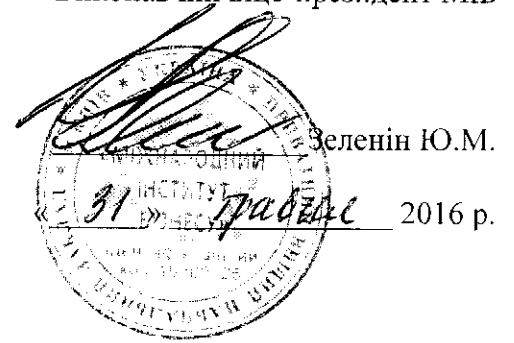
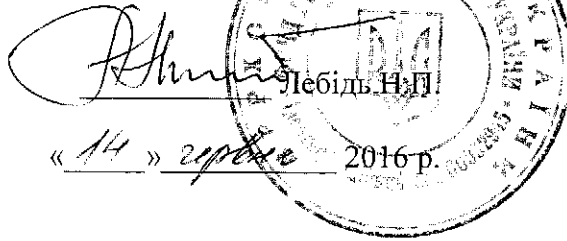


Погоджую

Затверджую

Заступник Голови Фонду державного  
майна України

Виконавчий віце-президент МІБ



« 14 » вересня 2016 р.

« 31 » травня 2016 р.

**РОБОЧА ПРОГРАМА**  
**підвищення кваліфікації**  
**"Оцінка об'єктів у матеріальній формі"**

**ТЕМАТИЧНИЙ ПЛАН**

№	Назва теми	Кількість годин		
		Лекції	Практичні заняття	Всього
1	Загальні питання оцінки. Розвиток національних стандартів оцінки. Коментар до проекту нової редакції Національних стандартів оцінки.	5	-	5
2	Окремі питання застосування доходного підходу при визначенні вартості об'єктів комерційної нерухомості	3	2	5
4	Практика оцінки машин і обладнання.	3	2	5
5	Практика оцінки колісних транспортних засобів.	3	2	5
6	Окремі питання оцінки судноплавних засобів	3	2	5
7	Практичні питання оцінки літальних апаратів	3	1	4
8	Практичні питання оцінки рухомих речей, крім таких, що належать до машин, обладнання, дорожніх транспортних засобів, літальних апаратів судноплавних засобів та тих, що становлять культурну цінність	3	2	5
9	<b>Круглий стіл</b>			2
10	Загалом	<b>23</b>	<b>11</b>	<b>36</b>

## ПРОГРАМА КУРСУ

### *Тема 1. Загальні питання оцінки.*

Розвиток національних стандартів оцінки. Коментар до проекту нової редакції Національних стандартів оцінки.

### *Тема 2. Важливі питання застосування доходного підходу при визначенні вартості об'єктів комерційної нерухомості.*

Класифікація професійної комерційної нерухомості (торгова, офісна, складська).  
Типи орендарів та їх особливості. Поняття рент-ролли та реєстру орендарів. Орендна ставка: оплата за фактом, ринкова, контрактна, фіксована ставки, ставка як відсоток від обороту (з прикладами розрахунку досяжної орендної ставки), базова ставка, додаткові платежі.

Вакантність площ: структурна, фактична. Практика врахування вакантності в розрахунках.

Практичні аспекти визначення операційних та експлуатаційних витрат:

- врахування операційних витрат, що оплачуються орендарем;
- практика аналізу даних клієнта;
- можливості отримання вигод орендодавцем на операційних витратах.

Вплив терміну договору, якості орендарів на стабільність об'єкта оцінки і, як наслідок, на розрахунок ставки капіталізації.

Проблемні питання реалізації доходного підходу до визначення вартості об'єктів комерційної нерухомості:

- Чинники та прийняття рішення про вибір методу визначення вартості об'єктів комерційної нерухомості доходним підходом – метод прямої капіталізації доходу чи дисконтованого грошового потоку.

- Аналіз та врахування фактичних та прогнозних вхідних даних.
- Величина прогнозного періоду для дисконтування грошових потоків.

### *Тема 3. Практичні питання оцінки машин і обладнання.*

Особливості ідентифікації обладнання та відповідності умов його експлуатації. Практика оцінки обладнання в залежності від його класу, типу, марки та експлуатаційних характеристик, які регулюються законодавчо. Особливості оцінки обладнання та технологічних ліній окремих видів виробництва (зварювальне, ливарне, будівельне, крушно габаритне, з дорогоцінними металами) та того, яке має призначений ресурс на використання окремих вузлів і агрегатів та обладнання в цілому. Особливості оцінки пусконаладжувальних робіт та демонтажу (ресурсно-елементні кошторисні норми та інші нормативні документи. Особливості бухгалтерського обліку при врахуванні у відповідності з податковим кодексом витрат на тару, перевезення та інші види послуг від придбання до початку роботи в первісній вартості обладнання. Особливості оцінки операційного, позаопераційного обладнання та надлишкового обладнання. Визначення вартості ліквідації обладнання.

Можливості та практика оцінки обладнання доходним підходом.

Практика визначення вартості залізничного транспорту.

Визначення вартості військового майна ЗСУ та інших військових формувань.

### *Тема 4. Практика оцінки колісних транспортних засобів.*

Визначення утилізаційної вартості КТЗ:

- вихідні дані для проведення дослідження з визначення утилізаційної вартості КТЗ;
- методичні підходи, що застосовуються при визначення утилізаційної вартості;
- алгоритм визначення питомої ваги всіх складників з угрупованням по відповідним системам КТЗ;

- визначення вартості робіт з діагностування, дефектування та демонтажу технічно справних складників пошкодженого КТЗ;

- інтерпретація отриманих результатів з визначення утилізаційної вартості КТЗ.

