів запасів і його інфраструктура. Основні фактори, що формують вартість різних видів запасів. Підходи до відбору та підготовки вихідних даних для оцінки запасів. Інформаційне забезпечення оцінки запасів.

### **Тема 5. Витратний підхід для оцінки рухомих речей**

Загальні підходи до визначення вартості рухомих речей із застосуванням витратного підходу. Вартість виробництва, структура витрат (калькуляція) виготовлення рухомих речей, визначення витрат на його виготовлення, зберігання та реалізацію. Прибуток виробника. Нормативно-параметричні та кількісні методи визначення вартості відтворення об'єкта. Способи прямої і непрямой оцінки вартості відтворення об'єктів. Методи визначення вартості заміщення. Види зносів рухомих речей: фізичний, функціональний, економічний. Вплив зносу на вартість об'єкта. Знос, що може і не може бути усунений. Натуральне і вартісне вираження фізичного зносу. Методи оцінки зносу. Алгоритм оцінки вартості відтворення і залишкової вартості відтворення, вартості заміщення і залишкової вартості заміщення. Область застосування методів витратного підходу. Переваги і недоліки різних методів. Зв'язок між вартістю, отриманою за витратним підходом, і ринковою вартістю. Особливості оцінки тварин витратним підходом. Інформаційне забезпечення оцінки.

### **Тема 6. Порівняльний підхід для оцінки рухомих речей**

Порівняльний підхід для оцінки вартості рухомих речей. Сфера застосування. Особливості дослідження ринку різних видів рухомих речей. Джерела інформації про подібні об'єкти. Методи порівняльного підходу та алгоритми їх застосування. Метод порівняльного аналізу цін продажу (пропонування). Визначення чинників формування вартості - критеріїв формування сукупності елементів порівняння. Особливості відбору

об'єктів порівняння. Одиниці порівняння. Класифікація ознак та елементів порівняння. Аналіз і правила коригування цін продажу (пропонування) подібних об'єктів. Особливості процедури коригування вартості аналога при застосуванні методу парного порівняння продажів. Метод мультиплікаторів. Метод попарного коригування продажів. Статистичний метод і порядок його застосування. Недоліки і переваги окремих методів порівняльного підходу.

## **Тема 7. Дохідний підхід для оцінки рухомих речей**

Передумови та сфера застосування дохідного підходу для оцінки вартості рухомих речей. Недоліки і переваги методу. Особливості застосування дохідного підходу до оцінки вартості рухомих речей. Основні етапи методів оцінки рухомих речей, що базуються на дохідному підході. Особливості визначення доходу від використання різних видів рухомих речей. Зміст та структура витрат, пов'язаних з отриманням доходу від різних видів рухомих речей. Доходність окремих видів рухомих речей і відповідний рівень ризику інвестування в окремі види об'єктів. Методи визначення ставки капіталізації та ставки дисконту і особливості їх застосування для оцінки рухомих речей різних видів. Переваги та недоліки методів дохідного підходу.

## **Тема 8. Особливості оцінки окремих видів рухомих речей**

Методики, інструкції та інші нормативно-правові акти з оцінки окремих видів рухомих речей, їх основні положення та особливості застосування. Особливості оцінки матеріальних запасів. Особливості оцінки тварин. Оцінка товарів, що знаходяться у виробника. Оцінка товарів, що перебувають на складах. Оцінка товарів торгового підприємства. Оцінка рухомих речей з метою їх застави. Визначення вартості імпортованих рухомих речей, зокрема товарів. Визначення митної вартості. Особливості переоцінки рухомих речей.

## **Тема 9. Організаційно-процедурні питання оцінки рухомих речей**

Організація процесу оцінки. Етапи проведення незалежної оцінки рухомих речей. Загальні вимоги до її проведення. Інформаційне забезпечення оцінки. Оформлення результатів оцінки. Зміст, форма, порядок складання звітів про оцінку. Основні розділи звіту про оцінку, вимоги до його складання і порядок надання замовнику (у тому числі рецензування, погодження, затвердження) звіту. Умови залучення суб'єктів оціночної діяльності для оцінки майна органами державної влади, органами місцевого самоврядування. Рецензування звітів про оцінку.

