

КИЇВСЬКИЙ
НАЦІОНАЛЬНИЙ
ТОРГОВЕЛЬНО-
ЕКОНОМІЧНИЙ
УНІВЕРСИТЕТ

ХАРКІВСЬКИЙ
ТОРГОВЕЛЬНО-
ЕКОНОМІЧНИЙ ІНСТИТУТ
КНТЕУ

Оцінювання майна бізнес-структур

Valuation of Property of Business Structures

Ступінь вищої освіти	Магістр
Навчальний рік	2020/2021
З якого курсу викладається	1
В якому семестрі (-ах) викладається	1-3
Обсяг дисципліни (годин / ECTS)	180/6
Тижневе навантаження	4 години
Мова викладання	Українська
Статус дисципліни	Вибіркова

Інформація про викладача

Прізвище, ім'я та по батькові	Нагорна Ірина Володимирівна
Науковий ступінь, вчене звання	Кандидат економічних наук
Кафедра	Економіки та обліку
Посада	Старший викладач
Профіль викладача	Google Scholar / ORCID
Контактна інформація	i.nahorna@knute.edu.ua

Анотація

«Оцінювання майна бізнес-структур» є дисципліною, яка сприяє підготовці фахівців у сфері обліку, оподаткування та оцінювання у бізнесі. Студенти отримують теоретичні знання і практичні навички щодо оцінки вартості майна та бізнесу, зокрема факторів, що впливають на його вартість на основі застосування витратного (майнового), порівняльного (ринкового) та дохідного (прибуткового) методів. Фахівці з управління фінансово-економічною безпекою володіють знаннями щодо особливостей оцінки вартості майна та бізнесу як цілісного майнового комплексу, визначення вартості окремих складових його активів та обґрунтування напрямів та шляхів покращення результативності бізнесу.

По завершенню вивчення дисципліни «Оцінювання майна бізнес-структур» студенти можуть обґрунтовано використовувати професійно-профільовані знання для діагностування та оцінки підприємств середнього та малого бізнесу на основі застосування різних підходів.

Мета дисципліни

Формування у студентів системи наукових поглядів на процеси управління вартістю бізнесу в сучасних організаціях, основних умінь і навичок практичного застосування компетентностей із метою організації, оцінки та управління процесом капіталізації підприємства.

У результаті вивчення дисципліни студент буде

знати:

- теоретичні основи та принципи оціночної процедури, що використовуються при визначенні вартості активів фірми;
- особливості застосування різних оціночних підходів (витратного, дохідного, порівняльного) для визначення різних видів вартості бізнесу відповідно до реальних обставин;
- місце та особливості нерухомих активів в структурі вартості бізнесу;
- процедури управління корпоративними правами, етапи її здійснення, вибору відповідного типу дивідендної політики та критеріїв ефективності;
- методологію управління нематеріальними активами як складовою капіталізації бізнесу;

вміти:

- аналізувати вартісну природу фірми зі сторони її активів, ризиків функціонування та розміру прибутку;
- розрахувати ринкову вартість бізнесу з метою визначення життєвого циклу фірми;
- обрати оціночний підхід до визначення вартості матеріальних та нематеріальних активів;
- здійснювати економічне оцінювання вартості бізнесу на основі обрання найбільш доцільного підходу та методів оцінки.

Передумови вивчення дисципліни

Знання основ економіки та бухгалтерського обліку.

Програма дисципліни

Тема 1. Теоретичні засади та основні принципи оцінювання

Поняття оцінки. Випадки обов'язкового проведення оцінки майна. Обмеження щодо проведення оцінки майна. Види 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. Область застосування та обмеження методів прямої та непрямой капіталізації.

Тема 2. Нормативно-правове регулювання діяльності з оцінки майна в матеріальній формі

Характеристика правової бази щодо регулювання оцінки майна.

Закон України «Про оцінку майна, майнових прав і професійну оцінну діяльність в Україні».

Основні положення Національних стандартів оцінки майна. Міжнародні стандарти оцінки.

Законодавче регулювання процесів відчуження, у тому числі приватизації, 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 бухгалтерською обліку та інші. Особливості оцінки у цих випадках. Встановлені терміни дії звітів про оцінку (актів оцінки) майна.

Тема 3. Оцінка об'єктів нерухомості за витратним підходом

Концепція витратного підходу. Складові залишкової вартості заміщення. Вартість відтворення і вартість заміщення. Методи визначення вартості заміщення і відтворення земельних поліпшень. Вартість будівництва, вартість фінансування та прибуток забудовника. Поняття і види знецінення. Методи визначення фізичного, функціонального та економічного знецінення земельних поліпшень. Методи витратного підходу.

Тема 4. Оцінка нерухомості за доходним підходом

Концепція дохідного підходу. Дохід з нерухомості та його структура. Періодичні доходи та разовий дохід. Показники, що відображають рівень дохідності нерухомості, їх аналіз та прогнозування. Визначення ставки капіталізації, норми віддачі і норми повернення. Поняття строку економічного життя нерухомості.

Поняття реверсії. Оціночні процедури, що дають змогу визначити вартість реверсії. Методи дохідного підходу.

Практика оцінки інвестиційної нерухомості. Техніка прямої капіталізації. Інвестиційний метод. Метод зиску. Методи залишкової капіталізації.

Тема 5. Оцінка об'єктів нерухомості методом порівняльного аналізу продаж та відображення у звітності інформації про нерухоме майно на підприємстві

Концепція порівняльного підходу. Критерії подібності об'єктів оцінки. Види подібних об'єктів. Вибір одиниць порівняння. Елементи порівняння. Методи порівняльного підходу. Техніка внесення поправок. Установлення остаточного значення вартості.

