

Центральноукраїнський національний технічний університет

Кафедра фінансів, банківської справи та страхування



РОБОЧА ПРОГРАМА НАВЧАЛЬНОЇ ДИСЦИПЛІНИ

ОЦІНЮВАННЯ МАЙНА

(назва навчальної дисципліни)
спеціальність 072 «Фінанси, банківська справа, страхування та фондовий ринок»
(шифр і назва спеціальності)
освітня програма Фінанси, банківська справа та страхування
(назва спеціалізації)
Факультет економічний
(назва факультету)

2025-2026 навчальний рік

Розробник: МЕЛЬНИК Тетяна Андріївна, доцент кафедри фінансів, банківської справи та страхування, кандидат економічних наук, доцент.
(вказати авторів, їхні посади, наукові ступені та вчені звання)

Робочу програму схвалено на засіданні кафедри фінансів, банківської справи та страхування.

Протокол від «28» серпня 2025 року № 1

Завідувач кафедри фінансів, банківської справи та страхування


(підпис) Володимир СИБІРЦЕВ
(прізвище та ініціали)

Декан факультету економічний


(підпис) Наталія ШАЛІМОВА
(прізвище та ініціали)

1. Опис навчальної дисципліни

Найменування показників	Галузь знань, спеціальність, освітня програма, освітній рівень	Характеристика навчальної дисципліни	
		денна форма навчання	заочна форма навчання
Кількість кредитів – 4	Галузь знань: <u>07 «Управління та адміністрування»</u>	Вибіркова	
Загальна кількість годин – 120	Спеціальність: <u>072 «Фінанси, банківська справа, страхування та фондовий ринок»</u> Освітньо-професійна програма: <u>«Фінанси, банківська справа та страхування»</u>	Рік підготовки	
		3-й	3-й
		Семестр	
		5-й	5-й
Тижневих годин для денної форми навчання: аудиторних – 3 самостійної роботи студента – 4,5	Освітній рівень: <u>перший (бакалаврський)</u>	Лекції	
		32 год	4 год
		Практичні, семінарські	
		16 год	2 год
		Лабораторні	
		-	-
		Самостійна робота	
		72 год	114 год
Вид контролю			
залік			

Мова навчання: українська

2. Мета та завдання навчальної дисципліни

Метою вивчення навчальної дисципліни «Оцінювання майна» є формування у здобувачів вищої освіти системи знань, умінь та навичок, необхідних для застосування в професійній оціночній діяльності (визначення вартості майна та майнових прав різними методичними підходами; алгоритму оцінювання об'єктів різних прав власності).

Завдання дисципліни полягає у:

- формування у здобувачів компетентності важливих для особистого розвитку майбутніх фахівців та забезпечення їхньої конкурентоспроможності на сучасному ринку праці;
- теоретична підготовка здобувачів з питань еволюції знань, змісту та ролі оцінки майна та майнових прав у вирішенні суспільних завдань;
- надання здобувачам теоретичних знань щодо основних засад методичного забезпечення оцінки майна, організації роботи професійних оцінювачів, нормативно-правового регулювання професійної оціночної діяльності;
- набуття вмінь оцінювати вартість майна та майнових прав різними методичними підходами з використанням законодавства, національних стандартів для різних випадків проведення оцінки у процесі вивчення ними різних методів проведення оцінки майна.

Передумови для вивчення дисципліни (структурно-логічна схема підготовки фахівця): враховуючи послідовність накопичення знань та інформації, ефективність засвоєння змісту дисципліни підвищиться, якщо здобувач попередньо опанував матеріал таких дисциплін як економіка підприємства, фінанси підприємства.

У результаті вивчення навчальної дисципліни здобувач вищої освіти повинен:

знати:

- основні поняття, загальні принципи оцінки, види вартості майна та майнових прав;
- методичні підходи, що використовуються під час оцінки вартості майна та майнових прав;
- особливості нормативно-правового регулювання оцінки майна та майнових прав в Україні;
- основні засади методичного забезпечення оцінки різних об'єктів майна;

вміти:

- орієнтуватися в чинному податковому та адміністративному законодавстві;
- приймати обґрунтовані рішення щодо доцільності, алгоритму оцінки майна та майнових прав в Україні;
- застосовувати принципи, методи, методичні підходи для визначення вартість конкретного майна та майнових прав;
- застосовувати іноземний досвід та критично мислити щодо особливості державного регулювання оцінки майна в Україні.

