



## ОЦІНКА ВАРТОСТІ БІЗНЕСУ

Силабус  
2023/2024

<b>Галузь знань</b>	– 07 Управління і адміністрування
<b>Спеціальність</b>	– 072 Фінанси, банківська справа, та страхування
<b>Освітня програма</b>	– Управління фінансами, банківська справа та страхування – Управління фінансами та трейдинг на світових фінансових ринках
<b>Освітній рівень</b>	– перший (бакалавр)
<b>Цикл підготовки</b>	– професійний
<b>Кількість кредитів ЄКТС</b>	– 4
<b>Семестр</b>	– 8 (денна), 9(заочна)
<b>Сторінка курсу в MOODLE</b>	–
<b>Лектор курсу</b> – Єрмоленко Олексій Анатолійович (к.е.н., доцент)	
<b>Профайл викладача</b> – <a href="https://kart.edu.ua/staff/iermolenko-oa">https://kart.edu.ua/staff/iermolenko-oa</a>	
<b>Контакти викладача (e-mail):</b> <a href="mailto:yermolenko@kart.edu.ua">yermolenko@kart.edu.ua</a>	
Адреса кафедри: м. Харків, майдан Фейєрбаха, 7, корпус 3, ауд. 515-516	
Час та аудиторія проведення занять: згідно розкладу – <a href="http://rasp.kart.edu.ua/">http://rasp.kart.edu.ua/</a>	
Додаткові інформаційні матеріали: <a href="http://lib.kart.edu.ua">http://lib.kart.edu.ua</a>	

Оцінка нерухомості - це процес зведений до певного типу операції, до певних учасників, до певної дати, а також пов'язаний з конкретним об'єктом нерухомості, що знаходиться в певному зовнішньому оточенні.

Оцінка нерухомості здійснюється з різною метою: при обліку наявних у власності фізичних і юридичних осіб об'єктів нерухомості та переоцінці основних фондів підприємств; обліку накопиченого зносу об'єкта нерухомості; реалізації інвестиційних проектів розвитку об'єктів нерухомості; банкрутстві й антикризовому управлінні; приватизації державних і муніципальних об'єктів нерухомості; укладанні договорів на здійснення різного роду операцій з нерухомістю між фізичними чи юридичними особами; страхуванні; оформленні застав; визначенні бази для оподаткування; ухваленні обґрунтованого рішення про ділове партнерство та інші.

Висновок кваліфікованого фахівця оцінювача щодо проведення оцінки об'єкта нерухомості та оформлення її звітом – висновок про вартість, але ж не встановлення її. Вартість встановлюється ринком.

Курс має на меті сформувати та розвинути наступні компетентності студентів:

#### **Загальні компетентності**

- ЗК01. Здатність до абстрактного мислення, аналізу та синтезу.
- ЗК02. Здатність застосовувати знання у практичних ситуаціях.
- ЗК03. Здатність планувати та управляти часом.
- ЗК05. Навички використання інформаційних та комунікаційних технологій.
- ЗК06. Здатність проведення досліджень на відповідному рівні
- ЗК07. Здатність вчитися і оволодівати сучасними знаннями.
- ЗК08. Здатність до пошуку, оброблення та аналізу інформації з різних джерел.
- ЗК09. Здатність бути критичним і самокритичним.
- ЗК10. Здатність працювати у команді.
- ЗК11. Здатність спілкуватися з представниками інших професій груп різного рівня (з експертами з інших галузей видів економічної діяльності).
- ЗК12. Здатність працювати автономно.

#### **Спеціальні (фахові, предметні) компетентності**

- СК01. Здатність досліджувати тенденції розвитку оцінки вартості за допомогою інструментарію макро - та мікроекономічного аналізу, оцінювати сучасні економічні явища.
- СК02. Розуміння особливостей функціонування сучасних підходів щодо оцінки вартості бізнесу та нерухомості.
- СК03. Здатність до оцінки вартості бізнесу та нерухомості (в царині державних фінансів, фінансів суб'єктів господарювання, фінансів домогосподарств)
- СК04. Здатність застосовувати економіко-математичні методи та моделі для оцінки вартості бізнесу та нерухомості.
- СК06. Здатність застосовувати сучасне інформаційне та програмне забезпечення для отримання та обробки даних у сфері оцінки вартості бізнесу та нерухомості
- СК07. Здатність складати та аналізувати звітність з оцінки вартості бізнесу та нерухомості.
- СК10. Здатність визначати, обґрунтовувати та брати відповідальність за професійні рішення.
- СК11. Здатність підтримувати належний рівень знань та постійно підвищувати свою професійну підготовку.