Визначення вартості КТЗ. Актуальні питання, що виникають при проведенні дослідження:

- підбір об'єктів порівняння на ринку продажу КТЗ (інформація мережі Інтернет);
- розрахунок знижки на торг;
- коригування вартості підібраних об'єктів порівняння в залежності від коефіцієнту ринку регіону, величини пробігу, їх технічного стану.

Визначення розміру матеріального збитку, завданого власнику КТЗ. Актуальні питання, що виникають при проведенні дослідження:

- визначення поняття збитків та шкоди у законодавстві України;
- база оцінки та порядок визначення вартості;
- методи інструментального дослідження при проведенні огляду пошкодженого КТЗ;
- розрахунок вартості додатково встановленого обладнання, в тому числі ГБО (обмеження при проведенні розрахунків).

Чинники, що впливають на вибір дати оцінки, при розрахунку:

- а) ринкової вартості КТЗ до моменту його пошкодження;
- б) розміру матеріального збитку, завданого власнику КТЗ;
- в) вартості відновлювального ремонту КТЗ;
- г) вартості КТЗ, дані щодо яких відсутні у офіційному довіднику «Бюлетень автотоварознавця», за функціональними аналогами.

Поширені помилки при проведенні дослідження пошкодженого або розукомплектованого КТЗ та викладення результатів у Звіті про оцінку.

### **Тема 5. Практичні питання оцінки судноплавних засобів.**

Ідентифікація суден. Збір і аналіз судових і реєстрових документів. Документи про право власності на судно. Аналіз стану фрахтового ринку, ринку перевезень та ринку суден, відповідних оцінюваному. Огляд судна. Визначення технічного стану систем і пристроїв судна: корпусу, головного двигуна, дизель-генератора, водогрійного котла, судових систем та протипожежного обладнання, електричного обладнання (автономні генератори, розподільні щити, силові кабелі), навігаційне і аварійне обладнання. Аналіз судової документації та актів проведення чергових та позачергових випробувань судна. Визначення фізичного зносу з використанням таблиць Морського Регістра, середньозваженого зносу окремих елементів, вузлів та корпусу і визначення загального зносу судна, за кошторисом ремонтних робіт з усунення зносу, по визначеному ресурсу та залишковому строку служби. Практика визначення вартості ліквідації.

Особливості визначення вартості дорогоцінних та кольорових металів в окремих вузлах та агрегатах у випадку ліквідації. Особливості проведення перерахунку вартості суден, які проходять репозацію до віку 1SS та SS. Особливості визначення чистого операційного доходу в залежності від умов фрахту (тайм-чартер, бербоут-чартер, тайм чартерний еквівалент, фрахт).

Особливості визначення дисконту та ставки капіталізації з урахуванням додаткових ризиків які залежать від класу судна, класу морського та річкового басейнів, в яких вони можуть використовуватися та особливостей техніко-економічних експлуатаційних характеристик та залишкового строку економічного життя судна. Практика визначення вартості реверсії.

## **Тема 6. Практичні питання оцінки літальних апаратів.**

Вимоги законодавства України та міжнародних конвенцій до літальних апаратів різного призначення, у тому числі до умов та режиму їх експлуатації.

Авіаційна діяльність. Повітряне судно. Виріб авіаційної техніки. Контрольований повітряний простір України. Сухий та мокрий лізинг. Реєстраційне посвідчення. Сертифікат льотної придатності. Бортова документація. Компоненти та обладнання повітряного судна. Системи експлуатації вітчизняної авіатехніки. Літальні апарати та повітряні судна як об'єкти оцінки. Основні льотно-технічні характеристики, характеристики силової установки, системи бортового обладнання, які формують вартість різних видів літальних апаратів. Процедура технічного огляду літального апарату, документи, що складаються за його результатами, ідентифікація літального апарату. Вихідні дані та інша необхідна для оцінки літального апарату інформація: порядок підготовки, збирання, аналіз. Організація процесу оцінки літальних апаратів, повітряних суден та її етапи. Фізичний знос як фактор втрати вартості. Ознаки фізичного зносу. Основні методи розрахунку фізичного зносу літальних апаратів та повітряних суден. Практика використання методичних підходів при оцінці повітряних суден: порівняльного; доходного; витратного. Сфера застосування, методи та оціночні процедури.

## **Тема 8. Практичні питання оцінки рухомих речей, крім таких, що належать до машин, обладнання, дорожніх транспортних засобів, літальних апаратів, судноплавних засобів та тих, що становлять культурну цінність**

Зміни у чинному законодавстві, що відбулися протягом останніх двох років. Поширені помилки при проведенні оцінки рухомих речей та викладення результатів у Звіті про оцінку.

Методи визначення фізичного зносу об'єктів оцінки:

- застосування шкали експертних оцінок;
- застосування методу накопиченого зносу;
- експертний метод.

Визначення вартості об'єктів оцінки на минулий час:

- використання інформації про об'єкти порівняння з архіву Інтернету;
- застосування індексації вартості об'єктів оцінки в рамках витратного методичного підходу.

Визначення вартості об'єктів оцінки, що не представлені на внутрішньому ринку України.

**Круглий стіл.**

*Мамішева*

*Степан, Степанов*