

ПОГОДЖУЮ:

Заступник Голови
Фонду державного майна України



Денис ШУГАЛІЙ

ЗАТВЕРДЖУЮ:

Т. в. о. виконавчого віцепрезидента
ПВНЗ «Міжнародний інститут бізнесу»



Світлана НІКОЛАЙЧУК

« 19 »

2023 р.

»

м. Київ

2023 р.

РОБОЧА ПРОГРАМА

**підвищення кваліфікації за дистанційною формою навчання
за напрямом «Оцінка об'єктів у 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 віднесені до машин, обладнання, колісних транспортних засобів, літальних
апаратів, судноплавних засобів, та тих, що становлять культурну цінність»).**

ТЕМАТИЧНИЙ ПЛАН

№	Назва теми	Кількість годин	
		Самостійна робота	Проміжний контроль (тестування)
1	Загальні питання оцінки.	4,5	0,5
2	Особливості оцінки нерухомих речей (нерухомого майна, нерухомості), у тому числі земельних ділянок та майнових прав на них	4,5	0,5
3	Практичні питання оцінки машин і обладнання	4	1
4	Практичні аспекти застосування чинного законодавства при оцінці ринкової вартості колісних транспортних засобів порівняльним підходом і, зокрема, в умовах обмеженого ринку КТЗ	4	1
5	Особливості оцінки літальних апаратів	4	1
6	Практичні питання оцінки судноплавних засобів.	4	1
7	Окремі питання оцінки рухомих речей, крім таких, що віднесені до машин, обладнання, колісних транспортних засобів, літальних апаратів, судноплавних засобів, та тих, що становлять культурну цінність.	4	1
8	Круглий стіл		2
9	Загалом	29	8

ПРОГРАМА КУРСУ

Тема 1. Загальні питання оцінки

Міжнародні стандарти оцінки (IVS). Основи для розробки стандартів оцінки. Основні правила (принципи) оцінки. Глосарій – додані визначення. Засади IVS. Загальні стандарти. Стандарти оцінки активів. Редакція IVS 2022 року. Припущення і спеціальні припущення. Припущення стосовно фактів, які відповідають або можуть відповідати тим, що існують на дату оцінки. Припущення стосовно фактів, які відрізняються від тих, що існують на дату оцінки. Приклад розрахунку при різних припущеннях. Визначення та аналіз змін в IVS 2024 року, використання в роботі українських оцінювачів.

Конфлікт інтересів – значна частина етичних питань оціночної діяльності. Терміни, поняття, робота з різними прикладами конфлікту інтересів. Практика реалізації стандартів етики RICS в частині регулювання конфліктів інтересів.

Особливості складання та оформлення документів в електронній формі з урахуванням законодавства про електронні довірчі послуги, зокрема оформлення звітів про оцінку майна в електронній формі та додатків до звітів. Вимоги до зберігання звітів про оцінку майна суб'єктами оціночної діяльності (оцінювачами). Архів звітів про оцінку. Вимоги до роботи суб'єктів оціночної діяльності (оцінювачів) в Єдиній базі даних звітів про оцінку.

Проміжний контроль (тестування)

Тема 2. Особливості оцінки нерухомих речей (нерухомого майна, нерухомості), у тому числі земельних ділянок та майнових прав на них

Ринок нерухомості з точки зору інвестора. Основні показники ефективності девелоперського проекту. Фінансовий аналіз девелоперського проекту. Аналіз чутливості показників ефективності девелоперського проекту. Чистий операційний дохід (NOI (Net Operative Income)), чиста теперішня вартість (NPV (Net Present Value)), ставка дисконтування (Discount Rate), прибутковість (Yield (Cap Rate)), період окупності (Payback period), внутрішня норма дохідності (IRR (Internal Rate of Return)), кредитне плече (Leverage). Приклади оцінки інвестиційної привабливості проекту девелопменту.

Розкриття основних показників оцінки стану ринку нерухомості. Ставки (різновиди). Загальна пропозиція. Конкурентна пропозиція. Нова пропозиція. Валове поглинання. Чисте поглинання. Загальна орендна активність. Вакантність. Рівень вакантності. Структурна і фактична вакантність.

Огляд сегментів ринку нерухомості в сучасних складних умовах. Показники поглинання, вакантності, майбутньої пропозиції та попиту на ринках офісної, складської і торговельної нерухомості в графіках, діаграмах та таблицях. Використання даних аналізу ринку під час оцінки різних видів нерухомості.

