



**Негосударственное образовательное учреждение
«АКАДЕМИЯ СЕРТИФИКАЦИИ УСЛУГ И ПЕРСОНАЛА»
(ИНН 7810004091, ОГРН № 1047855049758)**

УТВЕРЖДАЮ
Директор НОУ «АСУП»
_____ С.В. Зайцев
«__» _____ 2014 года

**РАБОЧАЯ ПРОГРАММА
«Методы оценки рыночной стоимости активов»**

Разработчик
_____ Т. В. Каткова

Санкт-Петербург
2014 год

1. ВВЕДЕНИЕ.

Рабочая программы предназначена для повышения квалификации специалистов-оценщиков, занимающихся подготовкой отчетов об оценке недвижимого имущества и других активов.

Общий объем рабочей программы – 240 академических часов, из них – 102 часа лекционных занятий, 108 часов практических занятий и 30 часов на итоговую аттестацию.

Форма обучения – очная, по 8 академических часов в день.

Минимальные требования к начальной компетенции обучаемых специалистов – наличие высшего образования и диплома о переподготовке по специальности «оценка стоимости предприятия (бизнеса)» и опыт (стаж) работы в области оценочной деятельности не менее трех полных лет.

2. ЦЕЛЬ РАБОЧЕЙ ПРОГРАММЫ.

Рабочая программы изучается с целью повышения квалификации специалистов-оценщиков в области оценочной деятельности, занимающихся подготовкой отчетов об оценке и экспертных заключений.

3. ЗАДАЧИ РАБОЧЕЙ ПРОГРАММЫ.

Задачами изучения учебного курса являются ознакомление с актуальной информацией и освоение практических методов решения оценочных задач.

4. ТРЕБОВАНИЯ К УРОВНЮ ОСВОЕНИЯ РАБОЧЕЙ ПРОГРАММЫ.

В результате изучения рабочей программы специалист

а) должен знать:

- действующее законодательство и нормативно-правовые акты Российской Федерации в области оценочной деятельности;
- Федеральные стандарты оценки;
- Методические рекомендации по оценке проектов и объектов.

Б) должен уметь:

- формировать алгоритмы (математические модели) объектов оценки (модели стоимости), принимать обоснованные методологические решения при подготовке отчетов об оценке и экспертных заключений;
- осуществлять практические вариантные расчеты стоимости.

5. ФОРМЫ ТЕКУЩЕГО, ПРОМЕЖУТОЧНОГО И ОКОНЧАТЕЛЬНОГО КОНТРОЛЯ.

Формой текущего контроля знаний обучаемых специалистов является их устное тестирование (собеседование), проводимое на каждом практическом занятии.

Формой окончательного контроля знаний обучаемых специалистов является итоговый комплексный тест (экзамен), в ходе которого слушатель самостоятельно составляет и тестирует модель стоимости, проводит вариантные расчеты в среде электронных таблиц в письменной форме и представляет результаты преподавателю для принятия решения.

6. УЧЕБНЫЙ ПЛАН.

№п/п	Наименование разделов дисциплин	Всего часов	В т. ч. по видам занятий			Форма контроля
			Лекции	Практика	Итоговая аттестация	
1	2	3	4	5	6	7
1.	Судебная экспертиза объектов недвижимости с целью оценки их рыночной стоимости	16	8	6	2	Зачет
2.	Оценка земельных участков с целью пересмотра их кадастровой стоимости и установления ее в размере рыночной	16	8	6	2	Зачет
3.	Процедура согласования и утверждения результатов оценки рыночной стоимости активов	16	6	8	2	Зачет
4.	Определение рыночной стоимости объектов капитального строительства с целью оспаривания их кадастровой стоимости	16	6	8	2	Зачет
5.	Методика оценки залоговых активов на основании рекомендаций Ассоциации банков Северо-Запада	16	8	6	2	Зачет
6.	Оценка рыночной стоимости инвестиционных проектов	16	8	6	2	Зачет
7.	Оценка рыночной стоимости бизнеса	16	8	6	2	Зачет
8.	Оценка рыночной стоимости интеллектуального капитала его правообладателей	16	8	6	2	
9.	Оценка рыночной стоимости акций, торгуемых на фондовом рынке	16	4	10	2	Зачет
10.	Применение методов массовой оценки рыночной стоимости активов	16	4	10	2	Зачет
11.	Сценарный анализ как один из методов принятия решений в оценочной деятельности	16	4	10	2	Зачет
12.	Экспертиза отчетов об оценке рыночной стоимости в саморегулируемых организациях оценщиков	16	4	10	2	Зачет
13.	Оценка рыночной стоимости для аукциона	16	8	6	2	Зачет
14.	Математическое моделирование стоимости объектов оценки в среде электронных таблиц	16	8	6	2	Зачет
15.	Особенности оценки автотранспортных средств, в том числе стоимости убытков при дорожно-транспортных происшествиях	16	10	4	2	Зачет
	Всего:	240	102	108	30	

7. СОДЕРЖАНИЕ РАЗДЕЛОВ РАБОЧЕЙ ПРОГРАММЫ.

