

**ФОНД ДЕРЖАВНОГО МАЙНА УКРАЇНИ  
ТОВ «ІНФОРМАЦІЙНО-КОНСУЛЬТАЦІЙНИЙ ЦЕНТР АСБОУ**

**РОБОЧА ПРОГРАММА  
З ПІДВИЩЕННЯ КВАЛІФІКАЦІЇ ОЦІНЮВАЧІВ**

**За напрямом 2. «Оцінка цілісних майнових комплексів, паїв, цінних паперів,  
майнових прав та нематеріальних активів, у тому числі прав на об'єкти  
інтелектуальної власності».**

КИЇВ 2017

ЗАТВЕРДЖУЮ  
 Директор ТОВ «ІНФОРМАЦІЙНО-  
 КОНСУЛЬТАЦІЙНИЙ ЦЕНТР АСБОУ

О.І. Дмитрук  
 2016 р.

ПОГОДЖУЮ  
 Заступник Голови  
 Фонду державного майна України

Н.П. Лебідь  
 «СК» лютого 2016 р.

## ЗАГАЛЬНІ ПРОГРАМИ НАВЧАННЯ

Програма підвищення кваліфікації оцінювачів за напрямом:  
 " Оцінка цілісних майнових комплексів, паїв, цінних паперів, майнових прав та нематеріальних активів, у тому числі прав на об'єкти інтелектуальної власності "

Спеціалізація	Тема №	Теми	Об'єм (ак. години)		
				Лекції	Практика
	1	Загальні питання оцінки при оцінці ЦМК. Зміни в законодавстві.	8	8	
2.1	2	Особливості застосування майнового підходу при оцінці цілісних майнових комплексів (ЦМК).	4	3	1
	3	Розрахунок ставки дисконту в оцінці бізнесу на основі методу кумулятивного побудови.	2	1	1
	4	Застосування моделі Ольсона в оцінці вартості компанії.	3	2	1
	5	Метод капіталізації доходу в розрахунку вартості компанії.	2	1	1
	6	Розрахунок ставки дисконту для об'єктів нерухомості методом екстракції при застосуванні майнового підходу.	4	3	1
	2.2	7	Оцінка прав на об'єкти інтелектуальної власності методом реальних опціонів. Модель Блека-Шоулза.	3	2
8		Оцінка товарних знаків як об'єктів інтелектуальної власності методом переваги у прибутках.	6	4	2
9		Методологічне обґрунтування оцінки товарних знаків з метою відображення в фінансовій звітності за МСО.	6	4	2
		Круглий стіл. Теоретичні і практичні проблеми оцінки майна. Розгляд проектів та заходів щодо вдосконалення діяльності оцінювачів та СОДів на ринку оцінки. Перспективи розвитку оціночної діяльності в Україні.	2	2	0
		<b>ВСЬОГО</b>	<b>40</b>	<b>31</b>	<b>9</b>

## ПРОГРАМА КУРСУ

### **Тема 1. Загальні питання оцінки. Зміни в законодавстві.**

Розгляд проекту Закону України «Про оцінку майна та професійну оціночну діяльність в Україні».

Розгляд проектів Національних Стандартів оцінки в Україні.

Розгляд положень та наказів Фонду державного майна України щодо оцінки та підвищення кваліфікації оцінювачів.

Розгляд Міжнародних Стандартів оцінки.

### **Спеціалізація 2.1**

### **Тема 2. Особливості застосування майнового підходу при оцінці цілісних майнових комплексів (ЦМК).**

Практичне застосування майнового підходу під час визначення вартості підприємства як різниці між вартістю всіх його активів, оцінених нарізно, і сумою залученого капіталу (за чистою вартістю активів).

Новий погляд на різні методи оцінки активів:

– метод скоригованої поточної балансової вартості;

– метод оцінки накопичення активів;

– метод поточної вартості ймовірного результату ліквідації цілісного майнового комплексу.

Оцінка ринкової вартості окремих активів. Приклад розрахунку на основі майнового підходу.

