

НАВЧАЛЬНА ДИСЦИПЛІНА

Економічне оцінювання

Програма навчальної дисципліни

Тема 1. Економічні основи оцінки майна і майнових прав

Сутність оцінки як принципу економічної поведінки і основа ухвалення будь-якого управлінського рішення. Необхідність, і особливості оцінки активів і прав в ринкових умовах.

Поняття і класифікація об'єктів оцінки: майно, матеріальні і нематеріальні активи, майнові і немайнові права, обтяжлива і обмежувальна правомочність (сервітут, узус, суперфіцій, емфітевіз, застава, іпотека).

Характеристика видів оцінної вартості: ринкова, справедлива, інвестиційна, вартість заміщення, ліквідаційна, спеціалізована, спеціальна.

Принципи оцінки, засновані на представленнях користувача і виробника: раціональність, граничній корисності і граничній продуктивності, альтернативність, заміщення, принцип якнайкращого і ефективного використання.

Сфери і цілі вживання оцінки в сучасних умовах: приватизація, роздержавлення, передача в оренду, оподаткування, страхування, розробка інвестиційного проекту, переоцінка основних фондів, передача в заставу і іпотеку, реорганізація, банкрутство, санація.

Тема 2. Інституційні основи професійної оцінної діяльності

Історія виникнення оцінки як інституту і професійної оцінної діяльності. Вітчизняний і зарубіжний досвід організації оцінки.

Нормативно-правова регламентація оцінки і оцінної діяльності. Кваліфікаційна ідентифікація оцінювача і правова ідентифікація суб'єкта оцінної діяльності. Отримання права на заняття оцінною діяльністю. Права і відповідальність оцінювача і суб'єкта оцінної діяльності.

Інституційні способи регламентації діяльності оцінювача: міжнародні і національні стандарти оцінки, методика оцінки, корпоративні норми професійної діяльності.

Корпоративні інститути регулювання оцінної діяльності. Функції саморегульованих організацій оцінювачів, повноваження Наглядової ради і Екзаменаційної комісії.

Інституційна роль держави і його основні напрями регулювання оцінної діяльності: нормативно-правове і організаційне забезпечення оцінки, створення умов для посилення професіоналізації інституту оцінки, зняття між інституційних конфліктів.

Інституційні зв'язки оцінної діяльності з іншими трансакційними послугами ріелтерською, девелоперською, аналітичною, банківсько-іпотечними.

Тема 3. Основні принципи і способи застосування витратного методу оцінки майна

Сфера застосування витратного методу оцінки: неприбуткова нерухомість, об'єкти незавершеного будівництва, техніко-економічне обґрунтування нового будівництва, оцінка для цілей страхування і оподаткування.

Основний алгоритм застосування витратного підходу. Особливості застосування вартості відтворення і вартості заміщення, методи їх визначення. Оцінка величини підприємницького прибутку і вартості земельної ділянки. Розрахунок величини фізичного, функціонального і економічного знецінення.

Кошторисна вартість інвестиційного проекту, види і нормативи кошторисів, ціна підрядчика і витрати інвестора.

Визначення зносу і його класифікація. Ознаки фізичного зносу і методи його розрахунку. Характеристика функціонального зносу і його види. Форми прояву і методи розрахунку економічного (зовнішнього) знецінення. Способи визначення амортизації окремих видів активів.

Тема 4. Содержание і варіанти застосування методу капіталізації доходів

Економічний зміст методу, його сфера застосування і базисні поняття. Ринкова вартість підприємства або окремого активу як сума поточних вартостей грошових потоків в прогнозний і прогнозний для поста періоди. Вибір бази капіталізації: прибуток, дивіденд, сукупний грошовий потік. Коефіцієнт капіталізації і ставу дисконту, їх співвідношення і взаємозв'язок.

Фінансовий аналіз і прогнозування використання активу. Прогнозування тривалості функціонування, умов отримання доходу і розрахунку величини витрат, інвестицій, власного і позикового капіталу.

Метод прямої капіталізації і сфера його застосування. Обмежувальні умови його використання. Алгоритм визначення основних компонентів методу: потенційний, дійсний і чистий дохід, операційні витрати, методи побудови коефіцієнта капіталізації. Характеристика і види ризиків.

