

**ДЕРЖАВНИЙ ТОРГОВЕЛЬНО-ЕКОНОМІЧНИЙ УНІВЕРСИТЕТ
СИСТЕМА УПРАВЛІННЯ ЯКІСТЮ**

Система забезпечення якості освітньої діяльності та якості вищої освіти
сертифікована на відповідність ДСТУ ISO 9001:2015 / ISO 9001:2015

Кафедра економіки та фінансів підприємства

ЗАТВЕРДЖЕНО

вченою радою ДТЕУ

(пост. п. від «16» 04 2022р.)

Ректор



Анатолій МАЗАРАКІ

**ОЦІНКА БІЗНЕСУ ТА МАЙНА ПІДПРИЄМСТВА /
BUSINESS VALUATION AND ENTERPRISE PROPERTY**

**ПРОГРАМА /
COURSE SUMMARY**

КИЇВ 2022

Розповсюдження і тиражування без офіційного дозволу ДТЕУ заборонено

Автор: І.Г. Ганечко, канд. екон. наук, доц.

Розглянуто та схвалено на засіданні кафедри економіки та фінансів підприємства 25 березня 2022 року, протокол № 21

Рецензенти: Г.В. Блакита, докт. екон. наук., професор,
Н.І. Ведмідь, докт. екон. наук., професор,
Кравченко М.Ф., докт. техн. наук., професор,
Юдіна Т.І., докт. техн. наук., професор
С.Й. Максимов, канд. фіз.-мат. наук, старший науковий співробітник,
оцінювач, Дійсний професійний член Королівського інституту
сертифікованих експертів MRICS, Лондон, Брюссель, Президент ГО
«Всеукраїнська Асоціація Фахівців Оцінки»

**ОЦІНКА БІЗНЕСУ ТА МАЙНА ПІДПРИЄМСТВА /
BUSINESS VALUATION AND ENTERPRISE PROPERTY**

**ПРОГРАМА /
COURSE SUMMARY**

ВСТУП

Програма дисципліни «Оцінка бізнесу та майна підприємства» призначена для студентів освітнього ступеня магістр, галузі знань 24 «Сфера обслуговування», спеціальності «Готельно-ресторанна справа», освітня програма «Готельний і ресторанный девелопмент».

Програму підготовлено відповідно до Стандартів вищої освіти України із зазначених спеціальностей та відповідних освітньо-професійних програм підготовки магістрів ДТЕУ.

Програма складається з таких розділів:

1. Мета, завдання та предмет дисципліни.
2. Передумови вивчення дисципліни як обов'язкової компоненти освітньої програми.
3. Результати вивчення дисципліни.
4. Зміст дисципліни.
5. Список рекомендованих джерел.

1. МЕТА, ЗАВДАННЯ ТА ПРЕДМЕТ ДИСЦИПЛІНИ

Метою вивчення дисципліни «Оцінка бізнесу та майна підприємства» є формування у студентів сучасних теоретичних знань та практичних навичок з оцінки вартості бізнесу та окремих елементів майна підприємства.

Завданням вивчення дисципліни «Оцінка бізнесу та майна підприємства» є набуття ґрунтовних знань щодо розуміння сутності вартості, окремих її видів; принципів, методичних підходів та методів, які використовуються в процесі визначення вартості; практичних навичок щодо проведення вартісної оцінки бізнесу (підприємства) та окремих об'єктів майна підприємства.

Предметом вивчення дисципліни є теоретичні засади та практичний інструментарій оцінки вартості бізнесу та майна підприємства.

2. ПЕРЕДУМОВИ ВИВЧЕННЯ ДИСЦИПЛІНИ ЯК ОСНОВНОЇ (ВИБІРКОВОЇ) КОМПОНЕНТИ ОСВІТНЬОЇ ПРОГРАМИ

Знання:

- економічної термінології та базових концепцій мікро- та макроекономіки;
- основ функціонування економічних систем і процесів та сучасного методичного інструментарію забезпечення їх ефективності;
- основ державних та корпоративних фінансів,

бухгалтерського обліку;

- базових засад аналізу проблем і явищ в одній або декількох професійних сферах з врахуванням економічних ризиків та можливих соціально-економічних наслідків;
- основ інформаційних технологій і систем, digital-інструментів бізнес-діяльності.

Вміння:

- пояснювати та характеризувати економічні та соціальні процеси і явища на основі теоретичних моделей, аналізувати і змістовно інтерпретувати отримані результати;
- виявляти проблеми фінансово-економічного характеру при аналізі конкретних ситуацій, пропонувати способи їх вирішення;
- застосовувати комп'ютерні технології та програмне забезпечення з метою обробки даних та їх візуалізації для вирішення фінансово-економічних та управлінських завдань.