### **Тема 3. Розрахунок ставки дисконту в оцінці бізнесу на основі методу кумулятивного побудови.**

Нормативне забезпечення та практичне використання ставки дисконту під час оцінки бізнесу в Україні. Сучасні ризики, методи їх розрахунку.

### **Тема 4. Застосування моделі Ольсона в оцінці вартості компанії.**

Розгляд методів DDM и DCF, EVA, EBO.

Визначення ROE.

Практичний приклад оцінки методом Ольсона.

### **Тема 5. Метод капіталізації доходу під час розрахунку вартості компанії.**

Відбір окремих та найважливіших параметрів для класифікації методів оцінки в рамках доходного підходу.

Огляд відмінностей у розрахунках вартості компанії методом дисконтування грошових потоків та методом капіталізації доходу.

Розгляд етапів капіталізації, вибір доходу, його обґрунтування. Висновки, перспективи та зауваження до використання методу в сучасних умовах.

### **Тема 6. Розрахунок ставки дисконту для об'єктів нерухомості методом екстракції при застосуванні майнового підходу.**

Окремий погляд на коректність і некоректність існуючих методів і підходів до визначення ставки дисконтування. Суть визначення ставки дисконту та можливі шляхи вдосконалення розрахунку її величини.

Алгоритм розрахунку ставки дисконтування. Підготовка вихідних даних для статистичної обробки. Результати моделювання. Аналіз впливу факторів на ставку дисконту. Висновки та приклад розрахунку.

## **Спеціалізація 2.2**

### **Тема 7. Оцінка прав на об'єкти інтелектуальної власності методом реальних опціонів. Модель Блека-Шоулза.**

Розгляд біржової інформації, історії цін на акції в сучасних умовах. Аналіз результатів зібраної інформації

Застосування методу реальних опціонів для оцінки прав на об'єкти інтелектуальної власності за допомогою моделі Блека-Шоулза. Практичний приклад та висновки щодо її застосування.

### **Тема 8. Оцінка знаків для товарів і послуг як об'єктів права інтелектуальної власності методом «переваги у прибутку».**

Знак для товарів і послуг як предмет досліджень та об'єкт права. Функції знаків для товарів і послуг та їх значення для економіки країни. Позначення, які можуть служити знаками для товарів і послуг, критерії охоронності, надання ліцензії на використання знаку для товарів і послуг.

Бухгалтерський і податковий облік створення і передачі права власності на знак для товарів і послуг.

Визначення вартості майнових прав на знак для товарів і послуг, як на об'єкт інтелектуальної власності.

Розгляд трьох існуючих підходів до оцінки знаків для товарів і послуг. Переваги підходів до оцінки вартості об'єктів інтелектуальної власності і нематеріальних активів.

Розрахунок вартості об'єкту інтелектуальної власності на практичному прикладі методом «переваги у прибутку».

### **Тема 9. Методологічне обґрунтування оцінки знаків для товарів і послуг з метою їх відображення в фінансовій звітності за МСО.**

Розгляд відмінностей основних дефініцій у Національному Стандарті оцінки та у Міжнародних Стандартах Оцінки.

Організація процесу оцінки, методологія оцінки, розгляд порівняльного, витратного та дохідного підходів в оцінці знаків для товарів і послуг відповідно до МСО.

## **Круглий стіл.**

Теоретичні і практичні проблеми оцінки майна. Розгляд проектів та заходів щодо вдосконалення діяльності оцінювачів та СОДів на ринку оцінки. Перспективи розвитку оціночної діяльності в Україні.