**Нормативний зміст підготовки здобувачів вищої освіти, сформульований у термінах результатів навчання**

ПР01. Знати та розуміти економічні категорії, закони, причинно-наслідкові та функціональні зв'язки, які існують між процесами та явищами на різних рівнях економічних систем.

ПР02. Знати і розуміти теоретичні основи та принципи фінансової науки, для оцінки вартості бізнесу та нерухомості.

ПР04. Знати механізм функціонування вартості бізнесу та нерухомості, у т.ч. фінансів суб'єктів господарювання, фінансів домогосподарств.

ПР05. Володіти методичним інструментарієм оцінки вартості бізнесу та нерухомості (державні фінанси, у т.ч. фінанси суб'єктів господарювання, фінанси домогосподарств).

ПР06. Застосовувати відповідні економіко-математичні методи та моделі для оцінки вартості бізнесу та нерухомості.

ПР09. Формувати і аналізувати фінансову звітність та правильно інтерпретувати отриману інформацію для оцінки вартості бізнесу та нерухомості.

ПР10. Ідентифікувати джерела та розуміти методологію визначення і методи отримання економічних даних, збирати та аналізувати необхідну інформацію, розраховувати показники, що характеризують вартість бізнесу та об'єктів нерухомості.

ПР12. Використовувати професійну аргументацію для донесення інформації, ідей, проблем та способів їх вирішення до фахівців і нефахівців у сфері оціночної діяльності.

ПР14. Вміти абстрактно мислити, застосовувати аналіз та синтез для виявлення ключових характеристик фінансових систем, а також особливостей поведінки їх суб'єктів.

ПР16. Застосовувати набуті теоретичні знання для розв'язання практичних завдань та змістовно інтерпретувати отримані результати.

ПР17. Визначати та планувати можливості особистого професійного розвитку.

ПР18. Демонструвати базові навички креативного та критичного мислення у дослідженнях та професійному спілкуванні.

ПР19. Виявляти навички самостійної роботи, гнучкого мислення, відкритості до нових знань.

ПР20. Виконувати функціональні обов'язки в групі, пропонувати обґрунтовані фінансові рішення.

### **Чому ви маєте обрати цей курс?**

Якщо ви бажаєте сформувати систему теоретичних знань і прикладних умінь і навичок щодо економічного оцінювання та вдосконалення економічного змісту, теорії та практики оцінювання майна, майнових прав і методів розрахунку вартості активів підприємства, то вам необхідно обрати цей курс!!!!

Оцінка бізнесу та нерухомості – це один з головних інструментів супроводу операцій з капіталом, що допомагає інвесторові мінімізувати ризики. Вона дозволяє отримати якнайповніше інформацію про слабкі і сильні сторони об'єкта оцінювання, оцінити ефективність його функціонування, поточні, минулі і майбутні витрати і доходи, а також перспективи розвитку. У результаті комплексного підходу оцінювач визначає реальну вартість бізнесу як на підприємствах різних форм власності, так і на підприємствах «Укрзалізниця» Команда викладачів будуть готові надати будь-яку допомогу з найбільш складних аспектів курсу по електронній пошті, на форумі і особисто - у робочий час.

### **Організація навчання**

Цей курс дає студентам глибоке розуміння теоретичних, організаційно-правових та практичних засад організації статистичних спостережень.

Курс супроводжується текстовим матеріалом, презентаціями та груповими завданнями. Студенти матимуть можливість застосовувати отримані знання для поглиблення аналітичної роботи на всіх рівнях управління та обґрунтування управлінських рішень.