3. РЕЗУЛЬТАТИ ВИВЧЕННЯ ДИСЦИПЛІНИ

Дисципліна «Оцінка бізнесу та майна підприємства», як основна компонента освітньої програми, забезпечує оволодіння студентами загальними та фаховими компетентностями і досягнення ними програмних результатів навчання за відповідною освітньо-професійною програмою:

«Готельний і ресторанний девелопмент» (ОС магістр)

Номер в освітній програмі	Зміст компетентності	Номер теми, що розкриває зміст компетентності
<i>Загальні компетентності за освітньо-професійною програмою</i>		
ЗК2	Здатність до пошуку, оброблення та аналізу інформації з різних джерел	4-10
ЗК3	Здатність до аналізу, оцінки, синтезу, генерування нових ідей	4-10
ЗК5	Здатність використовувати інформаційні та комунікаційні технології	4-10
ЗК6	Здатність до проведення досліджень на відповідному рівні	1-10
ЗК7	Здатність приймати обґрунтовані рішення	4-10
<i>Спеціальні (фахові, предметні) компетентності за освітньо-професійною програмою</i>		
СК1	Здатність застосовувати науковий, аналітичний, методичний інструментарій, використовувати	1-10

	міждисциплінарні дослідження аналізу стану розвитку глобальних та локальних ринків готельних та ресторанних послуг для розв'язання складних задач розвитку готельного і ресторанного бізнесу	
СК3	здатність планувати та здійснювати ресурсне забезпечення діяльності суб'єктів готельного і ресторанного бізнесу	8-10
СК4	Здатність створювати і впроваджувати продуктові, сервісні, організаційні, соціальні, управлінські, інфраструктурні, маркетингові інновації у господарську діяльність суб'єктів готельного та ресторанного бізнесу, зокрема <i>розробляти бізнес-плани створення та розвитку напрямів діяльності, послуг</i>	9-10
СК5	Здатність забезпечувати ефективну сервісну, комерційну, виробничу, маркетингову, економічну діяльність суб'єктів готельного та ресторанного бізнесу	8-10
СК6	Здатність координувати та регулювати взаємовідносини з партнерами та споживачами	4-10
СК8	Здатність розробляти антикризові програми корпорацій, готельних та ресторанних мереж, суб'єктів готельного та ресторанного бізнесу	8-10
СК11	Здатність до самостійного опанування новими знаннями, використання інноваційних технологій у сфері готельного та ресторанного бізнесу, зокрема <i>для розроблення та прийняття ефективних проектних рішень, здійснення супроводу процесу девелопменту об'єкта</i>	4, 8-10
СК12	Здатність інтегрувати знання та розв'язувати складні задачі готельно-ресторанної справи у мультидисциплінарних контекстах, у нових або незнайомих середовищах за наявності неповної або обмеженої інформації	1-10
<i>Програмні результати навчання за освітньо-професійною програмою</i>		
РН1	Розробляти і приймати ефективні рішення з питань розвитку суб'єктів готельного та ресторанного бізнесу, враховуючи цілі, ресурси, обмеження та ризики, забезпечувати їх реалізацію, аналізувати і порівнювати альтернативи, оцінювати ризики та імовірні наслідки їх впливу	3, 4, 8-10

PH2	Вільно спілкуватись усно і письмово українською та англійською мовами при обговоренні професійних питань, досліджень та інновацій в сфері готельно-ресторанного бізнесу	1-10
PH3	Розробляти, впроваджувати та застосовувати сучасні методи оцінювання ефективності впровадження інновацій в готельно-ресторанному бізнесі	8-10
PH4	Здійснювати моніторинг кон'юнктури ринку готельних та ресторанных послуг, зокрема для <i>реалізації проектів в сфері гостинності</i>	8-10
PH5	Оцінювати нові ринкові можливості, формулювати бізнес-ідеї та розробляти маркетингові заходи з за невизначених умов і вимог, що потребують застосування нових підходів, методів та інструментарію соціально-економічних досліджень	4-10
PH6	Відшукувати необхідні дані в науковій літературі, базах даних та інших джерелах, аналізувати та оцінювати ці дані, систематизувати й упорядковувати інформацію для вирішення комплексних задач професійної діяльності	1-10
PH8	Ініціювати, розробляти та управляти проектами розвитку суб'єктів готельного та ресторанного бізнесу із врахуванням інформаційного, матеріального, фінансового та кадрового забезпечення	4-10
PH11	Здійснювати дослідження та/або провадити інноваційну діяльність з метою отримання нових знань та створення нових технологій та видів послуг (продукції) в сфері готельно-ресторанного бізнесу та в ширших мультидисциплінарних контекстах	8-10
PH12	Зрозуміло і недвозначно доносити власні знання, висновки та аргументацію до фахівців і нефахівців, зокрема до осіб, які навчаються	1-10

II. ЗМІСТ ДИСЦИПЛІНИ

ТЕМА 1. ОРГАНІЗАЦІЙНО-ПРАВОВІ ОСНОВИ ОЦІНКИ БІЗНЕСУ ТА МАЙНА ПІДПРИЄМСТВА

Правові основи оцінки бізнесу і майна та здійснення професійної оціночної діяльності. Основні положення Національних стандартів оцінки майна. Міжнародні стандарти оцінки.

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.

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 в окремих випадках. Встановлені терміни дії звітів про оцінку (актів оцінки) майна.