(додаток 8 із змінами, внесеними згідно з наказом Фонду державного майна України від 14.06.2010 р. N 807)

Додаток 9  
до наказу Фонду державного майна  
України  
від 19 травня 2004 р. N 969

**ТЕМАТИЧНИЙ ПЛАН**  
**навчальної програми базової підготовки оцінювачів за напрямом "Оцінка**  
**цілісних майнових комплексів, паїв, цінних паперів, майнових прав та**  
**нематеріальних активів"**

**Модуль 1 "Загальні питання оцінки майна"**

N теми	Назва теми	Кількість академічних годин		
		всього	лекції	практичні заняття
1.	Вступ в оцінку. Основні поняття та їх сутність	4	4	
2.	Основи господарського та цивільного права в Україні	6	6	
3.	Нормативно-правове регулювання оцінки цілісних майнових комплексів, фінансових інтересів та інших майнових прав в Україні	4	4	
4.	Основи теорії вартості грошей у часі	2	2	
5.	Основи бухгалтерського обліку	7	5	2
6.	Фінансовий аналіз та порядок його проведення	5	3	2
7.	Професійна оціночна діяльність в Україні та вимоги до її здійснення	4	4	
	<b>Усього</b>	<b>32</b>	<b>28</b>	<b>4</b>

**ПРОГРАМА КУРСУ**

**Тема 1. Вступ в оцінку. Основні поняття та їх сутність**

Поняття оцінки. Випадки обов'язкового проведення оцінки. Види оцінки. Обмеження щодо проведення оцінки. Стандарти оцінки. Міжнародні стандарти оцінки. Національні стандарти оцінки. Об'єкти оцінки. Принципи оцінки. Бази оцінки та порядок їх вибору. Сутність та зміст поняття "ринкова вартість". Неринкові бази оцінки та особливості їх застосування. Фактори, що впливають на вартість цілісних майнових комплексів, фінансових інтересів та інших майнових прав. Загальне уявлення про мету оцінки та її вплив на вибір бази оцінки. Методичні підходи, методи, оціночні процедури.

**Тема 2. Основи господарського та цивільного права в Україні**

Цивільний та Господарський кодекси України: структура та основні положення. Речі. Майно. Майнові права. Право власності та права, що відмінні від права власності. Законодавче регулювання права власності в Україні. Правовий статус майна підприємства. Відчуження майна і майнових прав. Організаційно-правовий статус суб'єктів господарювання. Майнові відносини суб'єктів господарювання. Відшкодування шкоди, збитків. Правові засади банкрутства, ліквідації та санації підприємства.

Корпоративні права та їх сутність. Загальна уява про заставу, іпотеку майна. Законодавство про оподаткування та його основні положення.

### **Тема 3. Нормативно-правове регулювання оцінки цілісних майнових комплексів, фінансових інтересів та інших майнових прав в Україні**

Нормативно-правове регулювання оцінки у випадках відчуження, у тому числі приватизації (корпоратизації), банкрутства, реорганізації, оренди, оподаткування, визначення часток у спільному майні та інших випадках. Конкурсний відбір суб'єктів оціночної діяльності. Звіт про оцінку майна та його рецензування. Термін дії звітів про оцінку майна. Стандартизована оцінка та випадки її проведення. Професійна етика оцінювача.

### **Тема 4. Основи теорії вартості грошей у часі**

Зміна вартості грошей у часі. Шість функцій грошової одиниці. Фактори, що впливають на зміну вартості грошей у часі. Випадки застосування функцій грошової одиниці.

### **Тема 5. Основи бухгалтерського обліку**

Законодавче регулювання бухгалтерського обліку в Україні. Положення (стандарти) бухгалтерського обліку, їх структура та зміст. Принципи ведення бухгалтерського обліку. Баланс підприємства, його сутність та зміст. Звіт про фінансові результати підприємства, його сутність та зміст. Інші форми фінансової звітності підприємства. Примітки та їх зміст. Амортизація необоротних активів та порядок її розрахунку і відображення. Бухгалтерський облік операцій, пов'язаних з відчуженням та орендою майна підприємства. Податковий облік та загальна уява про нього, співвідношення бухгалтерського та податкового обліку в Україні. Інвентаризація майна, її сутність та засади проведення. Облікова політика підприємства.

### **Тема 6. Фінансовий аналіз та порядок його проведення**

Методи фінансового аналізу. Нормативно-правове регулювання проведення аналізу фінансового стану підприємств. Етапи фінансового аналізу. Система показників, що характеризують фінансовий стан підприємства. Аналіз майнового стану підприємств. Аналіз ліквідності та платоспроможності (фінансової стійкості) підприємств. Аналіз ділової активності підприємств. Аналіз рентабельності підприємства. Нормативні значення показників, що характеризують фінансовий стан підприємства.

