

Д.В. Кабаченко
(Національний гірничий університет)

УДОСКОНАЛЕННЯ МЕТОДИКИ ФАХОВОЇ ПІДГОТОВКИ ЕКОНОМІСТІВ В ГАЛУЗІ ОЦІНКИ МАЙНА

Незалежна оцінка вартості майна є дзеркальним відображенням розвитку соціальних, правових та економічних процесів у країні. Оцінка майна, як галузь економіки, динамічно розвивається протягом останніх 10 років після прийняття Закону «Про оцінку майна, майнових прав та професійну оціночну діяльність в Україні», який визначив правові принципи здійснення оцінки майна, майнових прав і професійної оціночної діяльності, її державного і суспільного регулювання.

На сучасному етапі в умовах зростаючої конкуренції, темпів зміни законодавчої бази, умов розвитку ринку підвищуються вимоги до оперативності та якості управління підприємством. Це є мотивуючим чинником для компаній відносно удосконалення методів і критеріїв, що використовуються при оцінці ефективності їх діяльності та оптимізації процесів ухвалення управлінських рішень.

Оцінка вартості майна підприємств України з урахуванням особливостей міжгалузевих комплексів в сучасних економічних умовах є інформаційним підґрунтям для прийняття виважених й економічно-ефективних рішень щодо подальшого розвитку підприємств на всіх рівнях управління – індивідуальному, корпоративному, регіональному, національному тощо.

Зазначене обумовлює високу актуальність та значущість для економіки країни оцінки вартості майна як напряму фахової діяльності, а також підкреслює доцільність й необхідність викладання дисципліни «Оцінка вартості майна підприємства» студентам економічних спеціальностей вищих навчальних закладів III – IV рівня акредитації.

Дидактичними цілями викладання дисципліни «Оцінка вартості майна підприємства» є формування у студентів сучасного економічного мислення, засвоєння основних теоретико-методичних положень та опанування відповідних практичних навичок в галузі оцінки майна.

Метою дисципліни є формування знань щодо теоретико-методологічних і практичних засад оцінки вартості майна підприємства, аналізу сучасного стану та тенденцій розвитку ринку нерухомості України, а також набуття практичних умінь, мислення та свідомості економістів для прийняття управлінських рішень щодо розвитку підприємства на підставі оцінки вартості його майна.

Предметом дисципліни є система та процес оцінки вартості майна.

Дисципліна вивчається на основі базової загальноекономічної, спеціальної економічної та правової підготовки студентів, а також вивчення дисциплін «Макроекономіка», «Мікроекономіка», «Основи економічного аналізу», «Економіка підприємства», «Економіка й організація інноваційної діяльності», «Фінанси підприємства», «Інвестування», «Бізнес-планування», «Фінансовий менеджмент» тощо.

У результаті вивчення дисципліни фахівець повинен уміти:

- формулювати професійні судження з питань, що відносяться до галузі оцінки;
- обґрунтовувати використання підходів, методів, моделей для здійснення оцінки певного виду майна в конкретних цілях;
- аналізувати сучасний стан, перспективи розвитку ринку нерухомості, фінансово-економічні показники діяльності підприємства;
- прогнозувати грошові потоки підприємства, визначати ставку капіталізації та обґрунтовувати її складові;
- розраховувати вартість нерухомого майна у складі майна підприємства.

З метою закріплення та узагальнення знань, що одержані при вивченні дисципліни «Оцінка вартості майна підприємства», розвитку здатностей щодо застосування цих знань, формування умінь та навичок виконання розрахунків з оцінки вартості майна у процесі підготовки економістів доцільно впроваджувати виконання розрахункових індивідуальних завдань, а саме:

- розрахункове індивідуальне завдання з оцінки вартості нерухомого майна підприємства дохідним підходом;
- розрахункове індивідуальне завдання з оцінки вартості нерухомого майна підприємства витратним підходом.
- розрахункове індивідуальне завдання з оцінки вартості нерухомого майна підприємства порівняльним підходом.

При виконанні завдання студенту необхідно вивчити діючі нормативні документи, обґрунтувати застосування певної методології оцінки вартості майна, здійснити аналіз ринку нерухомості у територіальному ринковому сегменті розташування об'єкту оцінки, знайти не менше п'яти пропозицій щодо продажу аналогічного майна у даному районі міста, обґрунтувати коригуючі коефіцієнти при порівнянні об'єктів-аналогів з об'єктом оцінки.

Необхідно також виконати оцінку права користування земельною ділянкою, опис технічного стану й призначення об'єктів нерухомості, аналіз найбільш ефективного використання об'єкта оцінки та визначити вартість майна на певну дату оцінки, яка надається викладачем на консультації щодо виконання індивідуального розрахункового завдання.

Нерухоме майно та земельна ділянка, на якій воно розташоване, є найбільш істотним активом значної більшості промислових підприємств, тому оцінка його вартості є основою для прийняття керівництвом управлінських рішень щодо напрямків подальшого розвитку підприємства.

Можлива розробка і впровадження у фахову підготовку економістів розрахункових індивідуальних завдань з оцінки рухомого майна та майнових прав підприємства із застосуванням діючої методології оцінки, але це можливо при умові збільшення часу на вивчення дисципліни, а також відповідного рівня професійної підготовки викладача.

Умовою забезпечення якості викладання дисципліни є наявність у викладача практичного досвіду з оцінки майна, проходження базових курсів оцінювачів майна й майнових прав та регулярне підвищення кваліфікації за основними напрямками оцінки майна та майнових прав.