Форми професійної оціночної діяльності. Професійна етика оціночної діяльності. Права, обов'язки та відповідальність оцінювача. Професійна підготовка оцінювачів. Державний реєстр оцінювачів. Державний реєстр оцінювачів з експертної грошової оцінки земельних ділянок.

Суб'єкти оціночної діяльності. Державна реєстрація суб'єктів оціночної діяльності та ліцензування землеоціночних робіт. Кваліфікаційні вимоги до проведення оцінки майна.

Державне регулювання оціночної діяльності в Україні. Наглядова рада з питань оціночної діяльності, Наглядова рада з питань експертної грошової оцінки земельних ділянок, їх повноваження. Громадське регулювання оцінки майна та майнових прав в Україні: сутність та механізми. Саморегулівні організації оцінювачів. Сучасний стан ринку з надання послуг з оцінки, його координація.

Організаційно-процедурні питання оцінки майна. Підстави проведення оцінки майна. Істотні умови договору на проведення оцінки майна. Організація процесу оцінки. Етапи проведення незалежної оцінки майна. Загальні вимоги до її проведення. Вимоги до джерел інформації, вихідних даних для оцінки майна.

Оформлення результатів оцінки. Зміст, форма, порядок складання звітів про оцінку майна. Основні розділи звіту про оцінку, вимоги до його складання. Умови залучення суб'єктів оціночної діяльності для оцінки майна органами державної влади, органами місцевого самоврядування. Рецензування звітів про оцінку.

Список рекомендованих джерел:

Нормативні та інструктивні матеріали: 4, 6, 20

Основна література: 21 [с. 5 - 17; 47 - 60], 22 [с. 12-19], 23 [с. 13-28].

Додаткова література: 27 [с. 6-17], 28 [с. 4-10], 30 [с. 5-26], 32 [с. 12-19], 33 [с. 22-35], 34.

ТЕМА 2. СУТНІСТЬ, МЕТА ТА ПРИНЦИПИ ОЦІНКИ БІЗНЕСУ ТА МАЙНА ПІДПРИЄМСТВА

Поняття вартості та необхідність її визначення. Види вартості, що визначаються під час оцінки: ринкова, інвестиційна, страхова, ліквідаційна, утилізаційна (вартість ліквідації); в залежності від характеру аналога: вартість відтворення, вартість заміщення; залежно від перспектив розвитку: вартість діючого підприємства, ліквідаційна вартість. Оцінка вартості підприємства та її значення в процесі розвитку й управління підприємством.

Бізнес, підприємство, елементи майна як об'єкти оцінки - необхідність та особливості оцінки вартості. Цілі оцінки бізнесу – визначення вартості підприємства у випадку його купівлі-продажу цілком або частинами під час реструктуризації підприємства, визначення кредитоспроможності підприємства і вартості застави, страхування.

Оцінка завданих збитків підприємству через пошкодження майна внаслідок військових дій з метою відшкодування.

Цілі оцінки нерухомості: визначення вартості об'єкта або частини об'єкта нерухомості під час продажу; страхування; передачі в оренду; визначення вартості нерухомості у разі внесення до статутного капіталу підприємства та ін.

Цілі оцінки машин, обладнання, транспорту: визначення вартості машин і обладнання під час продажу; страхування; передачі в оренду; організації лізингу; визначення вартості об'єктів рухомого майна в разі їх внесення до статутного капіталу підприємства або в разі реалізації інвестиційних проектів.

Цілі оцінки нематеріальних активів: визначення вартості в разі продажу; внесення до статутного капіталу підприємства або в разі реалізації інвестиційних проектів.

Основні принципи оцінки майна підприємства. Принципи, що базуються на уявленнях власника: корисності, заміщення, очікування. Принципи, що обумовлені використанням власності: вкладу, залишкової продуктивності, пропорційності. Принципи, що пов'язані з дією ринкового середовища: відповідності, регресії і прогресивності, конкуренції, залежності від зовнішнього оточення, зміни вартості, економічного розподілу та найбільш ефективного використання.

Список рекомендованих джерел:

Нормативні та інструктивні матеріали: 6, 20.

Основна література: 21 [с. 18 -23; 33- 47], 23 [с. 29-50].

Додаткова література: 28 [с. 18- 27], 31 [с. 5-26], 32 [с. 75-100], 33 [с. 7-21], 34.

ТЕМА 3. МЕТОДОЛОГІЧНІ ОСНОВИ ТА МЕТОДИЧНИЙ ІНСТРУМЕНТАРІЙ ОЦІНКИ БІЗНЕСУ ТА МАЙНА ПІДПРИЄМСТВА

Концепції оцінки вартості (дохідна, витратна, порівняльна) та особливості їх застосування.

Дохідний підхід в оцінці вартості бізнесу і майна. Сутність методу дисконтування грошових потоків та його переваги в порівнянні з іншими методами.

Методи визначення ставки дисконту. Застосування моделі оцінки капітальних активів (САМР) для власного капіталу і розрахунків бета-коефіцієнтів. Альтернативна модель арбітражного ціноутворення (АРТ). Синтез АРТ і САМР. Розрахунок ставки дисконту кумулятивним методом. Використання моделі середньозваженої вартості капіталу (WACC) для розрахунку ставки дисконту для всього капіталу.