### **Тема 7. Професійна оціночна діяльність в Україні та вимоги до її здійснення**

Закон України "Про оцінку майна, майнових прав та професійну оціночну діяльність в Україні" та його основні положення. Суб'єкти оціночної діяльності та вимоги до здійснення ними професійної оціночної діяльності. Форми професійної оціночної діяльності. Державне та громадське регулювання професійної оціночної діяльності. Державний реєстр оцінювачів. Державний реєстр суб'єктів оціночної діяльності. Наглядова рада з питань оціночної діяльності та її повноваження. Права, обов'язки та відповідальність оцінювачів та суб'єктів оціночної діяльності.

Додаток 10  
до наказу Фонду державного майна  
України  
від 19 травня 2004 р. N 969

**ТЕМАТИЧНИЙ ПЛАН**  
**навчальної програми базової підготовки оцінювачів за напрямом "Оцінка**  
**цілісних майнових комплексів, паїв, цінних паперів, майнових прав та**  
**нематеріальних активів"**

**Модуль 2 за спеціалізацією 2.1 "Оцінка цілісних майнових комплексів,**  
**паїв, цінних паперів, майнових прав та нематеріальних активів (крім**  
**об'єктів права інтелектуальної власності)"**

N теми	Назва теми	Кількість академічних годин		
		всього	лекції	практичні заняття
1.	Оцінка цілісних майнових комплексів, фінансових інтересів та інших майнових прав. Етапи проведення оцінки: загальні засади	4	4	
2.	Аналіз і прогноз під час оцінки цілісних майнових комплексів, фінансових інтересів та інших майнових прав	10	8	2
3.	Інформаційні джерела, порядок їх збору та аналізу під час оцінки	4	4	
4.	Дохідний підхід та його основні методи. Прогнозування складових грошового потоку	16	12	4
5.	Норма доходу. Методи визначення ставки дисконту та ставки капіталізації	6	6	
6.	Майновий підхід та його основні методи. Етапи робіт та порядок їх виконання	10	8	2
7.	Порівняльний підхід та особливості його застосування під час оцінки цілісних майнових комплексів, фінансових інтересів та інших майнових прав	4	3	1
8.	Процедури узгодження результатів оцінки, отриманих з використанням різних методичних підходів	2	2	
9.	Особливості оцінки часток (паїв, акцій)	4	4	
10.	Особливості оцінки інших видів цінних паперів, їх похідних та векселів. Оцінка дебіторської та кредиторської заборгованості	9	6	3
11.	Методичні засади оцінки майнових прав	8	6	2
12.	Складання звіту про оцінку	4	3	1
	<b>Усього</b>	<b>81</b>	<b>66</b>	<b>15</b>

## **ПРОГРАМА КУРСУ**

### **Тема 1. Оцінка цілісних майнових комплексів, фінансових інтересів та інших майнових прав. Етапи проведення оцінки: загальні засади**

Загальна уява про об'єкти оцінки: організаційні форми, правовий режим майна та діяльності, процедури відчуження підприємства або часток в ньому, права учасників, засновників, акціонерів. Поняття інтересу в бізнесі. Права контролю, контрольна надбавка та контрольна знижка. Інтереси в компаніях відкритого та закритого типу. Застосування принципу найбільш ефективного використання в контексті оцінки цілісних майнових комплексів та часток (паїв, акцій). Етапи проведення оцінки, їх зміст та послідовність.

### **Тема 2. Аналіз і прогноз під час оцінки цілісних майнових комплексів, фінансових інтересів та інших майнових прав**

Інвестиційна привабливість ринку підприємства (галузі): сутність, галузевий та регіональний аспекти. Фактори, що впливають на інвестиційну привабливість підприємства, їх якісна та кількісна оцінка.

Товарні ринки, ринки послуг та їх аналіз. Обсяги виробництва та збуту. Споживачі та постачальники. Аналіз конкуренції. Проблеми циклічності виробництва та споживання товарів, їх вплив на інвестиційну привабливість підприємства. Стадії життєвого циклу галузі, ринку та товару. Поняття "бізнес-лінії" та його використання в процесі оцінки підприємства.

Аналіз господарської діяльності підприємства. Організаційна та виробнича структура підприємства. Майновий стан та врахування його особливостей під час оцінки. Фінансовий стан та його аналіз. Собівартість продукції (послуг), її структура та аналіз. Зобов'язання підприємства та їх аналіз. Оборотний капітал та його вплив на формування вартості підприємства.