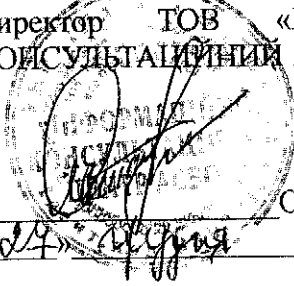
ФОНД ДЕРЖАВНОГО МАЙНА УКРАЇНИ  
ТОВ «ІНФОРМАЦІЙНО-КОНСУЛЬТАЦІЙНИЙ ЦЕНТР АСБОУ

**РОБОЧА ПРОГРАММА  
З ПІДВИЩЕННЯ КВАЛІФІКАЦІЇ ОЦІНЮВАЧІВ**

за напрямом 1 «Оцінка об'єктів в матеріальній формі»

КИЇВ 2017

ЗАТВЕРДЖУЮ

Директор ТОВ «ІНФОРМАЦІЙНО-  
КОНСУЛЬТАЦІЙНИЙ ЦЕНТР АСБОУО.І. Дмитрук  
2016р.

ПОГОДЖУЮ

Заступник Голови  
Фонду державного майна України

 Н.П. Лебідь  
«04» лютого 2017р.

## ЗАГАЛЬНІ ПРОГРАМИ НАВЧАННЯ

Програма підвищення кваліфікації оцінювачів за напрямом  
"Оцінка об'єктів у матеріальній формі"

Спеціалізація	Тема №	Теми	Об'єм (ак. години)		
				Лекції	Практика
1.1	1	Загальні питання оцінки. Зміни в законодавстві.	8	8	-
	2	Проблематика розподілу вартості прав об'єктів нерухомості на складові при оцінці земельних ділянок.	2	1	1
	3	Аналітика ринку нерухомості в інтересах оціночної діяльності. Методологія аналізу ринку. Прогнозне моделювання тенденцій розвитку ринку нерухомості.	3	2	1
	4	Новий погляд на методологію та принципи сучасної оцінки нерухомості	4	3	1
	5	Ринкова вартість об'єкта нерухомості в умовах істотної девальвації національної валюти.	4	3	1
	6	Розгляд деяких питань при застосування витратного підходу для матеріальних активів для цілей фінансової звітності.	3	2	1
1.2	7	Машини та обладнання: особливості ідентифікації об'єкта оцінки, класифікації машин і обладнання	3	2	1
	8	Машини та обладнання: проблеми визначення різних видів зносу в оцінці, особливості застосування та порядок визначення сукупних індексів при застосуванні методу індексації.	3	2	1
1.3	9	Колісні транспортні засоби: особливості ідентифікації об'єкта, розгляд нюансів, що випливають на визначення розміру збитку.	3	2	1
	10	КТЗ: особливості коригування по пробігу при застосуванні порівняльного підходу.	4	3	1
	11	КТЗ: особливості при визначенні утилізаційної вартості. Оцінка спецтранспорту. Дохідний підхід в оцінці КТЗ.	3	2	1
1.4	12	Особливості оцінки лігальних апаратів в сучасних умовах ринку	6	4	2
1.5	13	Специфіка особливостей оцінки судноплавних засобів	6	4	2
1.7	14	Методологія оцінки біологічних активів відповідно до МСФЗ	8	6	2
	15	Правила визначення характеристик біологічних активів. Практика використання витратного і порівняльного підходу в оцінці біологічних активів	9	6	3
		Круглий стіл. Теоретичні і практичні проблеми оцінки майна. Розгляд проектів та заходів щодо вдосконалення діяльності оцінювачів та СОДів на ринку оцінки. Перспективи розвитку оціночної діяльності в Україні.	2	2	-
		<b>ВСЬОГО</b>	<b>71</b>	<b>52</b>	<b>19</b>

## **ПРОГРАМА КУРСУ**

### **Тема 1. Загальні питання оцінки. Зміни в законодавстві.**

Розгляд проекту Закону України «Про оцінку майна та професійну оціночну діяльність в Україні».

Розгляд проектів Національних Стандартів оцінки в Україні.

Розгляд положень та наказів Фонду державного майна України щодо оцінки та професійної оціночної діяльності.

Розгляд Міжнародних Стандартів оцінки.