Економічна сутність методу капіталізації прибутку. Методи розрахунку ставки капіталізації. Використання методу кумулятивної побудови. Способи відшкодування інвестованого капіталу при застосуванні методу визначення коефіцієнта капіталізації з урахуванням відшкодування капітальних витрат – метод Ринга (прямолінійне повернення капіталу), метод Інвуда (рівномірно-ануїтетне відшкодування капіталу за ставкою доходу на інвестиції), метод Хоскольда (повернення капіталу за безризиковою ставкою відсотка). Застосування техніки інвестиційної групи (або методу пов'язаних інвестицій). Метод прямої капіталізації.

Переваги та недоліки у використанні методів витратного підходу в оцінці бізнесу та майна.

Порівняльний (ринковий) підхід в оцінці вартості: обґрунтування та особливості застосування. Методи оцінки вартості: метод ринку капіталів (метод компанії-аналога), метод угод (метод продажів), метод галузевих співвідношень.

Порівняльна характеристика підходів в оцінці вартості бізнесу та майна, переваги та недоліки їх використання в сучасних ринкових умовах.

Список рекомендованих джерел:

Нормативні та інструктивні матеріали: 6, 12, 13, 15.

Основна література: 21 [с. 51- 60], 23 [с. 51-58].

Додаткова література: 28 [с. 28- 43], 31 [с. 26-62], 32 [с. 162-220], 33 [с. 35 - 50], 34.

ТЕМА 4. ОЦІНКА БУДІВЕЛЬ І СПОРУД

Поняття нерухомості як об'єкта оцінки. Вартість нерухомості, її основні види. Особливості функціонування ринку нерухомості. Структура ринку нерухомості. Фактори попиту та пропозиції на ринку нерухомості. Рівень ризику на ринку нерухомості. Сучасний стан ринку нерухомості України.

Ціноутворення в будівництві. Загальні принципи формування кошторисної вартості та договірної ціни будівництва. Об'ємно-планувальні характеристики будівель і споруд. Індксація основних засобів, зокрема, будівель і споруд. Особливості оцінки об'єктів нерухомого майна у відповідності до діючого механізму індексації основних засобів.

Характеристика та види будівель і споруд. Конструктивні елементи будівель: види і причини зносу, оцінка зносу.

Інформаційне забезпечення оцінки, вихідні дані для оцінки об'єктів нерухомого майна.

Етапи процесу оцінки нерухомості. Ідентифікація об'єкта оцінки. Огляд об'єкта оцінки та складання плану оцінки. Збір і аналіз отриманої інформації. Вибір підходів і методик оцінки вартості. Узгодження отриманих результатів. Визначення кінцевої величини вартості. Підготовка звіту з оцінки.

Фіксація слідів воєнних злочинів як передумова оцінки збитків пошкодженої нерухомості під час війни.

Методика оцінки вартості будівель і споруд. Оцінювання вартості будівель і споруд в рамках витратного підходу. Ціноутворення в будівництві, структура кошторисної вартості. Визначення величини витрат на проведення будівельно-ремонтних робіт. Збірники укрупнених показників відновної вартості будівель і споруд. Способи визначення коефіцієнтів індексації вартості капітального будівництва. Оцінка вартості відтворення (залишкової вартості відтворення), вартості заміщення (залишкової вартості заміщення). Область застосування методів витратного підходу. Переваги і недоліки методів. Зв'язок між вартістю, отриманою за витратним підходом, і ринковою вартістю.

Визначення вартості об'єкта нерухомості в рамках дохідного підходу. Передумови та область застосування. Сутність основних методів оцінки, що базуються на дохідному підході. Грошові потоки та чистий операційний дохід для оцінки будівель і споруд, їх аналіз та прогнозування. Особливості застосування капіталізації як оціночної процедури для оцінки будівель і споруд.

Інформаційна база для аналізу і прогнозування майбутніх грошових потоків, ставки капіталізації. Оціночні процедури, що дозволяють визначити вартість реверсії. Особливості методів прямої та непрямої капіталізації (дисконтування грошових потоків) для оцінки будівель і споруд. Урахування рівня інфляції, витрат на менеджмент, показників ліквідності і факторів ризику. Особливості визначення ставки капіталізації та ставки дисконту для оцінки будівель і споруд.

Особливості порівняльного підходу для оцінки будівель і споруд. Види подібних об'єктів: будівельний, функціональний. 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 продажів. Метод прямого порівняння продажів, алгоритм його застосування. Метод валового рентного мультиплікатора, особливості

використання в оцінці будівель і споруд. Метод попарного порівняння продажів. Способи внесення поправок і особливості їх застосування.

Здійснення оцінки вартості об'єктів оренди. Методика розрахунку і порядок використання плати за оренду майна.

Особливості оцінки ринкової вартості об'єктів незавершеного будівництва.

Список рекомендованих джерел:

Нормативні та інструктивні матеріали: 3, 4, 7, 10, 11, 13, 18.