Прогнозування діяльності підприємства та її основних показників. Методи прогнозування. Поняття "інвестицій". Прибутковість, безпечність та ліквідність інвестицій у підприємство. Прогнозування необхідних інвестицій у підприємство.

### **Тема 3. Інформаційні джерела, порядок їх збору та аналізу під час оцінки**

Поняття "вихідні дані та інші інформаційні джерела". Структура вихідних даних та основних інформаційних джерел, які необхідні для проведення оцінки. Аналіз правового статусу об'єкта оцінки. Інформаційні джерела для аналізу та прогнозу інвестиційної привабливості об'єкта оцінки. Структура та вимоги до вихідних даних та інших інформаційних джерел, що використовуються під час оцінки із застосуванням дохідного підходу. Вихідні дані для оцінки цілісних майнових комплексів та часток (паїв, акцій) із застосуванням майнового підходу. Інформаційні джерела, що використовуються під час порівняльного підходу. Вимоги до оформлення документів та відповідальність за їх достовірність.

#### **Тема 4. Дохідний підхід та його основні методи. Прогнозування складових грошового потоку**

Методи дохідного підходу та обмеження щодо їх застосування. Метод дисконтування грошових потоків та його загальний алгоритм. Варіанти реалізації методу дисконтування грошових потоків (капіталізація грошового потоку на власний капітал та на інвестований капітал). Грошовий потік. Грошовий потік на власний капітал та на інвестований капітал. Грошовий потік та оподаткування. Прогнозування складових грошового потоку: прогноз прибутку, амортизації, витрат, інвестицій, залучення або повернення позикових коштів, потреби в оборотних коштах. Врахування очікуваної інфляції під час прогнозування. Вибір періоду прогнозу. Багатоваріантні прогнози. Обґрунтованість прогнозу.

Поняття постпрогновної вартості (реверсії), технічні прийоми, що застосовуються для її визначення. Підходи до інтерпретації від'ємних грошових потоків. Особливості оцінки підприємств з сезонним циклом виробництва. Середньорічне дисконтування. Врахування вартості активів, що не задіяні у господарській діяльності під час прогнозування грошових потоків.

#### **Тема 5. Норма доходу. Методи визначення ставки дисконту та ставки капіталізації**

Загальновизнані методи визначення ставки капіталізації та дисконту. Технічні прийоми, що застосовуються для їх визначення в умовах України. Вимірювання дохідності альтернативних фінансових інструментів. Види банківських відсотків. Поняття про ризики. Класифікація ризиків. Врахування інфляційних очікувань під час визначення ставки дисконту. Ставка дисконту та оподаткування.

#### **Тема 6. Майновий підхід та його основні методи. Етапи робіт та порядок їх виконання**

Методи оцінки у межах майнового підходу та випадки їх застосування. Оціночні процедури та послідовність реалізації методів оцінки. Основи оцінки активів та зобов'язань. Вибір видів вартості активів для застосування різних методів оцінки. Особливості застосування майнового підходу для цілей оцінки об'єктів державної власності. Засади визначення статутних фондів відкритих акціонерних товариств під час приватизації (корпоратизації). Особливості застосування майнового підходу для цілей оцінки об'єктів у процедурах банкрутства та ліквідації підприємств. Обмеження щодо застосування майнового підходу для оцінки окремих видів об'єктів оцінки.

#### **Тема 7. Порівняльний підхід та особливості його застосування під час оцінки цілісних майнових комплексів, фінансових інтересів та інших майнових прав**

Методи оцінки у межах порівняльного підходу. Пряме та непряме порівняння. Міжнародний досвід використання порівняльного підходу та можливості його використання в Україні. Ринкова капіталізація. Відмінність між ринковою капіталізацією та вартістю. Метод ринкових мультиплікаторів та порядок його застосування. Система елементів порівняння. Внесення поправок. Врахування відмінностей у фінансовому стані та структурі капіталу.

## **Тема 8. Процедури узгодження результатів оцінки, отриманих з використанням різних методичних підходів**

Принципи оцінки та процедури узгодження результатів оцінки. Обґрунтування величини вартості об'єкта оцінки. Висновок про вартість, його зміст та значення.