набути соціальних навичок (soft-skills):

- здійснювати професійну комунікацію, зрозуміло пояснювати та презентувати матеріал, працювати в команді;
- взаємодіяти в економічному середовищі.

3. Програма навчальної дисципліни**Тема 1. Теоретичні основи оцінки майна, майнових прав.**

Історія становлення і характеристика етапів становлення оцінки майна та майнових прав в Україні: початкового етапу (відродження майна); етапу становлення законодавчого визнання оцінки; етапу розвитку оцінки шляхом реформування та вдосконалення. Поняття оцінки майна, майнових прав та професійної оціночної діяльності. Суб'єкти оціночної діяльності, їх права й обов'язки. Професійна підготовка оцінювачів і сертифікація суб'єктів оціночної діяльності. Організація проведення оцінки вартості майна. Умови проведення обов'язкової та незалежної оцінки майна, майнових прав. Особливості структури Звіту про оцінку майна у повній та у стислій формах. Порядок складання Звіту (Акту) про оцінку майна. Рецензування Звіту про оцінку майна, майнових прав. Особливості визначення і застосування різних видів вартості. Характеристика видів вартості діючого підприємства (ринкова, інвестиційна) та підприємства за активами (ринкова, ліквідаційна). Визначення різних видів вартостей згідно до Національного стандарту №1 «Загальні засади оцінки майна і майнових прав». Фактори, що впливають на величину вартості майна. Загальне поняття про базу оцінки. Принципи оцінки майна.

Тема 2. Нормативно-правове регулювання здійснення професійної оціночної діяльності.

Визначення та основні засади державного регулювання оціночної діяльності в Україні. Нормативно-методичне регулювання оцінки майна. Суб'єкти державного регулювання. Механізми нормативно-методичного регулювання (стандартизація оцінки майна, методичне регулювання) та організаційно-правові (рецензування, формування саморегульованих організацій оцінювачів, ліцензування (сертифікації) суб'єктів оціночної). Типи систем регулювання оцінки майна і оціночної діяльності. Форм державного регулювання: нормативно-правове та організаційне забезпечення оціночної

діяльності; забезпечення рівня професійної підготовки оцінювачів; сертифікація суб'єктів оціночної діяльності; ліцензування оціночної діяльності (в сфері оцінки землі); реєстрація оцінювачів та суб'єктів оціночної діяльності; визнання статусу саморегулюючих оцінювачів; контроль за здійсненням оціночної діяльності; притягнення до відповідальності за порушення в сфері оцінки майна.

Тема 3. Методичні підходи до оцінки майна.

Порівняння основних методичних підходів до оцінки майна. Основні методичні підходи до оцінки майна - загальні положення. Сутність дохідного підходу. Вивчення методів дохідного підходу: метод дисконтування грошових потоків та метод капіталізації доходу. Порівняльний підхід. Вивчення методів порівняльного підходу: ринку капіталу, продажів, галузевих коефіцієнтів. Витратний підхід. Вивчення методів витратного підходу: вартості чистих активів, ліквідаційної вартості. Фінансові інструменти в оцінці майна.

Тема 4. Оцінка вартості нерухомості.

Основні підходи до оцінки нерухомості. Оцінка доходу, що приносить нерухомість. Характеристика зміни доходів. Ставка капіталізації при оцінці нерухомості. Дослідження ринку і порівняльний підхід до оцінки нерухомості. Витратний підхід до оцінки нерухомості. Оцінка зносу будівель і споруд. Оцінка покриття витрат на придбання нерухомості. Оцінка доцільності придбання нерухомості за допомогою позикових засобів. Оцінки вигідності різних умов продажу нерухомості. Оцінка зносу та зношення будинків та споруд. Оцінка об'єктів незавершеного будівництва. Сервіс автоматичної оцінки нерухомості.