Основна література: 21 [с. 23-33; 60-95], 22 [с. 6-430], 23 [с. 95-114].

Додаткова література: 28 [с. 43-58], 31 [с. 62-66], 33 [с. 121-154].

ТЕМА 5. ОЦІНКА ЗЕМЛІ ЯК ОСОБЛИВОГО АКТИВУ

Земля як об'єкт оцінки. Сучасний стан ринку землі в Україні. Державне регулювання відносин у цій сфері. Законодавча та нормативно-методична база оцінки земель різного функціонального призначення. Державний земельний кадастр, його використання в грошовій оцінці земель.

Земельна рента, її поняття і складові. Система рентоутворюючих факторів. Особливості визначення земельної ренти на землях населених пунктів та землях несільськогосподарського призначення.

Необхідність та особливості оцінки землі. Види оцінки землі, принципи оцінки та цілі. Основні положення Закону України «Про оцінку земель». Типи грошової оцінки земель: нормативна та експертна.

Фактори, що впливають на формування вартості земельних ділянок. Система коефіцієнтів, які визначають місце розташування земельної ділянки на регіональному, зональному та локальному рівнях. Фактори, що впливають на споживчі характеристики та цінність території (транспортно-функціональна зручність, екологічний стан, інженерно-інфраструктурне забезпечення тощо).

Організація процесу оцінки. Етапи проведення незалежної оцінки майна та загальні вимоги до них. Інформаційна база для проведення грошової оцінки земельних ділянок.

Оформлення результатів оцінки. Зміст, форма, порядок складання звітів про оцінку. Основні розділи звіту про оцінку, вимоги до його складання.

Оцінка земельних ділянок із застосуванням дохідного підходу. Загальний алгоритм застосування методичного підходу. Особливості застосування методу капіталізації чистого операційного та рентного доходів від використання земельної ділянки. Метод капіталізації земельної ренти. Розрахунок чистого операційного доходу. Ризики недоотримання доходу від орендної плати. Склад операційних витрат. Ставка капіталізації для землі. Особливості застосування методів визначення ставки капіталізації для землі: метод підсумовування, метод ринкових даних, метод пов'язаних інвестицій.

Порівняльний підхід до оцінки земельної ділянки. Загальний алгоритм та процедура застосування методичного підходу: вибір подібних земельних

ділянок, одиниці порівняння, внесення поправок, розрахунків вартості земельної ділянки. Метод попарного зіставлення продажів. Валовий рентний мультиплікатор. Метод статистичного аналізу ринку. Урахування витрат на земельні поліпшення, що знаходяться в межах оцінюваної земельної ділянки.

Список рекомендованих джерел:

Нормативні та інструктивні матеріали: 1, 2, 14- 17, 19.

Основна література: 21 [с. 23-33; 121-152], 22 [с. 6 - 430].

Додаткова література: 28 [с. 59-74], 31 [с. 66-103], 33 [с. 121-154],

ТЕМА 6. ОЦІНКА ВАРТОСТІ МАШИН І ОБЛАДНАННЯ

Машини і обладнання як об'єкти оцінки. Класифікація та технічна експертиза основних засобів. Мета й напрямки оцінки: переоцінка основних засобів, страхування, купівля-продаж, оренда, ліквідація підприємства.

Порівняння особливостей в загальноприйнятих підходах в оцінці машин і обладнання.

Методи оцінки, що базуються на витратному підході: метод розрахунку за ціною однорідного об'єкта, метод поелементного (поагрегатного) розрахунку, метод аналізу і індексації витрат, метод розрахунку собівартості і вартості за агрегованими нормативами. Принципи вибору відповідного методу оцінки. Переваги та недоліки методів витратного підходу.

Особливості застосування методів дисконтування чистих доходів та капіталізації доходу в оцінці окремих об'єктів рухомого майна.

Метод прямого порівняння та метод статистичного моделювання ціни як методи застосування порівняльного підходу в оцінці. Етапи проведення оцінки: вибір аналога і визначення ступеня схожості (близький аналог – метод прямого порівняння, наблизений аналог – метод статистичного моделювання ціни); аналіз і підготовка цінової інформації; коректування ціни аналога на основі поправочних коефіцієнтів (метод прямого порівняння), питомих цінових показників і кореляційної моделі (метод статистичного моделювання).

Залишкова вартість машин і обладнання. Вплив зносу на залишкову вартість об'єктів оцінки. Фізичний та моральний знос.

Фізичний усувний та неусувний знос основних засобів. Методи оцінки фізичного зносу: аналіз доходності об'єкта; аналіз головних параметрів об'єкта; аналіз ефективного віку; експертна оцінка зносу з використанням засобів технічної діагностики.

Моральний знос та його оцінка. Визначення сукупного зносу машин і обладнання.

Список рекомендованих джерел:

Нормативні та інструктивні матеріали: 3, 5.

Основна література: 22 [с. 6-264], 22 [с. 48-264], 23 [с. 114-118].

Додаткова література: 28 [с. 75-89], 31 [с. 103-124], 33 [с. 154- 185],

ТЕМА 7. ОЦІНКА ВАРТОСТІ НЕМАТЕРІАЛЬНИХ АКТИВІВ

Місце нематеріальних активів у майновому стані підприємств, їх класифікація. Визначення та характеристика груп нематеріальних активів.