Оцінка збитків в наслідок пошкодження, руйнування об'єкта нерухомості в наслідок воєнних дій РФ, у тому числі питання документування (фіксації) збитків та документування (оформлення) причинно-наслідкових зв'язків.

Проміжний контроль (тестування)

Тема 3. Практичні питання оцінки машин і обладнання

Особливості оцінки обладнання в загальну вартість якого від виробника не входять трубопроводи, необхідний первинний інструмент, арматура, витрати на пуско-налагоджувальні роботи, платформи для устаткування. Особливості розрахунку ринкової вартості обладнання доходним підходом і виділення чистого операційного доходу безпосередньо для обладнання. Особливості проведення розрахунку ринкової, справедливої, вартостей та вартості ліквідації для пошкодженого і некомплектного обладнання.

Особливості оцінки обладнання в яких є дорогоцінні і кольорові метали.

Особливості визначення справедливої вартості при проведенні переоцінки обладнання :

- купленого на вторинному ринку, а на балансі визначається, як первинна вартість;
- відповідно Податкового кодексу в балансову вартість обладнання додатково включені всі витрати, як супутні при його придбанні, а саме – навчання персоналу, оплати посередників і дилерів, шеф-монтаж, відрядження, умови фінансування і т.п.

Особливості оцінки обладнання військового, охорони праці, протипожежного і технологічних ліній окремих видів виробництва (зварювальне, ливарне, будівельне, крупногабаритне, з дорогоцінними та кольоровими металами) та того, яке має призначений ресурс на використання окремих вузлів і агрегатів, та обладнання в цілому.

Особливості оцінки шеф-монтажних робіт та демонтажу (ресурсно-елементні кошторисні норми і інші нормативні документи), визначення вартості транспортних витрат під час оцінки обладнання. Розрахунок витрат на демонтаж обладнання при визначенні вартості ліквідації. Особливості оцінки обладнання не зайнятого в виробництві як надлишкового майна.

Особливості оцінки обладнання в залежності від бухгалтерського обліку обладнання, який враховує нематеріальні активи у відповідності з податковим кодексом витрат на тару, проведення перемовин, перевезення та інші види послуг від придбання до початку роботи в первісній вартості обладнання. Виділення окремих складових обладнання, які не можуть бути передані в заставу, а враховуються саме в бухгалтерському обліку.

Особливості оцінки операційного, поза операційного обладнання та надлишкового обладнання. Визначення вартості ліквідації обладнання, розрахунок витрат на ліквідацію. Можливості, особливості та практика оцінки обладнання доходним підходом. Умови та особливості оцінки обладнання при визначенні ліквідаційної вартості.

Практика визначення ринкової вартості залізничного транспорту, будівельної та спеціалізованої техніки.

Визначення залишкової вартості військового майна ЗСУ та інших військових формувань.

Особливості розрахунку упущеної вигоди від експлуатації обладнання в умовах воєнного стану, а також при зупинці підприємств на окупованих територіях і при пошкодженні.

Практика та типові помилки при укладанні договорів на оцінку обладнання.

Практика та типові помилки під час складання звіту про оцінку обладнання (загальні та особливі умови, які вплинули на результат оцінки, аналіз найбільш ефективного використання обладнання).

Проміжний контроль (тестування)

Тема 4. Особливості оцінки колісних транспортних засобів внаслідок збройної агресії російської федерації

Підстави та особливості оцінки колісних транспортних засобів в особливий період та під час демобілізації.

Військово-транспортний обов'язок для задоволення потреб Збройних Сил.

Нормативно-правові підстави та особливості оцінки колісних транспортних засобів в особливий період та під час демобілізації.

Проведення незалежної оцінки транспортного засобу під час особливого періоду.

Порядок компенсації шкоди, завданої транспортним засобам і техніці внаслідок їх залучення під час мобілізації.

Проведення незалежної оцінки транспортного засобу під час демобілізації.

Особливості визначення розміру реальних збитків внаслідок пошкодження та (або) знищення колісного транспортного засобу в наслідок збройної агресії рф.

Нормативно-правові підстави та особливості оцінки колісних транспортних засобів внаслідок пошкодження та (або) знищення колісного транспортного засобу.

Алгоритм оцінки реальних збитків внаслідок пошкодження та (або) знищення КТЗ.

Приклади визначення розміру реальних збитків внаслідок пошкодження та (або) знищення колісного транспортного засобу в наслідок збройної агресії рф.

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; розрахунок вартості додатково встановленого обладнання, в тому числі ГБО (обмеження при проведенні розрахунків).