Тема 5. Оцінка вартості підприємства.

Економічна сутність оцінки вартості підприємства. Необхідність, завдання та принципи оцінки вартості підприємства. Вартість підприємства і середньозважена вартість капіталу. Методичні підходи до оцінки вартості підприємства. Методи, засновані на оцінці потенційних грошових потоків та доходів підприємства: метод дисконтування чистих грошових потоків; метод капіталізації доходу. Ставка дисконту та ставка капіталізації. Майновий (витратний) підхід. Ринковий підхід в оцінці вартості підприємства: зіставлення мультиплікаторів і порівняння транзакцій.

Тема 6. Оцінка цілісного майнового комплексу.

Сутність оцінки цілісного майнового комплексу. Особливості застосування майнового підходу при оцінці (метод накопичення активів, метод поточної вартості ймовірного результату ліквідації цілісного майнового комплексу). Особливості застосування дохідного підходу при оцінці. Особливості застосування порівняльного підходу при оцінці (метод ринку капіталу, метод ринкових угод).

Тема 7. Оцінка майнових прав інтелектуальної власності.

Теоретичні засади оцінки майнових прав інтелектуальної власності. Національного стандарту № 4 «Оцінка майнових прав інтелектуальної власності». Особливості застосування методичних підходів (методи залишку і додаткового прибутку). Особливості застосування дохідного підходу (метод переваги в прибутку, метод розподілу прибутків, метод додаткового прибутку, метод роялті). Особливості застосування ринкового підходу. Особливості застосування витратного підходу (метод прямого відтворення, метод заміщення, метод строку життя).

Тема 8. Оцінка цінних паперів.

Особливості оцінки акцій. Якісна оцінка акцій. Оцінка вартості акцій. Особливості оцінки облігацій. Оцінка якості облігацій. Оцінка вартості облігацій.

Тема 9. Оцінка вартості земельних ділянок.

Основні поняття й принципи оцінки земель. Особливості грошової оцінки земель різного призначення. Експертна грошова оцінка земельних ділянок, її сутність і нормативно-правова регламентація. Інформаційне забезпечення проведення грошової оцінки земель. Основні методологічні підходи експертної грошової оцінки земельних ділянок. Експертна грошова оцінка різних видів земельних ділянок. Оцінка земельних ділянок, які використовуються як сільськогосподарські угіддя. Оцінка земельних ділянок, вкритих лісовою рослинністю та призначених для вирощування лісу. Оцінка земельних ділянок водних об'єктів. Оцінка забудованих земельних ділянок. Особливості оцінки земельних ділянок спеціалізованих об'єктів та об'єктів з обмеженим ринком. Оцінка права оренди земельної ділянки та права користування чужою земельною ділянкою.

Тема 10. Оцінка вартості машин та обладнання.

Витратний підхід до оцінки машин і обладнання, його сутність та методи. По елементний розрахунок витрат. Метод аналізу й індексації калькуляцій. Метод заміщення опосередкованих. Вибір аналогів і методи внесення поправок. Метод статистичного моделювання вартості. Метод питомих цінових показників. Індексний метод (за трендами зміни цін). Етапи визначення вартості на основі витратного підходу. Оцінка машин і обладнання з використанням порівняльного підходу, його сутність та методи. Оцінка машин і обладнання з використанням дохідного підходу.

Тема 11. Оцінка вартості транспортних засобів.

Особливості використання методичних підходів (дохідного, витратного, порівняльного) при оцінці транспортних засобів. Механізм визначення середньоринкової вартості легкових автомобілів, мотоциклів, мопедів. Товарознавча експертиза та оцінка колісних транспортних засобів.