### Статистика / схема курсу

<b>Поміркуй</b>	<b>Лекції</b>	<b>Виконай</b>
	Запрошені лектори	
	Довідковий матеріал	
	Презентації	
	Обговорення в аудиторії	
	Групові завдання	
	Індивідуальні консультації	
	Іспит	

Практичні заняття курсу передбачають вивчення прийомів та методів оцінки статистичних показників із застосуванням інструментарію економіко-математичного моделювання та інформаційних технологій. Виконання завдань супроводжується зануренням у суміжні дисципліни, що доповнюють теми, та формує у студента інформаційну та комунікативну компетентності

### Сфера реалізації набутих знань і вмінь в майбутній професії

Знання та вміння, набуті при вивченні дисципліни «Оцінка вартості бізнесу» студенти зможуть застосувати, працюючи у державних установах, підприємствах різних форм власності й видів економічної діяльності, зокрема у структурних підрозділах Укрзалізниці. Вони можуть бути використані випускниками на посадах менеджерів у фінансових організаціях, фінансових консультантів, експертів, економістів, аналітиків, держслужбовців профільних установ.

### Теми курсу

#### **Змістовий модуль 1. Сутність оцінки вартості підприємства та інформаційне забезпечення**

- Тема 1. Основні засади професійної оціночної діяльності
- Тема 2. Вартість як основна категорія оцінки
- Тема 3. Загальна характеристика процесу оцінки вартості майна
- Тема 4. Типологія об'єктів нерухомості
- Тема 5. Оцінка об'єктів нерухомості за витратним підходом
- Тема 6. Оцінка нерухомості за доходним підходом
- Тема 7. Оцінка об'єктів нерухомості методом порівняльного аналізу продаж

#### **Змістовий модуль 2. Методологія оцінки вартості підприємства**

- Тема 8. Бізнес як об'єкт експертної оцінки
- Тема 9. Особливості застосування основних підходів до оцінки бізнесу
- Тема 10. Особливості оцінки майна під час приватизації
- Тема 11. Оцінка вартості нематеріальних активів
- Тема 12. Особливості експертної оцінки під час банкрутства підприємства
- Тема 13. Експертна грошова оцінка земельних ділянок

## Ресурси курсу

- 1 <http://metod.kart.edu.ua/> (Електронний портал УкрДУЗТ)
- 2 <http://portal.rada.gov.ua> (Офіційний портал Верховної Ради України);
- 3 <http://kmu.gov.ua> (Єдиний веб-портал органів виконавчої влади України (КМУ);
- 4 <http://minfin.gov.ua> (Міністерство фінансів України);
- 5 <http://www.spfu.gov.ua/> (Фонд державного майна України);
- 6 <http://www.afo.com.ua/> (Всеукраїнська асоціація фахівців оцінки);
- 7 <http://ddr.minjust.gov.ua/> (Державний реєстр речових прав на нерухоме майно).

Додатковий матеріал та посилання на електронні ресурси доступні на сайті Університету у розділі «дистанційне навчання» поряд із питаннями, над якими необхідно поміркувати під час підготовки для обговорення в аудиторії. Необхідна підготовка повинна бути завершена до початку наступної лекції.

## Правила оцінювання

**Методи контролю:** усне опитування, поточний контроль, модульний контроль (тести), підсумкове тестування, іспит.

При оцінюванні результатів навчання керуватися Положенням про контроль та оцінювання якості знань студентів в УкрДУЗТ (<http://kart.edu.ua/images/stories/akademiya/documentu-vnz/polojennya-12-2015.pdf>)

Згідно з Положенням про впровадження кредитно-модульної системи організації навчального процесу використовується 100-бальна шкала оцінювання.

Принцип формування оцінки за модуль у складі залікових кредитів I і II за 100-бальною шкалою показано у таблиці, де наведена максимальна кількість балів, яку може набрати студент за різними видами навчального навантаження.

Для контролю знань за практичною складовою дисципліни у вигляді письмової контрольної роботи. Письмові контрольні роботи – це ефективний метод перевірки й оцінки знань, вмінь і навичок студентів, а також їх творчих здібностей, що дає можливість у найбільш короткий термін одночасно перевірити засвоєння навчального матеріалу всіма студентами групи та визначити напрями для індивідуальної роботи з кожним. Однорідність робіт, що виконуються студентами, дозволяє пред'являти до всіх однакові вимоги й об'єктивно оцінювати результати навчання.