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

Проміжний контроль (тестування)

Тема 5. Особливості оцінки літальних апаратів

Визначення об'єкту авіаційної техніки. Літальний апарат. Повітряне судно. Найважливіша відмінна риса авіаційної техніки від інших видів техніки. Відмінності авіаційної техніки як об'єкта оцінки. Основні постулати та висновки. Планово-попереджувальна система експлуатації. Що таке «safe-life». Експлуатація «за станом». Поняття «fail-safe» та «damage tolerance». Обмеження в вигляді «structural damage». Відмінності обох систем.

Класифікація повітряних суден. Компоненти та обладнання повітряного судна. Основні льотно-технічні характеристики, характеристики силової установки, системи бортового обладнання, які формують вартість різних видів літальних апаратів. Держреєстрація повітряних суден. Документи, що регламентують експлуатацію повітряних суден. Реєстраційне посвідчення. Сертифікати повітряного судна. Бортова документація. Вимоги законодавства України та міжнародних конвенцій до літальних апаратів різного призначення, у тому числі до умов та режиму їх експлуатації.

Види ресурсів. В яких параметрах дані ресурси повітряних суден, двигунів, ДСУ та гвинтів (особливості ресурсних показників гвинтів та їх лопатей). Вироби з обмеженим ресурсом. Членування літальних апаратів. Загальна схема членування літака. Загальна схема членування вертольоту. Ідентифікаційні характеристики об'єкта оцінки, його основні дані. Види вартостей при використанні витратного підходу. Індксація історичної вартості – методи використання. Варіанти визначення вартості ліквідації при оцінці повітряного судна. Фізичний знос як фактор втрати вартості. Ознаки фізичного зносу. Основний метод розрахунку фізичного зносу літальних апаратів та їх елементів. Функціональний та зовнішній зноси.

Порівняльний підхід. Види коригувань вартості. Визначення вартості в загальному вигляді і з урахуванням вартості ремонту. Загальна схема розрахунку залишкової вартості літака при застосуванні порівняльного підходу. Методологія визначення вартості ПС без визначеного ресурсу по трьом точкам.

Доходний підхід. Метод визначення вартості для повітряних суден. Сухий та мокрий лізинг. Види та розрахунки дисконтів для авіаційної техніки. Два способу визначення реверсії. Оренда на вимогах АСМІ. Відмінності розміру орендних платежів від умов використання. Оформлення розрахунку вартості повітряного судна.

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. Практика використання методичних підходів при оцінці повітряних суден: порівняльного; доходного; витратного. Сфера застосування, методи та оціночні процедури.

Оцінка збитків від війни, у тому числі питання документування (фіксації) збитків та документування (оформлення) причинно-наслідкових зв'язків.

Проміжний контроль (тестування)

Тема 6. Практичні питання оцінки судноплавних засобів

Облік морських і річкових суден. Ринок судноплавних засобів України. Фрахтовий ринок. Аналіз представленої документації для проведення ідентифікації суден різного призначення. Сюрвейерське засвідчення – пункти, які мають бути описані в ньому, надання повного переліку по технічному стану судна. Документи про право власності на судно.

Аналіз стану фрахтового ринку, ринку перевезень та ринку суден, відповідних оцінюваному. Огляд судна. Використання кореляційно-регресійного аналізу в оцінці судноплавних засобів. Специфікація моделей. Кількісна оцінка впливу ціноутворюючих показників на вартість.

Визначення технічного стану судна в цілому, 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 за допомогою таблиць Морського Регістра, або метода експертизи стану, 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 та умови визначення ліквідаційної вартості та вартості ліквідації.

Особливості визначення вартості дорогоцінних та кольорових металів в окремих вузлах та агрегатах у випадку ліквідації. Особливості проведення перерахунку вартості суден, які проходять реновацію до віку 1SS та 2SS.

Особливості визначення чистого операційного доходу в залежності від умов фрахту (тайм-чартер, бербоут-чартер, тайм чартерний еквівалент, фрахт). Особливості розрахунку ставки дисконтування та вартості реверсії в залежності від типу, класу, використання морських і річкових басейнів, наявності\відсутності документів Регістру.

Оцінка збитків від війни, у тому числі питання документування (фіксації) збитків та документування (оформлення) причинно-наслідкових зв'язків.

Основні помилки в звітах про оцінку судноплавних засобів.

Проміжний контроль (тестування)

Тема 7. Окремі питання оцінки рухомих речей, крім таких, що віднесені до машин, обладнання, колісних транспортних засобів, літальних апаратів, судноплавних засобів, та тих, що становлять культурну цінність

Підходи та методи, які використовуються під час оцінки різних видів товарно-матеріальних запасів виробничих, особистого користування, надлишкових, державного резерву, сезонних, наднормативних). Оцінка за ідентифікованою собівартістю. Оцінка за методом ФІФО. Оцінка за методом ЛІФО. Оцінка за нормативним методом обліку вибуття запасів.