4. Структура навчальної дисципліни

Назви тем навчальної дисципліни	Кількість годин											
	денна форма						Заочна форма					
	усьо го	у тому числі					усьо го	у тому числі				
		л	п	лаб	інд	с.р.		л	п	лаб	інд	с.р.
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13
Тема 1. Теоретичні основи оцінки майна, майнових прав.	10	2	1			7	11	1				10
Тема 2. Нормативно-правове регулювання здійснення професійної оціночної діяльності.	10	2	1			7	11					11
Тема 3. Методичні підходи до оцінки майна.	12	4	2			6	11	1				10
Тема 4. Оцінка вартості нерухомості.	12	4	2			6	11	1				10
Тема 5. Оцінка вартості підприємства.	12	4	2			6	11					11
Тема 6. Оцінка цілісного майнового комплексу.	10	2	1			7	11		1			10
Тема 7. Оцінка майнових прав інтелектуальної власності.	10	2	1			7	11	1				10
Тема 8. Оцінка цінних паперів.	10	2	2			6	11					11
Тема 9. Оцінка вартості земельних ділянок.	14	6	2			6	11		1			10
Тема 10. Оцінка вартості машин та обладнання.	10	2	1			7	11					11
Тема 11. Оцінка вартості транспортних засобів.	10	2	1			7	10					10
Усього годин	120	32	16	0		72	120	4	2	0		114

5. Теми практичних занять

№ з/п	Назва теми	Кількість годин	
		денна форма	заочна форма
1	Тема 1. Теоретичні основи оцінки майна, майнових прав.	1	
2	Тема 2. Нормативно-правове регулювання здійснення професійної оціночної діяльності.	1	
3	Тема 3. Методичні підходи до оцінки майна.	2	
4	Тема 4. Оцінка вартості нерухомості.	2	
5	Тема 5. Оцінка вартості підприємства.	2	
6	Тема 6. Оцінка цілісного майнового комплексу.	1	1
7	Тема 7. Оцінка майнових прав інтелектуальної власності.	1	
8	Тема 8. Оцінка цінних паперів.	2	
9	Тема 9. Оцінка вартості земельних ділянок.	2	1
10	Тема 10. Оцінка вартості машин та обладнання.	1	
11	Тема 11. Оцінка вартості транспортних засобів.	1	
	Разом	16	2

6. Самостійна робота

№ з/п	Назва теми	Кількість годин	
		денна форма	заочна форма
1	Тема 1. Теоретичні основи оцінки майна, майнових прав.	7	10
2	Тема 2. Нормативно-правове регулювання здійснення професійної оціночної діяльності.	7	11
3	Тема 3. Методичні підходи до оцінки майна.	6	10
4	Тема 4. Оцінка вартості нерухомості.	6	10
5	Тема 5. Оцінка вартості підприємства.	6	11
6	Тема 6. Оцінка цілісного майнового комплексу.	7	10
7	Тема 7. Оцінка майнових прав інтелектуальної власності.	7	11
8	Тема 8. Оцінка цінних паперів.	6	10
9	Тема 9. Оцінка вартості земельних ділянок.	6	10
10	Тема 10. Оцінка вартості машин та обладнання.	7	11
11	Тема 11. Оцінка вартості транспортних засобів.	7	10
	Разом	72	114

7. Індивідуальні завдання

При вивченні дисципліни «Оцінювання майна» здобувачам пропонується виконувати наступні індивідуальні завдання:

- розв'язування кейсів, ситуаційних практичних завдань з теми;
- проведення аналітичного (критичного) огляду літературних джерел та наукових статей за тематикою дисципліни;
- виконання творчих завдань (складення кросворду, ребусу, фінансової ділової гри за тематикою дисципліни).

Теми індивідуальних завдань:

1. Особливості оцінки майна та майнових прав в Україні.
2. Теоретичні засади оцінки вартості майна та майнових прав.
3. Порівняння класифікація вартості в Україні та ЄС.
4. Принципи і основні підходи стандартизації оцінки майна в Україні.
5. Вартість в міжнародних стандартах оцінки майна, майнових прав.
6. Види вартості в світовій фінансовій звітності.
7. Механізм визначення бази оцінки майна.
8. Договір про оцінку майна: сутність, структура.
9. Кваліфікаційне свідоцтво оцінювача: сутність, структура.
10. Сертифікат суб'єкта оціночної діяльності: сутність, структура.
11. Звіт про оцінку майна: сутність, структура.
12. Атестаційно-рецензійна комісія: структура, функції, обов'язки.
13. Екзаменаційна комісія: структура, функції, обов'язки.
14. Умови видачі та анулювання сертифікату суб'єкту оціночної діяльності.
15. Процедура отримання та анулювання кваліфікаційного свідоцтва оцінювача.
16. Характеристика суб'єктів оціночної діяльності.
17. Оцінювачі: підготовка та контроль за їх діяльністю.
18. Основні фактори, які визначають вартість майна, майнових прав.
19. Фактори, що впливають на величину вартості бізнесу.
20. Відмінності кваліфікаційного свідоцтва від сертифікату.
21. Необхідність здійснення якісної оцінки майна, майнових прав.
22. Доцільність розвитку оціночної діяльності в Україні.
23. Стан оціночної діяльності в Кіровоградській області.
24. Види кваліфікаційних свідоцтв оцінювачів в Україні.
25. Діджиталізація в процесі оцінки майна в Україні.

8. Методи навчання

Під час викладання навчальної дисципліни «Оцінювання майна» застосовуються наступні методи:

- словесні (лекції, бесіди);
- наочні, під час лекцій (інформаційних, аналітичних, проблемних) та практичних занять, в тому числі з використанням мультимедійного забезпечення;
- практичні, під час виконання практичних робіт, задач, вправ;
- інтерактивні методи навчання під час проведення опитування, аналізу практичних ситуацій, дискусії, мозкового штурму, ділових ігор, розгляду кейс-стаді;
- інноваційні, зокрема проєктно-дослідницький метод; інтегровані методи. Застосовуються наступні інформаційно-комунікаційні технології та діджитал-інструменти: цифрові інструменти Google, програмні продукти від Microsoft, програмне забезпечення для проведення різних видів робіт: Kahoot, Mentimeter, Padlet, Canva, Wordwall, ChatGPT;
- методи дистанційного навчання за допомогою платформ: Moodle та Zoom.

9. Критерії та засоби оцінювання

Види контролю: поточний, рубіжний і підсумковий.

Форма підсумкового контролю: залік.

Протягом семестру здобувач може отримати максимум 100 балів, в тому числі за перший рубіжний контроль – 50 балів, за другий рубіжний контроль – 50 балів.

По поточному контролю здобувач має можливість отримати бали за активність на лекційних та практичних заняттях, виявлення рівня підготовки здобувачів із зазначеної теми під час опитування, участі в лекційних дискусіях, тестування, підготовки доповіді-презентації та індивідуальних завдань.

Кількість балів, одержана здобувачем вищої освіти протягом семестру, та кількість балів за виконання підсумкової залікової роботи додається і разом складає оцінку знань здобувача вищої освіти з навчальної дисципліни за 100-бальною шкалою та дворівневою шкалою («зараховано», «не зараховано») та шкалою ЄКТС результатів навчання.

Результати навчання, набуті шляхом неформальної, інформальної освіти зараховуються відповідно до Положення про порядок визнання результатів навчання, здобутих шляхом неформальної та/або інформальної освіти в Центральнотехнічному національному технічному університеті.

Методи контролю: спостереження за навчальною діяльністю здобувачів, усне опитування, тестовий контроль.

Шкала оцінювання: ЄКТС, національна та ЦНТУ

Оцінка за шкалою ЄКТС	Визначення	Оцінка	
		За національною системою (залік)	За системою ЦНТУ
A	ВІДМІННО - відмінне виконання лише з незначною кількістю помилок	Зараховано	90-100
B	ДУЖЕ ДОБРЕ - вище середнього рівня з кількома помилками	Зараховано	82-89
C	ДОБРЕ - в загальному правильна робота з певною кількістю грубих помилок		74-81
D	ЗАДОВІЛЬНО - непогано, але зі значною кількістю недоліків	Зараховано	64-73
E	ДОСТАТНЬО - виконання задовольняє мінімальні критерії		60-63
FX	НЕЗАДОВІЛЬНО - потрібно попрацювати перед тим, як перескласти	Незараховано	35-59
F	НЕЗАДОВІЛЬНО - необхідна серйозна подальша робота		1-34

10. Рекомендовані джерела інформації:

Основна:

1. Драпіковський О.І., Іванова І.Б., Смольнікова С. Оцінка нерухомого майна: навч. підручник. Київ, видавничий дім «АртЕк», 2023. 432 с.