Метод дисконтування чистого доходу і сфера його застосування. Основні варіанти розрахунку ставки дисконтування. Визначення вартості реверсії.

Тема 5. Порівняльний (аналоговий) метод оцінки

Загальна характеристика порівняльного методу, його переваги і недоліки, необхідні умова його застосування. Інформаційні передумови використання аналогового методу, джерела інформації і оцінка їх якості. Зовнішня (макроекономічна, регіональна, галузева) і внутрішня інформація (баланс, звіти, відомості).

Вибір аналогів, критерії відбору: схожість активу (по галузі і видам), фази життєвого циклу, структура капіталу, фінансові показники (ліквідності, прибутковості, активності і стійкості).

Характеристика найважливіших цінових мультиплікаторів, методи їх розрахунку і вибір прийнятної величини. Використання кореляційної залежності мультиплікаторів і фінансових коефіцієнтів.

Тема 6. Основні принципи математичних і статистичних методів оцінки

Основи теорії вартості грошей в часі, поняття тимчасової оцінки грошових потоків. Шість функцій тимчасової вартості грошей: накопичена сума грошової одиниці (майбутня вартість одиниці), поточна вартість одиниці, поточна вартість ануїтету, накопичення грошової одиниці, внесок на амортизацію одиниці, формування фонду відшкодування.

Основні принципи і поняття статистики, використовувані при оцінці: генеральна сукупність, випадкові величини, середні величини, медіана, мода, показники розкиду, середнє, стандартне відхилення.

Основи теорії вимірів випадкової величини. Класифікація і властивості випадкових вимірів і погрішностей. Абсолютна і відносна помилка результату вимірів. Розподіл помилок випадкових вимірів, поняття дисперсії.

Кореляційний аналіз при оцінці і його основні етапи: формування вибірки однорідних об'єктів і збір початкової інформації, відбір основних параметрів-аргументів

(ціноутворюючих чинників), перевірка вибірки на нормальність основних статистичних критеріям, ухвалення гіпотези про форму зв'язку, математична обробка даних, отримання кореляційної моделі, оцінка її статистичних показників, аналіз результатів.

Аналіз точності результатів оцінки, поняття абсолютною і відносною, випадкових і систематичних погрешностей. Етапи аналізу: оцінка погрешностей початкових даних, оцінка погрешностей оцінюваної вартості.

Тема 7. Особливості оцінки окремих видів активів

Нерухомість як об'єкт оцінки. Характеристика і класифікація об'єктів нерухомості. Фізичний, економічний і правовий зв'язок землі з нерухомістю. Особливості структури ринку нерухомості і їх вплив на оцінку вартість. Цільове призначення оцінки нерухомості. Методологія оцінки об'єктів нерухомості.

Оцінка бізнесу (цілісного майнового комплексу і підприємства) і її вміст. Аналіз балансу і способи його реконструювання. Поняття основного і оборотного, власного і позикового капіталу. Переоцінка вартості основних поза оборотних активів. Основні способи оцінки: метод вартості чистих активів, особливості витратного підходу, метод укрупненої оцінки технічного стану, особливості методів капіталізації і порівняльних аналогів.

Оцінка вартості устаткування. Характеристика, класифікація і ідентифікація устаткування за функціональним призначенням, умовами виготовлення, групою складності. Основні показники використання устаткування, види зносу і їх ознаки. Методи оцінки устаткування.

Оцінка вартості нематеріальних активів. Поняття нематеріальних активів і їх основні види: інтелектуальна власність, ціна престижу («гудвіл»), права користування окремими видами майна. Експертиза і особливості ідентифікації інтелектуальної власності (патенти, винаходи, ліцензії, «ноу-хау», авторські і суміжні права, програмні продукти для ЕОМ, промислові зразки). Залежність вартості нематеріальних активів від обсягу прав, можливості несанкціонованого використання, рівня готовності до комерційного використання. Особливості класичних методів оцінки нематеріальних активів і специфічні способи оцінки, як то метод звільнення від роялті, метод переваги в прибутки, метод вартості створення.