Практика визначення вартості рухомих речей із застосуванням різних підходів. Передумова та сфера застосування. Алгоритм і методологія визначення залишкової вартості заміщення (відтворення) рухомих речей. Особливості визначення вартості відтворення, вартості заміщення, усіх видів зносу рухомих речей. Порівняльний підхід до оцінки рухомих речей та особливості застосування його методів. Передумови та сфера застосування порівняльного підходу. Поправка на базисні умови поставки, на комісійну винагороду посередника, на умови платежу, на кількість, на вторування, на комплектацію або використанні інших більш сучасних матеріалів, на техніко-економічні параметри. Передумова та сфера застосування доходного підходу для оцінки рухомих речей, товарно-матеріальних цінностей, тварин та методи розрахунку доходу. Особливості розрахунку ставки дисконту для рухомих речей, які генерують грошові потоки.

Оцінка товарів суб'єктів господарювання, що займаються реалізацією товарів. Оцінка Рухомих речей, а саме ТМЗ (сировини, незавершеного виробництва продукції, готової продукції на складах підприємства), що перебувають у виробника. Визначення та сутність розуміння «якість» та «споживчі властивості товарів» та їх вплив на вартість товарів.

Аналіз світових та українських ринків основних видів промислової сировини, та особливості їх оцінки. Особливості визначення вартості різного виду копалин, як то нафти, газу, мармуру, глини, бурштину та інше. Аналіз ринків збуту рухомих речей.

Особливості і випадки визначення ринкової вартості рухомого майна Держрезерву, а також рухомого майна, яке знаходиться на балансі військових формувань та МО.

Особливості визначення і види вартості готової продукції у виробників.

Основні поняття, які використовуються в тваринництві (конституція, екстер'єр, ріст і розвиток, продуктивність, порода, клас тварин), та їх показники, які впливають на вартість тварин. Особливості оцінки тварин. Вплив на вартість різних видів тварин рівня їх продуктивності. Види продуктивності тварин, показники та одиниці їх виміру. Показники продуктивності сільськогосподарських тварин. Особливості вибору та застосування методичних підходів для оцінки окремих видів тварин. Вивчення всіх затверджених форм документації в тваринництві та проведення натурального огляду тварин в залежності від їх класу, породи, умов утримання, наявності кормової бази, захворювань. Особливості використання методів оцінки в залежності від охоронних документів на збереження племінного стада.

Особливості оцінки рухомих речей, які перетинають кордон України. Особливості застосування та врахування принципів попиту, пропозиції, корисності, заміщення при оцінці рухомих речей в залежності від мети оцінки. Визначення ризиків при проведенні оцінки рухомого майна в якості забезпечення кредитних зобов'язань.

Оцінка збитків в наслідок пошкодження, знищення рухомих речей, крім таких, що віднесені до машин, обладнання, дорожніх транспортних засобів, літальних апаратів, судноплавних засобів та тих, що становлять культурну цінність від війни, у тому числі питання документування (фіксації) збитків та документування (оформлення) причинно-наслідкових зв'язків.

Поширені помилки при проведенні оцінки рухомих речей та викладення результатів у Звіті про оцінку.

Проміжний контроль (тестування)

Круглий стіл

ПОГОДЖУЮ:

Перший заступник Голови
Фонду державного майна України



Денис ШУГАЛІЙ

2023 р.

ЗАТВЕРДЖУЮ:

Т. в. о. виконавчого віцепрезидента
ПВНЗ «Міжнародний інститут бізнесу»



Світлана НІКОЛАЙЧУК

30 листопада 2023 р.

РОБОЧА ПРОГРАМА

**підвищення кваліфікації за дистанційною формою навчання
за напрямом «Оцінка цілісних майнових комплексів,
паїв, цінних паперів, майнових прав та нематеріальних
активів, у тому числі прав на об'єкти інтелектуальної
власності»**

(спеціалізації «Оцінка цілісних майнових комплексів, паїв, цінних паперів, майнових прав та нематеріальних активів (крім прав на об'єкти інтелектуальної власності)»; «Оцінка прав на об'єкти інтелектуальної власності»).