### **Спеціалізація 1.1.**

### **Тема 2. Вплив наявності або відсутності зареєстрованих прав на земельну ділянку на вартість об'єктів нерухомого майна, у складі яких є такі права**

Види прав на земельну ділянку у складі об'єкту нерухомості, які найчастіше зустрічаються під час оцінки майна. Випадки, у яких необхідне виокремлення вартості прав на земельну ділянку з вартості всього об'єкта нерухомого майна. Алгоритми визначення вартості різних видів прав на земельну ділянку, поліпшену будівлею або іншим об'єктом нерухомості.

### **Тема 3. Аналітика ринку нерухомості в інтересах оціночної діяльності. Методологія аналізу ринку. Прогнозне моделювання тенденцій розвитку ринку нерухомості.**

Розгляд проблем ринку нерухомості як об'єкта аналітичних досліджень, що включає в себе наступні складові:

- відмінності ринку нерухомості від інших ринків;
- ринок нерухомості як незбалансований і недосконалий ринок;
- основні тенденції розвитку ринку нерухомості;
- особливості ринку нерухомості в країнах із ринковою економікою, що розвивається;
- формулювання цілей аналітики ринку нерухомості та шляхів їх вирішення;
- концепція створення автоматизованих інформаційних систем.

Нові та практичні аспекти застосування в методології аналізу ринку:

- особливості визначення індикаторів ринку нерухомості;
- практичне застосування побудови кривої індексу вартості (цінового рівня) нерухомості, індексу цінового очікування, індексу дохідності нерухомості;
- застосування в практиці і варіанти визначення валового рентного мультиплікатору;
- розгляд отриманих результатів узагальненого аналізу динаміки індексів цінових рівнів нерухомості.

Розгляд та прогнозне моделювання тенденцій розвитку ринку нерухомості:

- проблеми екстраполяційного прогнозування розвитку ринку нерухомості, вибір апроксимуючих функцій та побудова прогнозних трендів, розрахунок вірогідних прогнозних темпів приросту цінових рівнів вартості і дохідності, складання прогнозної моделі на підставі експертних оцінок.

### **Тема 4. Новий погляд на методологію та принципи сучасної оцінки нерухомості.**

Проблеми та перспективи при складанні лінійних і нелінійних систем, а також моделей ефективного ринку. Неокласичний рівноважний ринок і теорія оцінки. Розгляд основних принципів оцінки та їх практичне застосування. Ринкова вартість як найбільш імовірна ціна, розгляд прикладів.

### **Тема 5. Ринкова вартість об'єкта нерухомості в умовах істотної девальвації національної валюти.**

Розгляд однієї із основних проблем оцінки якою є проблема неадекватності ринку пропозицій, з яким працює оцінювач, ринку реальних угод (продажів), відомості про яких дуже обмежені. Проблеми існуючих баз даних які використовує оцінювач. Практичне застосування напрацювань і підходів, що описані у роботах зарубіжних і вітчизняних оцінювачів та аналітиків ринку з моделювання незбалансованого ринку нерухомості.

Складнощі застосування класичних підходів. Проблеми та практичний приклад застосування, розрахунки та обґрунтування коригувань при застосуванні витратного, порівняльного та доходного підходів в оцінці.

**Тема 6. Розгляд окремих питань при застосуванні витратного підходу під час оцінки матеріальних активів для цілей фінансової звітності.**

Проблеми при визначенні бази оцінки, види вартості при оцінці для цілей фінансової звітності. Особливості оцінки спеціалізованої нерухомості, надлишкових поліпшень нерухомого майна та застарілих об'єктів, проблеми при виборі методів для оцінки такого виду майна.

Розгляд та способи визначення структури витрат при розрахунку вартості відтворення об'єктів нерухомого майна. Проблематика складання зведеного кошторисного розрахунку.

### **Спеціалізація 1.2.**

**Тема 7. Машини та обладнання: особливості ідентифікації об'єкта оцінки, класифікації машин і обладнання.**

Сучасний погляд на ринок машин і обладнання, визначення його структури, груп, сектору машин і обладнання. Проблеми обмеженого ринку. Особливості визначення змін кон'юнктури, що визначається систематичним оновленням машинобудівної продукції і випуском більш досконалої техніки замість морально застарілої.