Оцінка корпоративних прав (акцій, долей і паїв в господарських суспільствах). Оцінка повних і часткових інтересів (контрольних, неконтрольних, блокуючих пакетів акцій).

Тема 8. Специфіка оцінки землі як невідтворного активу

Особливості землі як оцінюваного активу, характер земельних і рентних стосунків, а також існуючих повноважень. Особливості становлення ринку землі в перехідний період. Структура земельного фонду. Землі сільськогосподарського і несільськогосподарського використання, земля населених пунктів, особливості міських земель. Облаштовані та необлаштовані землі. Види сервітутів і їх вплив на вартість землі.

Економічна (кадастрова) оцінка землі і її особливості. Відмінності грошово-нормативної і ринкової оцінки землі. Методика грошової оцінки землі і сфера її застосування.

Комплект необхідних документів, необхідний для проведення оцінки.

Особливості застосування основних методів оцінки: капіталізація земельної ренти, метод визначення витрат на освоєння, оцінка за витратами на інфраструктуру.

Специфічні способи оцінки землі: співвідношення, розбиття на ділянки, техніка залишку для землі. Поняття ситуативного класу (відносна стійкість між вартістю землі і вартістю нерухомості).

Тема 9. Особливості оцінки майна в процесі прискореного і вимушеного продажу при банкрутствах, санації, реструктуризації підприємств, податкових і банківських застав

Економічні критерії фінансових криз на підприємстві і причини виникнення банкрутства. Правові підстави проведення банкрутства: неплатоспроможність підприємства. Механізм ліквідації підприємства. Методи визначення ліквідної і ліквідаційної вартості майна.

Економічний зміст санації і реструктуризації, необхідність їх проведення. Економічні, організаційні і управлінські механізми реструктуризації підприємств. Форми вартості і особливості їх визначення при санації і реструктуризації.

Послідовність вимушеного продажу майна підприємств і визначення вартості майна, що продається.

Тема 10. Практика оцінки прибуткових активів

Підготовчі умови для проведення оцінки. Оформлення договору на надання послуг з оцінної діяльності. Обов'язкові умови договору. Алгоритм оцінних процедур в процесі складання звіту за експертною оцінкою. Методика оформлення звіту за оцінкою. Оформлення результатів оцінних заходів. Нормативні вимоги до написання звіту.

Збір і підготовка інформації для оцінки майна залежно від його вигляду: бухгалтерські документи, технічні паспорти, свідоцтва на право власності або права користування, договори, підтверджуючі вид правомочності (купівлі-продажу, оренди, постачання, застави і тому подібне), зовнішня і внутрішня аналітична інформація.

Технічна, правова і економічна ідентифікація об'єкту оцінки. Характеристика необхідних допущень і обмежень використовуваних в звіті. Визначення мети і обґрунтування вибраного виду вартості.

Методологія оцінки і вибір методів, прийнятних для оцінки конкретних видів майна. Процедура використання методів оцінки і узгодження отриманих результатів. Остаточний висновок про вартість активу.

Проведення оцінки і написання звіту про вартість найбільш поширених видів активів (офісна будівля, торгівельні приміщення, квартира), їх оцінка для внеску в статутний фонд підприємства.

Рекомендована література

Базова

1. Закон України «Про оцінку майна, майнових прав та професійної діяльності»
2. Земельний Кодекс України

Допоміжна

3. Драпиковський О.І. Іванова І.Б. Практикум з оцінки міських земель. 2-е видання.- К.: УАДУ, 2008.

4. Драпіковський О.І. Іванова І.Б. Експертна оцінка земельних ділянок сільськогосподарського призначення// Державний інформаційний бюлетень про приватизацію. – 2008. - № 4. –С. 18

.2. Фридман Дж., Ордуєй Ник. Анализ и оценка приносящей доход недвижимости// Пер.с. англ.- М.: Дело ЛТД, 1995 – 654 с..

5. 3. Поляков А.С. Використання методу порівняльного аналізу продажів за відсутності вільного ринку промислових об'єктів. // Державний інформаційний бюлетень про приватизацію. – 2010. - № 1. –С. 70