Особливості застосування загальноприйнятих підходів оцінки до нематеріальних активів.

Дохідний підхід в оцінці нематеріальних активів. Застосування методу надлишкових прибутків для оцінки гудвіла. Оцінка вартості ліцензій та патентів на основі методу звільнення від роялті. Метод переваг у прибутках – особливості оцінки винаходів.

Застосування витратного підходу в оцінці нематеріальних активів.

Метод вартості створення. Визначення вартості заміщення або повної відновлювальної вартості нематеріального активу (витрати на купівлю прав використання, на застосування у виробництві, на маркетинг тощо). Визначення ступеня морального зносу та розрахунок залишкової вартості нематеріального активу.

Оцінка вартості винаходу або ноу-хау, розрахованого на базі роялті. Метод виграшу в собівартості – поєднання витратного та порівняльного підходів в оцінці ноу-хау.

Список рекомендованих джерел:

Нормативні та інструктивні матеріали: 6, 9.

Основна література: 21 [с. 152-178], 23 [с. 95-114].

Додаткова література: 28 [с. 90-99], 31 [с. 124-148], 25, 26 [с. 48 - 317], 33 [с. 186- 210].

ТЕМА 8. ВИТРАТНИЙ ПІДХІД ДО ОЦІНКИ БІЗНЕСУ (ПІДПРИЄМСТВА)

Організаційні засади процесу оцінювання вартості бізнесу (підприємства). Аналіз загальних та спеціальних даних.

Інвентаризація як складова процесу оцінки майна підприємства.

Аналіз фінансово-господарської діяльності підприємства та його фінансово-майнового стану.

Витратний (майновий) підхід до оцінки вартості бізнесу (підприємства). Сутність, переваги, недоліки та особливості практичного застосування майнового (витратного) підходу.

Методи оцінки на основі балансової вартості. Метод відновлювальної вартості. Метод накопичення активів (чистої вартості активів).

Оцінка надлишкових активів.

Визначення вартості основних засобів та незавершеного будівництва під час застосування методу накопичення активів. Вартість нематеріальних активів та довгострокових фінансових інвестицій. Вартість матеріальних оборотних активів.

Визначення вартості довгострокової, поточної дебіторської

заборгованості та довгострокових, поточних зобов'язань.

Коригування вартості джерел коштів (пасивів).

Особливості оцінки вартості цілого майнового комплексу в умовах банкрутства підприємства. Метод оцінки за ліквідаційною вартістю активів. Принципи й методи оцінки ліквідаційної вартості. Етапи здійснення ліквідаційних процедур при банкрутстві. Поточна вартість ймовірного результату ліквідації підприємства.

Список рекомендованих джерел:

Нормативні та інструктивні матеріали: 6, 8, 13, 18.

Основна література: 21 [с. 96 -108], 23 [с. 88-136], 26 [с. 16 -22], 31 [с. 85 - 97].

Додаткова література: 28 [с. 100-112], 26 [с. 16-22], 31 [с. 148- 190], 33 [с. 69 -103], 34.

ТЕМА 9. МЕТОДИКА ОЦІНКИ БІЗНЕСУ ЗА ДОХІДНИМ ПІДХОДОМ

Сутність дохідного підходу до оцінки вартості бізнесу (підприємства), його ключові переваги та недоліки. Методи оцінки вартості підприємства в межах дохідного підходу. Метод дисконтування грошових потоків (DCF) (непряма капіталізація): послідовність етапів та особливості їх практичної реалізації.

Вибір моделі грошового потоку для оцінки вартості підприємства методом дисконтування чистих грошових потоків. Умови та особливості оцінки вартості підприємства на основі боргового та безборгового грошових потоків.

Обґрунтування ставки дисконтування в процесі оцінювання вартості підприємства в межах дохідного підходу. Розрахунок ставки дисконту для власного капіталу з використанням моделі капітальних активів (тому числі, з врахуванням поправок). Розрахунок ставки дисконту для власного капіталу з використанням методу кумулятивної побудови. Ставка дисконту для безборгового грошового потоку. Особливості формування ставки дисконтування з врахування ризиків в умовах воєнного стану.

Залишкова вартість грошового потоку, модель Гордона.

Метод капіталізації доходу (прибутку) (ICA) та особливості його застосування в оцінюванні вартості підприємства.

Особливості застосування дохідного підходу для оцінки вартості збиткових та новостворених підприємств.

Альтернативні підходи до оцінки вартості підприємства: модель ціноутворення опціонів (Option Pricing Model – OPM); модель ЕВО (Edwards–Bell–Ohlson valuation model); модель оцінки доходності фінансових активів (Capital Asset Pricing Model – CAPM); модель арбітражного ціноутворення (Arbitrage Pricing Theory – APT); модель преференцій стану за умов невизначеності (State Preference Theory – SPT); загальна бухгалтерська модель (Clean-Surplus Relationship (CSR)).

