

„Погоджено”

„Затверджено”

Фонд державного майна України

Колективне підприємство
„Інформаційно-консультаційний
центр” Українського товариства
оцінювачів”



Заступник Голови Фонду

Є.В. Асташев

Директор

Г.В. Крижановська

„14 березня” 2018 р.



„14 березня” 2018 р.

РОБОЧА ПРОГРАМА

підвищення кваліфікації за спеціальною тематичною програмою
за напрямом «Оцінка майна в матеріальній формі»
(спеціалізації «Оцінка нерухомих речей (нерухомого майна, нерухомості), у
тому числі земельних ділянок та майнових прав на них»,
«Оцінка машин і обладнання», «Оцінка колісних транспортних засобів»,
«Оцінка літальних апаратів», «Оцінка судноплавних засобів»,
«Оцінка рухомих речей, крім таких, що належать до машин, обладнання,
колісних транспортних засобів, літальних апаратів, судноплавних засобів та
тих, що становлять культурну цінність»)

за темою

«МЕТОДИ ТА МОДЕЛІ ОЦІНЮВАННЯ МАЙНА ТА МАЙНОВИХ ПРАВ»

№ теми	Назва теми	Кількість академічних годин			
		всього	лекції	практичні заняття	круглий стіл
1	Ринкове порівняння як спосіб забезпечення об'єктивності оцінки та надійності її результатів для різних типів активів	4	2	2	-
2	Сучасні моделі ринкового порівняння для різних типів активів	6	2	4	-
3	Моделі грошових потоків на стадії розвитку майна для різних типів активів	4	2	2	-
4	Детерміновані та стохастичні моделі дисконтованих грошових потоків для різних типів активів	6	2	4	-
5	Моделі грошових потоків на стадії функціонування майна для різних типів активів	8	3	5	-
6	Визначення вартості інтересів у похідних від права власності правах для різних типів активів	4	2	2	-
7	Круглий стіл	2	-	-	2
	Усього	34	13	19	4

ПРОГРАМА КУРСУ «МЕТОДИ ТА МОДЕЛІ ОЦІНЮВАННЯ МАЙНА ТА МАЙНОВИХ ПРАВ»

Тема 1. Ринкове порівняння як спосіб забезпечення об'єктивності оцінки та надійності її результатів для різних типів активів

Вимоги законодавчих та нормативно-правових актів до об'єктивності оцінки та надійності її результатів. Еволюція поглядів щодо забезпечення об'єктивності оцінки та зміна пріоритетів у підходах до оцінки.

Ринкове порівняння як сучасна парадигма забезпечення об'єктивності оцінки та надійності її результатів. Одиниці спостереження та їх ознаки. Види шкал вимірювання. Концепція ринкової вартості як найбільш ймовірної суми угоди. Міри центральної тенденції та варіації вхідних даних. Подібні об'єкти та порівнянні дані. Визначення ступеню подібності об'єктів нерухомості, обладнання, колісних транспортних засобів, суден, літаків та рухомих речей. Практична реалізація обчислень в MS Excel.

Тема 2. Сучасні моделі ринкового порівняння для різних типів активів

Статистичний аналіз ринку нерухомості, обладнання, колісних транспортних засобів, суден, літаків та рухомих речей. Метод аналітичного групування. Кореляційно-регресійний аналіз. Види гедоністичних моделей.

Адитивна гедоністична модель. Вимоги до специфікації, калібрування та тестування моделей. Практика побудови моделі. Визначення вартості об'єкту оцінки та перевірка надійності результатів за допомогою MS Excel.

Моделі зіставлення продажів. Способи визначення розміру поправки. Ступінь подібності. Розмір валової та чистої поправки. Техніка виконання коригувань. Способи узгодження значень адаптаційної вартості. Перевірка надійності результатів оцінки.

Моделі лінійної та матричної алгебри. Побудова матриць стану та порівняння. Формування системи лінійних рівнянь. Застосування методів матричної алгебри. Перевірка надійності отриманих результатів. Практична реалізація обчислень в MS Excel.