Особливості ідентифікації об'єкта оцінки, класифікації машин і обладнання.

**Тема 8. Машини та обладнання: проблеми визначення різних видів зносу в оцінці, особливості застосування та порядок визначення сукупних індексів при застосуванні методу індексації.**

Проблеми застосування та приведення у відповідність вимогам сьогодення індексів національної статистики. Застосування та визначення індексів для машин і обладнання іноземного виробництва.

### **Спеціалізація 1.3.**

**Тема 9. Колісні транспортні засоби: особливості ідентифікації об'єкта, особливості, що впливають на визначення розміру збитку.**

Деякі аспекти ідентифікації колісних транспортних засобів (далі - КТЗ). Особливості визначення фактичного часу експлуатації КТЗ, які із запізненням пройшли державну реєстрацію.

Практичні цілі та методи при застосуванні витратного підходу при оцінці КТЗ.

**Тема 10. КТЗ: особливості коригування за пробігом при застосуванні порівняльного підходу.**

Розгляд деяких відмінностей при використанні коригувань, у разі використання даних «Бюлетеня автотоварознавця» і у випадку коригувань об'єктів порівняння за даними вторинного ринку.

Практичний приклад розрахунку з декількома варіантами розрахунку.

**Тема 11. КТЗ: особливості при визначенні утилізаційної вартості. Оцінка спецтранспорту. Дохідний підхід в оцінці КТЗ.**



Розгляд особливостей та відмінностей розрахунку утилізаційної вартості та вартості ліквідації КТЗ. Розгляд на практичному прикладі розрахунку вартості утилізації та вартості ліквідації КТЗ.

Деякі особливості оцінки спеціальних автомобілів.

Застосування та практика оцінки доходним підходом КТЗ.

## **Спеціалізація 1.4.**

**Тема 12. Особливості оцінки літальних апаратів в сучасних умовах ринку.**

Типи та види літальних апаратів, основні ознаки їх класифікації.

Нове в класифікації, критеріях та типах. Особливості ідентифікації літальних апаратів. Перелік необхідних документів для оцінки, перелік документів, які регламентують експлуатацію літальних апаратів, складові літаків та гвинтокрилів.

Особливості визначення ресурсу літальних апаратів та практичний приклад.

## **Спеціалізація 1.5.**

**Тема 13. Специфіка оцінки судноплавних засобів.**

Особливості ідентифікації судноплавних засобів (далі – СЗ) та організації процесу їх оцінки.

Практика реєстрації СЗ та проходження техогляду.

Особливості класифікації СЗ, основні фактори, що впливають на ринкову вартість суден, склад основних конструктивних елементів судна.

Фрахтовий ринок, його особливості, ставки.

## **Спеціалізація 1.7.**

**Тема 14. Методологія оцінки біологічних активів відповідно до МСФЗ.**

Формування процесу оцінки. Взаємозв'язок зі стандартами фінансової звітності. Міжнародні стандарти фінансової звітності в оцінці біологічних активів.

Необхідність проведення та економічні наслідки переоцінки основних засобів.

Розгляд трьох підходів до оцінки біологічних активів з точки зору методології МСФЗ та МСО.

**Тема 15. Правила визначення характеристик біологічних активів. Практика використання витратного і порівняльного підходу в оцінці біологічних активів.**

Основні типи біологічних активів, що обліковуються на рахунках підприємств скотарства та свинарства.

Визначення особливостей застосування основних підходів з оцінки до визначення вартості біологічних активів. Практичний приклад розрахунків.

### **Круглий стіл.**

Теоретичні і практичні проблеми оцінки майна. Розгляд проектів та заходів щодо вдосконалення діяльності оцінювачів та СОДів на ринку оцінки. Перспективи розвитку оціночної діяльності в Україні.