Список рекомендованих джерел:

Нормативні та інструктивні матеріали: 3, 6, 8.

Основна література: 21 [с. 74 -83], 23 [с. 136 - 208], 24 [с. 31-46].

Додаткова література: 28 [с. 100-112], 31 [с. 148- 190], 33 [с. 56 - 65], 34, 35.

ТЕМА 10. МЕТОДИКА ОЦІНКИ БІЗНЕСУ ЗА ПОРІВНЯЛЬНИМ (РИНКОВИМ) ПІДХОДОМ

Порівняльний (ринковий) підхід: сутність та особливості його застосування в перебігу оцінки вартості підприємства. Переваги та недоліки порівняльного (ринкового) підходу.

Методи оцінки вартості підприємства в межах ринкового підходу: метод ринку капіталу, метод галузевих коефіцієнтів, метод угод.

Зміна вартості акцій вітчизняних компаній під час війни.

Критерії вибору компаній для використання ринкового підходу – створення так званої «групи рівних» (peergroup). Коригування фінансової звітності компаній-аналогів.

Мультиплікатори та їх роль у оцінюванні підприємства. Порівняння ефективності застосування мультиплікаторів в оцінці бізнесу. Інтервальні (доходні) та моментні (балансові) мультиплікатори. Особливості розрахунку та застосування основних доходних і балансових, фінансових і натуральних мультиплікаторів в оцінці бізнесу із урахуванням відмінностей структури капіталу підприємств-аналогів та об'єкта оцінки. Історичні та прогнозні мультиплікатори.

Список рекомендованих джерел:

Нормативні та інструктивні матеріали: 3, 6, 8, 13.

Основна література: 21 [с. 87 -96], 22 [с. 87 -96], 23 [с. 209 -245].

Додаткова література: 28 [с. 100-112], 31 [с. 148- 190], 33 [с. 66 – 69; 104 – 120], 34, 35.

V. СПИСОК РЕКОМЕНДОВАНИХ ДЖЕРЕЛ

Нормативні та інструктивні матеріали:

1. Земельний кодекс України від 25.10.2001 р. № 2768-III із змінами. - URL: <http://zakon.rada.gov.ua>
2. Кодекс про надра України від 27.07.1994 р. № 132/94-ВР із змінами і доповненнями. URL: <http://zakon.rada.gov.ua>.
3. Податковий Кодекс України від 02.12.2010 р. № 2755-VI. URL: <http://zakon.rada.gov.ua>.
4. Цивільний кодекс України від 16.01.2003 р. № 435-IV. URL: <http://zakon.rada.gov.ua>.
5. Методика товарознавчої експертизи та оцінки колісних транспортних засобів : затв. наказом Міністерства юстиції України, Фонду державного майна України від 24 листопада 2003 р. N 142/5/2092 (у редакції наказу Міністерства юстиції України, Фонду державного майна України від 24 липня 2009 р. N 1335/5/1159) URL:.
6. Національний стандарт № 1 «Загальні засади оцінки майна і майнових прав»: затв. Постановою КМУ від 10.09.2003 р. № 1440. URL:
7. Національний стандарт № 2 «Оцінка нерухомого майна»: затв. Постановою КМУ від 28.10.2004 р. № 1442. URL:
8. Національний стандарт № 3 «Оцінка цілісних майнових комплексів»: затв. Постановою КМУ від 29.11.2006 р. № 1655. URL:
9. Національний стандарт № 4 «Оцінка майнових прав інтелектуальної власності»: затв. Постановою КМУ від 03.10.2007 р. № 1185. URL:
10. Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо створення умов для забезпечення продовольчої безпеки в умовах воєнного стану : [Закон України](#) від 24.03.2022, № 2145-IX. URL: <http://zakon.rada.gov.ua>
11. Про заставу: Закон України від 02.10.1992 р. № 2654-XII із змінами. - URL: <http://zakon.rada.gov.ua>.
12. Про затвердження Методики оцінки майна: Постанова КМУ від 10.12.2003 р. № 1891 URL:.
13. Про затвердження Методики оцінки вартості об'єктів оренди: Постанова КМУ № 629 від 10.08.95 р. із змінами. URL:
14. Про землеустрій: Закон України від 22.05.2003 р. № 858-IV. URL: <http://zakon.rada.gov.ua>.
15. Про експертну грошову оцінку земельних ділянок: постанова КМУ від 11 жовтня 2002 р. N 1531 URL: <http://zakon.rada.gov.ua>.
16. Про оренду землі: Закон України від 06.10.1998 р. № 161-XIV із змінами і доповненнями. URL: <http://zakon.rada.gov.ua>.
17. Про основи містобудування: Закон України від 16.11.1992 р. № 2780-XII із змінами. URL: <http://zakon.rada.gov.ua>.
18. Про особливості оренди державного та комунального майна у період воєнного стану : Постанова КМУ від 27 травня 2022 р. № 634. URL:

<https://www.kmu.gov.ua/npas/pro-osoblivosti-orendi-derzhavnogo-ta-komunalnogo-majna-u-period-voyennogo-stanu-634-270522>.