Тема 3. Моделі грошових потоків на стадії розвитку майна для різних типів активів

Компоненти грошових потоків, притаманних стадії розвитку. Вартість первинної інвестиції. Структура витрат на створення та транспортування (поліпшення) майна. Вартість фінансування. Прибуток підприємця (девелопера).

Визначення вартості сучасного еквівалентного майна при заданій нормі прибутку. Сумативний метод. Модель Бриттона. Структура ставки дисконтування та способи її визначення. Моделі неперервних грошових потоків. Моделі дискретних грошових потоків. Діаграма Гантта. Перевірка надійності отриманих результатів. Практична реалізація обчислень в MS Excel.

Тема 4. Детерміновані та стохастичні моделі дисконтованих грошових потоків для різних типів активів

Проблема невизначеності та врахування ризиків в процесі оцінювання нерухомості, обладнання, колісних транспортних засобів, суден, літаків та рухомих речей. Методи еквіваленту надійності та ставки дисконтування, скоригованої на ризик. Критерії економічної (фінансової) доцільності розвитку майна. Аналіз чутливості рівня прибутковості до зміни значень суттєвих змінних. Виділення та класифікація областей ризику. Оцінка рівня ризику за методом Монте-Карло. Практична реалізація обчислень в MS Excel.

Метод реальних опціонів. Приклад застосування біноміальної моделі для оцінки земельної ділянки під забудову, обладнання та рухомих речей. Практична реалізація обчислень в MS Excel.

Метод реальних опціонів. Приклад застосування імовірнісної моделі для оцінки сільськогосподарських угідь, суден, літаків. Практична реалізація обчислень в MS Excel.

Тема 5. Моделі грошових потоків на стадії функціонування майна для різних типів активів

Компоненти моделі грошових потоків. Основні джерела доходу. Ставки поточної та потенційної дохідності. Строк прогнозування та періодичність грошових потоків, критерії їх обґрунтування. Термінальна вартість.

Приклад оцінки нерухомості з комерційним потенціалом. Вимоги до вхідних даних. Оцінка інвентарю, обладнання та товарних запасів. Основні припущення. Побудова моделі «першого дня». Визначення вартості гудвілу, що передається. Практична реалізація обчислень в MS Excel.

Ставка капіталізації як ринковий індикатор. Способи обчислення цільової та ринкової ставки капіталізації. Перевірка надійності отриманих результатів. Взаємозв'язок норми повернення, норми віддачі та норми відшкодування. Способи обчислення ставок дисконтування. Практична реалізація обчислень в MS Excel.

Урахування знецінення майна при дисконтуванні грошових потоків. Визначення розміру сукупного знецінення та строку економічного життя земельних поліпшень нерухомості, строку життя обладнання, строку служби рухомих речей. Практична реалізація обчислень в MS Excel.

Тема 6. Визначення вартості інтересів у похідних від права власності правах для різних типів активів

Право власності та похідні від нього права. Ієрархія прав у Міжнародних стандартах оцінки. Речові та зобов'язальні права у цивільному законодавстві України. Адитивність вартості інтересів у похідних правах на нерухомість та рухомі речі, судна та літаки. Вимоги до послідовності визначення вартості інтересів у похідних правах.

Право оренди як форма розподілення інтересів стосовно нерухомості та його фізичних складових. Ринкова та контрактна орендна плата. Розподілення грошових потоків між орендодавцем та орендарем. Коригування ставки дисконтування на ризик. Приклад визначення інтересів власника, орендодавця та орендаря нерухомості, обладнання, колісних транспортних засобів, суден, літаків та рухомих речей. Практична реалізація обчислень в MS Excel.

Круглий стіл

Актуальні проблеми оцінки майна та майнових прав, вимоги до підвищення якості оціночної діяльності, забезпечення об'єктивності оцінки та надійності її результатів, існуюча практика застосування сучасних методів та моделей оцінювання. Обмін досвідом.