Додаткова:

1. Гадецька С. В., Савченко Г. О. Фінансова математика: навч. посіб. Львів: «Но-вий Світ-2000», 2023. 214 с.
2. Кабінет користувача єдиної бази даних звітів про оцінку. Фонд державного майна України : веб-сайт. URL: <https://evaluation.spfu.gov.ua/>
3. Саморегулівні організації оцінювачів. Фонд державного майна України : веб-сайт. URL: <https://www.spfu.gov.ua/ua/content/spf-estimate-appraisers.html>
4. Корецька О., Жихарева В. Огляд міжнародних та вітчизняних стандартів оцінки вартості бізнесу в системі правового регулювання оціночної діяльності. Економіка та суспільство. 2023. № 48. URL: <https://economyandsociety.in.ua/index.php/journal/article/view/2208/2131>

Законодавчі та нормативні документи, міжнародні стандарти:

1. Господарський кодекс України від 16 січня 2003 року № 436-IV. Редакція від 28.08.2025 р. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/436-15#top>.
2. Положення про порядок віднесення майна до такого, що включається до складу цілісного майнового комплексу державного підприємства: Наказ Фонду державного майна України від 29.12.2010 р. №1954. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/z0109-11#Text>

3. Про затвердження Методики оцінки майна: Постанова КМУ від 10.12.2003 р. № 1891. Редакція від 02.04.2024 р. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1891-2003-%D0%BF#n15>
4. Про затвердження Методики оцінки майнових прав інтелектуальної власності: наказ Фонду державного майна України від 25.06.2008 № 740. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/z0726-08#Text>
5. Про затвердження Національного стандарту № 1 «Загальні засади оцінки майна і майнових прав»: Постанова КМУ від 10.09.2003 р. № 1440. Редакція від 11.08.2022 р. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1440-2003-%D0%BF#Text>.
6. Про затвердження Національного стандарту № 2 «Оцінка нерухомого майна»: Постанова КМУ від 28.10.2004 р. № 1442. Редакція від 15.04.2015 р. URL <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1442-2004-%D0%BF#Text>.
7. Про затвердження Національного стандарту № 3 «Оцінка цілісних майнових комплексів»: Постанова КМУ від 29.11.2006 р. № 1655. URL <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1655-2006-%D0%BF#Text>.
8. Про затвердження Національного стандарту № 4 «Оцінка майнових прав інтелектуальної власності»: Постанова КМУ від 03.10.2007 р. № 1185. URL <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1185-2007-%D0%BF#Text>.
9. Про оцінку земель : Закон України № 1378-IV від 11 грудня 2003 р. Редакція від 08.08.2025 р. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1378-15#Text>.
10. Про оцінку майна, майнових прав та професійну оціночну діяльність в Україні: Закон України № 2658-III від 12.07.2001р. Редакція від 01.01.2025 р. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2658-14#Text>.
11. Цивільний кодекс України від 16 січня 2003 року № 435-IV. Редакція від 28.08.2025 р. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/435-15?find=1&text#Text>.

Інформаційні ресурси (офіційні сайти):

1. Верховна Рада України : вебсайт. URL: www.rada.gov.ua/
2. Експертна оцінка : вебсайт. URL: <https://realexpert.ua/otsinka-vartosti-neruhomosti/>.
3. Національна бібліотека України імені В. І. Вернадського: вебсайт. URL: <http://www.nbuv.gov.ua/>
4. Обласна універсальна наукова бібліотека ім. Д. І. Чижевського: вебсайт. URL : <https://library.kr.ua/>
5. Репозитарій ЦНТУ. URL: <http://dspace.kntu.kr.ua/>
6. Фонд державного майна України : вебсайт. URL : <https://www.spfu.gov.ua/>
7. Українське товариство оцінювачів : вебсайт. URL : <https://uto.com.ua/>