19. Про оцінку землі: Закон України від 11.12.2003р. URL: <http://zakon.rada.gov.ua>.
20. Про оцінку майна, майнових прав та професійну оціночну діяльність в Україні: Закон України від 12.07.2001 р. URL: <http://zakon.rada.gov.ua>.

Основний:

21. Кучеренко В.Р., Квач Я.П., Сментинна Н.П., Улибіна В.О. Оцінка бізнесу та нерухомості: навч. посібник. 2009. URL: <http://dspace.oneu.edu.ua/jspui/bitstream/123456789/1142/>
22. Пазинич В.І. Оцінка об'єктів нерухомості: навч. посібник / В.І. Пазинич, Л.А. Свистун. К.: Центр учбової літератури, 2009. 434 с.
23. Смирницький Г.Б. Оценка бизнеса: основы, инструментарий, практика / Г.Б. Смирницький, А.Н. Чиркин. К.: Арт Економи, 2013. 312 с.

Додатковий:

24. Бланк І.О., Ситник Г.В. Планування грошових потоків підприємства. Вісник КНТЕУ. 2016. № 5 (109). С. 31-46.
25. Бутнік-Сіверський О. Б. Методологія оцінки вартості майнових прав інтелектуальної власності та практичні аспекти її застосування : монографія. НДІ ІВ НАПрН України. К.: Інтерсервіс, 2020. С. 344. URL: <http://dspace.nuft.edu.ua/jspui/handle/123456789/36726>
26. Вівчар О. І. Функціональні аспекти витратного підходу до оцінки бізнесу в умовах забезпечення економічної безпеки. Науковий журнал «Young and Smart». №. 3. 2016. С. 16 - 22. URL: <http://dspace.tneu.edu.ua/handle/316497/1956>
27. Ганечко І.Г. Оцінка бізнесу та майна підприємства : опорний конспект лекцій. 2020. 132 с. URL: <http://ldn.knute.edu.ua/course/view.php?id=411>
28. Ганечко І.Г. Оцінка бізнесу та майна підприємства : методичні рекомендації для самостійної роботи студентів. 2021. 57 с. URL: <http://ldn.knute.edu.ua/course/view.php?id=411>
29. Ганечко І.Г. Оцінка бізнесу та майна підприємства : практикум. 70 с. 2021. URL: <http://ldn.knute.edu.ua/course/view.php?id=411>
30. Краснокутська Н. С. Оцінка бізнесу : навч. посібник / Н. С. Краснокутська, Г. М. Коптева ; Нац. техн. ун-т "Харків. політехн. ін-т". – Харків : Монограф, 2021. 229 с.
31. Назарова К., Задніпровський О. Аудит оцінки фінансових інструментів. Вісник КНТЕУ. 2018. № 4 (120). С. 85-97.
32. Платонов Б.О. Основи оціночної діяльності: підручник К. : НАКККіМ, 2013. 227 с. URL : http://www.afo.com.ua/doc/Boris_Platonov_Fundamentals_of_evaluation_activity.pdf.

33. Цибульська Е.І. Оцінка бізнесу та його складових : навч. посіб. К. : Видавничий дім «Кондор», 2020. 364 с.
34. Damodaran A. Value Creation and Enhancement: Back to the Future. [NYU Working Paper No. FIN-99-018](#). 1999. URL: https://papers.ssrn.com/sol3/papers.cfm?abstract_id=1297053.
35. Kotler P. 1 Marketing and Value Creation Journal of Creating Value. 2020. URL: <https://journals.sagepub.com/doi/full/10.1177/2394964320903559>

Інтернет-ресурси:

- [Фонд державного майна України:](http://www.spfu.gov.ua/)
- [Всеукраїнська Асоціація Фахівців Оцінки:](http://www.afo.com.ua)
- [Українське Товариство Оцінювачів:](http://www.uto.com.ua/)
- [Державна служба статистики України:](http://www.ukrstat.gov.ua/)
- [Держгеокадастр України:](http://land.gov.ua)
- [Міністерство регіонального розвитку, будівництва та житлово-комунального господарства України:](http://minregion.gov.ua/)
- [Національний банк України:](http://www.bank.gov.ua/)
- [Агентство «Кредит-Рейтинг»:](http://www.credit-rating.com.ua/)
- [Агентство з розвитку інфраструктури фондового ринку України:](http://www.smida.gov.ua/)
- [Брокерідж та консалтинг в сфері нерухомості:](http://www.dtz.com/)
- [American Society of Appraisers :](http://www.appraisers.org)
- [Банківські новини:](http://www.uabanker.net/)
- [Фінансові новини:](http://bin.com.ua/)
- [Фінанси в Україні:](http://www.finance.ua/)
- [Портал оголошень та газета «Авізо»:](http://www.aviso.ua/)
- [Інформаційно-аналітичний портал нерухомості :](http://realt.ua/)
- [Продаж та оренда нерухомості:](https://www.olx.ua/nedvizhimost/)
 - [Дамодаран А. : курс відеолекцій з оцінки :](https://www.youtube.com/watch?v=P3wsyjuFDvc)

*- джерело є в бібліотеці ДТЕУ