ТЕМАТИЧНИЙ ПЛАН

№	Назва теми	Кількість годин	
		Самостійна робота	Проміжний контроль (тестування)
1	Загальні питання оцінки цілісних майнових комплексів, паїв, цінних паперів, майнових прав та нематеріальних активів, у тому числі прав на об'єкти інтелектуальної власності	6	0,5
2	Окремі питання оцінки цілісних майнових комплексів, паїв, цінних паперів, майнових прав та нематеріальних активів	5	0,5
3	Окремі питання оцінки прав на об'єкти інтелектуальної власності	5	1
4	Круглий стіл		2
5	Загалом	16	4

ПРОГРАМА КУРСУ

Тема 1. Загальні питання оцінки цілісних майнових комплексів, паїв, цінних паперів, майнових прав та нематеріальних активів, у тому числі прав на об'єкти інтелектуальної власності

1.1. Зміни у національному законодавстві та нормативній базі щодо здійснення незалежної оцінки єдиних майнових комплексів, часток, цінних паперів.

1.2. Особливості застосування Міжнародних стандартів оцінки та національних стандартів для оцінки бізнесу, цінних паперів та корпоративних прав.

1.4. Особливості міжнародної практики розрахунку величини упущеної вигоди для розрахунку вартості збитків юридичних осіб та ФОП внаслідок широкомасштабного вторгнення РФ.

1.5. Особливості складання та оформлення документів в електронній формі з урахуванням законодавства про електронні довірчі послуги, зокрема оформлення звітів про оцінку майна в електронній формі та додатків до звітів.

1.6. Вимоги до зберігання звітів про оцінку майна суб'єктами оціночної діяльності (оцінювачами). Архів звітів про оцінку.

Проміжний контроль (тестування)

Тема 2. Практичні питання оцінки цілісних майнових комплексів, паїв, цінних паперів, майнових прав та нематеріальних активів.

2.1. Актуальні проблеми при проведенні аналізу активів підприємства. Особливості проведення аналізу діяльності підприємства, вимоги до його змісту і зв'язок з обґрунтуванням вибору методологічних підходів та методів оцінки.

2.2. Особливості проведення оцінки деяких видів боргових цінних паперів. Огляд чинного законодавства щодо визначення вартості окремих видів боргових цінних паперів, особливості проведення оцінки облігацій та цінних паперів інститутів спільного інвестування для різних цілей.

2.3. Практика застосування різних підходів та методів оцінки цілісних майнових комплексів, паїв та цінних паперів.

Майновий підхід. Практика застосування процедури майнового підходу відповідно до національних стандартів на українському ринку оцінки та застосування витратного підходу у Міжнародних стандартів оцінки. Особливості проведення оцінки активів підприємства, вибір бази оцінки, аналіз об'єктивності результатів при використанні різних видів вихідної інформації при проведенні процедури оцінки, вплив фактору війни в Україні при визначенні вартості активів.

Порівняльний підхід Основні умови та проблеми застосування порівняльного підходу для оцінки українських підприємств, умови застосування різних методів порівняльного підходу при оцінці єдиних майнових комплексів, етапи та особливості розрахунку мультиплікаторів.

Дохідний підхід. Практичні аспекти та особливості побудови моделі грошового потоку, розгляд різних моделей побудови прогнозу доходу та витрат та розрахунку прогнозної величини робочого капіталу. Особливості та інформаційні джерела для розрахунку ставки дисконту різними методами. Практичні аспекти вирішення проблеми розрахунку грошового потоку, термінальної вартості та ставки дисконтування в умовах

продовження повномасштабного вторгнення рф.

2.4. *Аналіз типових помилок оцінювачів при складанні Звіту про оцінку цілісних майнових комплексів, паїв, та цінних паперів (за матеріалами рецензування звітів).*

Проміжний контроль (тестування)

Тема 3. Окремі питання оцінки прав на об'єкти інтелектуальної власності

3.1. Огляд змін у законодавстві у сфері інтелектуальної власності, які відбулися протягом 2022-2023рр. та їх вплив на процес оцінки майнових прав інтелектуальної власності.

3.2. Особливості оцінки майнових прав інтелектуальної власності на комерційну таємницю.

3.3. Огляд інформаційних джерел щодо ставок роялті в Україні та в світі.

3.4. Особливості оцінки майнових прав інтелектуальної власності для цілей ICI (Інститути спільного інвестування).

3.5 Особливості визначення збитків від порушення майнових прав інтелектуальної власності. Огляд Методики МЮУ.

3.6 Практика використання Спеціальної інформаційної системи УКРНОІВІ в оцінці майнових прав інтелектуальної власності.

Проміжний контроль (тестування)

Круглий стіл.