## **Тема 9. Особливості оцінки часток (паїв, акцій)**

Частки (паї, акції) як об'єкт оцінки. Методологія аналізу часток (паїв, акцій). Особливості застосування методичних підходів під час оцінки часток (паїв, акцій). Бази оцінки часток (паїв, акцій). Ринкова вартість та інвестиційна вартість часток (паїв, акцій). Міноритарні та контрольні інтереси. Особливості врахування права контролю під час оцінки. Контрольна надбавка та контрольна знижка. Методичні засади та порядок визначення вартості часток (паїв, акцій), що належать державі. Порядок стандартизованої оцінки часток (паїв, акцій) та його застосування в практиці оцінки. Вплив способів відчуження часток (паїв, акцій) на методичні засади визначення їх вартості.

## **Тема 10. Особливості оцінки інших видів цінних паперів, їх похідних та векселів. Оцінка дебіторської та кредиторської заборгованості**

Цінні папери та їх види. Векселі та особливості їх обігу в Україні. Види вартості та особливості їх вибору. Методичні засади оцінки цінних паперів та їх похідних. Методичні засади оцінки векселів. Ринкові механізми обігу цінних паперів та їх врахування під час оцінки. Оцінка облігацій. Практикум застосування методичних засад оцінки цінних паперів, їх похідних та векселів. Міжнародний досвід оцінки цінних паперів та особливості його застосування в умовах України. Структура дебіторської та кредиторської заборгованості. Методичні засади оцінки дебіторської та кредиторської заборгованості та їх практичне застосування.

## **Тема 11. Методичні засади оцінки майнових прав**

Майнові права, їх класифікація та визначення. Експертиза об'єктів оцінки, прав та обмежень, пов'язаних з ними. Методичні підходи до оцінки прав на об'єкти інтелектуальної власності. Права, пов'язані з ресурсами природного середовища, та методичні засади їх оцінки. Методичні особливості оцінки прав, пов'язаних з економічними привілеями. Гудвіл та його оцінка. Методичні засади оцінки права оренди. Проблеми амортизації нематеріальних активів підприємств.

## **Тема 12. Складання звіту про оцінку**

Структура звіту про оцінку цілісного майнового комплексу. Зміст основних розділів звіту про оцінку. Розкриття основних етапів та застосованих методичних підходів у звіті про оцінку. Особливості структури та змісту звіту про оцінку часток (паїв, акцій). Основи рецензування звітів про оцінку цілісних майнових комплексів, часток (паїв, акцій) та інших майнових прав.

**ТЕМАТИЧНИЙ ПЛАН**  
**навчальної програми базової підготовки оцінювачів за напрямом "Оцінка**  
**цілісних майнових комплексів, паїв, цінних паперів, майнових прав та**  
**нематеріальних активів"**

**Модуль 3 за спеціалізацією 2.2 "Оцінка прав на об'єкти інтелектуальної**  
**власності"**

N теми	Назва теми	Кількість академічних годин		
		всього	лекції	практичні заняття
1.	Права на об'єкти інтелектуальної власності як об'єкт оцінки	6	6	
2.	Ідентифікація прав на об'єкти інтелектуальної власності	22	20	2
3.	Вихідні дані та інші інформаційні джерела, порядок їх збору та аналізу під час оцінки	6	4	2
4.	Методичні підходи та методи оцінки прав на об'єкти інтелектуальної власності	24	20	4
5.	Особливості оцінки окремих видів прав на об'єкти інтелектуальної власності	18	14	4
6.	Практика оцінки прав на об'єкти інтелектуальної власності та складання звіту про оцінку	5	4	1
	<b>Усього</b>	<b>81</b>	<b>68</b>	<b>13</b>

**ПРОГРАМА КУРСУ**

**Тема 1. Права на об'єкти інтелектуальної власності як об'єкт оцінки**

Поняття права на об'єкт інтелектуальної власності. Класифікація об'єктів інтелектуальної власності та їх характеристика (об'єкти права промислової власності, об'єкти авторського права, об'єкти суміжних прав, нетрадиційні об'єкти права інтелектуальної власності, інші об'єкти інтелектуальної власності. Права, які від'ємні від фізичної та юридичної особи. Права, які невід'ємні від фізичної та юридичної особи. Нормативно-правові акти з питань інтелектуальної власності. Законодавчі та інші обмеження права. Особливості набуття та припинення прав на об'єкти інтелектуальної власності.