Практика оцінки нерухомості, що зайнята власником. Метод зіставлення продажів. Метод статистичного аналізу ринку.

Загальна характеристика фінансової звітності як джерела інформації про нерухоме майно.

Тема 6. Оцінювання нематеріальних активів

Обстеження нематеріальних активів. Правова експертиза. З'ясування типу вартості, що визначається, і вибір відповідного методу (методів) оцінки вартості. Формування інформаційної бази для проведення оцінки. Розрахунки вартості нематеріальних активів за вибраними методами. Підготовка звіту про оцінку.

Тема 7. Методи оцінки оборотних активів

Загальні підходи до визначення вартості оборотних активів із застосуванням витратного підходу. Вартість виробництва, структура витрат (калькуляція) виготовлення рухомих речей, визначення витрат на його виготовлення, зберігання та реалізацію. Прибуток виробника. Зміст та структура витрат, пов'язаних з отриманням доходу від різних видів оборотних

активів. Доходність окремих видів оборотних активів і відповідний рівень ризику інвестування в окремі види об'єктів. Переваги та недоліки методів дохідного підходу.

Тема 8. Вимоги до складання Звіту про оцінку майна і складання висновку про вартість майна

Загальна характеристика Звіту про оцінку майна. Складові Звіту про оцінку майна. Висновок про вартість майна. Мета і дата оцінки майна. Додатки до Звіту про оцінку майна та їх склад.

Особливості та політики дисципліни

Проведення лекційних занять включає: представлення теоретичного матеріалу, оглядові лекції з використанням опорного конспекту, лекції-візуалізації із використанням мультимедійних технологій. Проведення практичних занять передбачає вирішення практичних завдань, ділові ігри, ситуаційні завдання. До проведення занять залучаються фахівці-практики з підприємств Харкова та Харківського регіону, зокрема економісти, бухгалтери та аудитори.

Студент зобов'язаний відвідувати всі заняття згідно розкладу, не спізнюватися. Дотримуватися етики поведінки. Працювати з навчальною та додатковою літературою, з літературою на електронних носіях і в Інтернеті. За об'єктивних причин (наприклад, хвороба, міжнародне стажування) навчання може відбуватись в он-лайн формі за погодженням із керівником курсу. Відпрацьовувати лекційні та практичні заняття у Порталі освітніх ресурсів та інформаційної підтримки освітнього процесу Інституту (<https://edu.htei.kh.ua>). З метою оволодіння необхідною якістю освіти з дисципліни потрібно регулярно відвідувати заняття, а також регулярно готуватися до занять.

Форми та методи оцінювання

Оцінювання результатів навчання студентів здійснюється за 100-баловою шкалою та шкалою ЄКТС відповідно до діючого [Положення про оцінювання результатів навчання студентів](#).

Поточний контроль (60 балів): 1) вирішення ситуаційних завдань; 2) виконання розрахункових завдань; 3) поточне тестування на Порталі освітніх ресурсів та інформаційної підтримки освітнього процесу Інституту (<https://edu.htei.kh.ua>).

Підсумковий семестровий контроль (40 балів): письмовий екзамен. Структура екзаменаційного білету: завдання на оцінювання теоретичних знань (комп'ютерне тестування); завдання на оцінювання практичних навичок (розрахунково-аналітичне завдання); завдання на оцінювання професійних вмінь (ситуаційне завдання).

Умовою допуску до підсумкового семестрового контролю є виконання програми навчальної дисципліни і отримання оцінки за виконання завдань поточного контролю не менше ніж 36 балів. Мінімальна загальна кількість балів для отримання позитивної оцінки з дисципліни – 60.

Рекомендовані джерела інформації

1. Конспект лекцій з навчальної дисципліни «Оцінка вартості майна та бізнесу» для студентів спеціальності 8.18010014 «Управління фінансово-економічною безпекою» / Т. Л. Меліхова – Рівне : Національний університет водного господарства та природокористування, 2014. – 56 с.

2. Податковий кодекс України [Електронний ресурс] : Закон України № 2755-VI від 02.12.2010 р. // Верховна Рада України. Законодавство України : [база даних]. – Режим доступу: <http://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2755-17>. – Станом на 30.08.2019 р. – Назва з екрана.
3. Положення (стандарт) бухгалтерського обліку 16 «Витрати» [Електронний ресурс] : наказ Міністерства фінансів України № 318 від 31.12.1999 р. // Верховна Рада України. Законодавство України : [база даних]. – Режим доступу: <http://zakon.rada.gov.ua/laws/show/z0027-00>. – Станом на 30.08.2019 р. – Назва з екрана.
4. Положення (стандарт) бухгалтерського обліку 7 «Основні засоби» [Електронний ресурс] : наказ Міністерства фінансів України № 92 від 27.04.2000 р. // Верховна Рада України. Законодавство України : [база даних]. – Режим доступу: <http://zakon.rada.gov.ua/laws/show/z0288-00>. – Станом на 30.08.2019 р. – Назва з екрана.
5. Про оцінку майна, майнових прав та професійну оціночну діяльність в Україні [Електронний ресурс] : Закон України № 2658-III від 12.07.2001 р. // Верховна Рада України. Законодавство України : [база даних] – Режим доступу : <http://http://zakon1.rada.gov.ua/laws/show/2658-14?nreg=2658-14&find=1&text=%E7%E0%F1%F2%E0%E2&x=0&y=0#w11>. – Станом на 30.08.2019 р. – Назва з екрана.
6. Про оцінку земель [Електронний ресурс] : Закон України № 1378-IV від 11.12.2003 р. // Верховна Рада України. Законодавство України : [база даних] – Режим доступу : <http://zakon0.rada.gov.ua/laws/show/1378-15>. – Станом на 30.08.2019 р. – Назва з екрана.