Максимальна кількість балів за модуль		
Поточний контроль	Модульний контроль (тести)	Сума балів за модуль
до 60	до 40	до 100
Поточний контроль		1 (2) семестр
відвідування занять		до 5 включно
активність на заняттях (лекціях, практичних)		до 5 включно
виконання поточних контрольних завдань		10
виконання письмових контрольних робіт протягом модулю		20
виконання та захист самостійних робіт відповідно до варіанту		20
<b>підсумок</b>		<b>60</b>

Студент, який з поважних причин, підтверджених документально, не мав можливості брати участь у формах поточного контролю (не склав змістовий модуль), має право на його відпрацювання у двотижневий термін після повернення до навчання за розпорядженням декана відповідно до встановленого терміну.

При заповненні екзаменаційної відомості та залікової книжки (індивідуального навчального плану) студента, оцінка, виставлена за 100-бальною шкалою, повинна бути переведена до національної шкали (5, 4, 3,) та шкали ECTS (A, B, C, D, E)

Визначення назви за державною шкалою(оцінка)	Визначення назви за шкалою ECTS	За 100 бальною шкалою	ECTS оцінка
ВІДМІННО – 5	<b>Відмінно</b> – відмінне виконання лише з незначною кількістю помилок	90-100	A
ДОБРЕ – 4	<b>Дуже добре</b> – вище середнього рівня з кількома помилками	82-89	B
	<b>Добре</b> – в загальному правильна робота з певною кількістю грубих помилок	75-81	C
ЗАДОВІЛЬНО - 3	<b>Задовільно</b> - непогано, але зі значною кількістю недоліків	69-74	D
	<b>Достатньо</b> – виконання задовольняє мінімальні критерії	60-68	E
НЕЗАДОВІЛЬНО - 2	<b>Незадовільно</b> – потрібно попрацювати перед тим як отримати залік (без повторного вивчення модуля)	35-59	FX
	<b>Незадовільно</b> - необхідна серйозна подальша робота (повторне вивчення модуля)	<35	F

#### **Команда викладачів:**

**Єрмоленко Олексій Анатолійович** (<https://kart.edu.ua/staff/iermolenko-oa>) - лектор з питань оцінки вартості бізнесу в УкрДУЗТ. Отримав ступінь к.е.н. за спеціальністю 08.00.04 – «Економіка та управління підприємствами (за видами економічної діяльності)» в УкрДУЗТ у 2010 році. Напрямки наукової діяльності: інформаційне забезпечення прийняття управлінських рішень.

#### **Автор понад 80 наукових робіт.**

#### **Кодекс академічної доброчесності**

Порушення Кодексу академічної доброчесності Українського державного університету залізничного транспорту є серйозним порушенням, навіть якщо воно є ненавмисним. Кодекс доступний за посиланням:

<http://kart.edu.ua/documentu-zvo-ua>

Зокрема, дотримання Кодексу академічної доброчесності УкрДУЗТ означає, що вся робота на іспитах та заліках має виконуватися індивідуально. Під час виконання самостійної роботи студенти можуть консультуватися з викладачами та з іншими студентами, але повинні самостійно розв'язувати завдання, керуючись власними знаннями, уміннями та навичками. Посилання на всі ресурси та джерела (наприклад, у звітах, самостійних роботах чи



презентаціях) повинні бути чітко визначені та оформлені належним чином. У разі спільної роботи з іншими студентами над виконанням індивідуальних завдань, ви повинні зазначити ступінь їх залученості до роботи.

### **Інтеграція студентів із обмеженими можливостями**

Вища освіта є провідним чинником підвищення соціального статусу, досягнення духовної, матеріальної незалежності і соціалізації молоді з обмеженими функціональними можливостями й відображає стан розвитку демократичних процесів і гуманізації суспільства.

Для інтеграції студентів із обмеженими можливостями в освітній процес Українського державного університету залізничного транспорту створена система дистанційного навчання на основі сучасних педагогічних, інформаційних, телекомунікаційних технологій.

Доступ до матеріалів дистанційного навчання з цього курсу можна знайти за посиланням: <http://do.kart.edu.ua/>