## **Тема 2. Ідентифікація прав на об'єкти інтелектуальної власності**

Експертиза прав на об'єкти інтелектуальної власності: сутність, етапи та зміст основних робіт. Інвентаризація об'єктів інтелектуальної власності, порядок її проведення та відображення результатів. Документальне оформлення прав на об'єкти інтелектуальної власності. Документальне оформлення використання прав на об'єкти інтелектуальної власності. Зміст та особливості авторських та ліцензійних договорів, договорів про передачу права власності на об'єкти інтелектуальної власності. Особливості оформлення внутрішніх документів підприємства при використанні об'єктів інтелектуальної власності. Експрес-експертиза надійності та дійсності документів, використання її результатів у процесі оцінки. Охоронні документи на об'єкти інтелектуальної власності (патенти та свідоцтва), їх правовий статус. Експрес-експертиза дійсності охоронних документів за відповідними критеріями об'єкта, території, терміну дії.

Аналіз ринку об'єктів інтелектуальної власності та його впливу на їх вартість. Комерційне використання об'єктів інтелектуальної власності. Стадії життєвого циклу об'єктів інтелектуальної власності. Необхідні витрати на етапах створення та підготовки до комерційного використання об'єктів інтелектуальної власності. Особливості трансферу та корпоративних трансакцій об'єктів інтелектуальної власності. Внесення об'єктів інтелектуальної власності до статутних фондів господарських товариств. Використання об'єктів інтелектуальної власності суб'єктами підприємницької діяльності.

## **Тема 3. Вихідні дані та інші інформаційні джерела, порядок їх збору та аналізу під час оцінки**

Поняття "вихідні дані та інші інформаційні джерела". Структура вихідних даних та основних інформаційних джерел, які необхідні для проведення оцінки. Аналіз правового статусу об'єкта оцінки. Інформаційні джерела для аналізу та прогнозу інвестиційної привабливості об'єкта оцінки. Структура та вимоги до вихідних даних та інших інформаційних джерел, що використовуються під час оцінки із застосуванням витратного та дохідного підходів. Інформаційні джерела, що використовуються під час порівняльного підходу. Вимоги до оформлення документів та відповідальність за їх достовірність.

## **Тема 4. Методичні підходи та методи оцінки прав на об'єкти інтелектуальної власності**

Мета оцінки та вибір бази оцінки об'єктів інтелектуальної власності. Загальна характеристика методичних підходів для оцінки об'єктів інтелектуальної власності, переваги, недоліки та можливості їх використання під час оцінки.

Витратний підхід для оцінки об'єктів інтелектуальної власності та його методи. Поточна вартість витрат на створення об'єкта інтелектуальної власності. Знецінення об'єкта інтелектуальної власності та порядок його визначення.

Дохідний підхід для оцінки об'єктів інтелектуальної власності та зміст його основних методів. Поняття роялті та ставки роялті. Фактори, які впливають на розмір ставки роялті. Визначення ставки капіталізації та ставки дисконту.

Порівняльний підхід для оцінки об'єктів інтелектуальної власності та його методи.

Узгодження результатів оцінки, отриманих з використанням декількох методичних підходів. Практикум застосування методичних підходів.

## **Тема 5. Особливості оцінки окремих видів прав на об'єкти інтелектуальної власності**

Особливості оцінки прав на об'єкти промислової власності (прав на винаходи, корисні моделі, промислові зразки, торговельні марки, географічні зазначення).

Особливості оцінки прав на об'єкти авторського права (права на літературні твори, художні твори, комп'ютерні програми, бази даних, технічну та технологічну документацію).

Особливості оцінки прав на об'єкти суміжних прав (права на виконання творів, фонограму, аудіограму, програми організацій мовлення).

Особливості оцінки прав на нетрадиційні об'єкти інтелектуальної власності (права на сорти рослин, породи тварин, топографії інтегральних мікросхем, комерційні таємниці (ноу-хау), наукові відкриття, раціоналізаторські пропозиції).

Огляд відомих методик оцінки окремих видів прав на об'єкти інтелектуальної власності та їх практичне застосування.

## **Тема 6. Практика оцінки прав на об'єкти інтелектуальної власності та складання звіту про оцінку**

Етапи проведення оцінки прав на об'єкти інтелектуальної власності, їх послідовність та зміст основних робіт. Оформлення результатів оцінки. Зміст та структура звіту про оцінку та висновку про вартість. Приклади складання звітів про оцінку прав на об'єкти інтелектуальної власності.

Рецензування звіту про оцінку та його зміст. Аналіз типових помилок.

---