Раздел 1. Судебная оценочная экспертиза объектов недвижимости с целью оценки их рыночной стоимости.

Особенности организации и проведения экспертизы стоимости по решению суда. Права и обязанности эксперта. Вопросы, которые задают суды и методы проведения исследований. Заключение эксперта. Анализ типичных ошибок. Практика проверки расчетов и проведения альтернативных расчетов экспертом.

Раздел 2. Оценка земельных участков с целью пересмотра их кадастровой стоимости и установления ее в размере рыночной.

Методы расчета кадастровой и рыночной стоимости. Анализ причин расхождения кадастровой и рыночной стоимости. Формирование модели стоимости. Подготовка отчета к

экспертизе и судебному разбирательству. Типичные ошибки оценщика и эксперта. Разбор конкретных ситуаций. Анализ судебной практики в разных регионах РФ.

Раздел 3. Процедура согласования и утверждения результатов оценки рыночной стоимости активов.

Вероятностная природа рыночной стоимости. Статистический подход к формированию диапазона стоимости. Интервал стоимости с точки зрения поведенческой экономики. Алгоритм формирования интервала стоимости на основе реализации подходов и методов. Анализ практических ситуаций. Практика применения интервала стоимости (ведение переговоров, организация торгов, управление стоимостью).

Раздел 4. Определение рыночной стоимости объектов капитального строительства с целью оспаривания их кадастровой стоимости.

Единый объект недвижимости и его компоненты. Анализ методов расчета стоимости улучшений (объектов капитального строительства). Причины расхождения кадастровой и рыночной стоимости ОКСов. Разбор конкретных ситуаций (промышленные и гражданские здания, строения, сооружения).

Раздел 5. Методика оценки залоговых активов на основании рекомендаций Ассоциации банков Северо-Запада.

Особенности реализации принципов оценки в процессе оценки для обеспечения залогов. Принцип осторожности. Особенности реализации трех подходов к оценке недвижимого и движимого имущества. Разбор примеров и спорных моментов. Организация взаимодействия оценщика с заказчиком и специалистами банков. Рекомендации по подготовке отчета. Задача мониторинга и подтверждения стоимости.

Раздел 6. Оценка рыночной стоимости инвестиционных проектов.

Оценка бизнеса и оценка инвестиционного проекта. Принципы оценки эффективности ИП. Термины и определения. Показатели эффективности. ЧДД и стоимость объекта. Расчет ЧДД и других показателей. Анализ коммерческой, бюджетной и общественной эффективности. Учет рисков и неопределенностей. Учет внешних эффектов. Изучение «сквозного» примера в среде электронных таблиц.

Раздел 7. Оценка рыночной стоимости бизнеса.

«Бизнес» как объект оценки. Концепция бизнеса как имущественного комплекса или инвестиционного проекта. Оценка предприятия с позиции бухгалтерской отчетности и с позиции технологии и качества продукции. Особенности оценки активов в составе действующего предприятия. Сравнение предприятий с использованием мультипликаторов.

Частные задачи оценки бизнеса: финансовый анализ и его использование в оценке, оценка убыточного предприятия, оценка дебиторской задолженности, оценка персонала, оценка для МСФО и др.

Раздел 8. Оценка рыночной стоимости интеллектуального капитала его правообладателей.

Современные теории человеческого и интеллектуального капитала. Общее и отличия материального и нематериального капитала. Роль интеллектуального капитала в современной экономике. Методы оценки ИК в составе бизнеса и как самостоятельного объекта оценки. Индикаторы ИК и реализация сравнительного подхода. Структура ИК и реализация принципа замещения. Разбор примеров: ИК завода, ИК консалтинговой компании.

Раздел 9. Оценка рыночной стоимости акций, торгуемых на фондовом рынке. Оценочные ситуации, в которых может и должна использоваться информация фондового рынка. Источники информации и работа с ними. Понятия, термины и регулирование фондового рынка. Капитализация, фундаментальная стоимость и рыночная стоимость компании. Приемы обработки информации. Расчет и использование мультипликаторов. Разбор примеров.

Раздел 10. Применение методов массовой оценки рыночной стоимости активов. Традиционные методы способы организации оценки холдингов и крупных предприятий. Проблемы взаимодействия оценщиков в процессе выполнения сложных оценочных проектов. Опыт оценки для МСФО. Альтернативные способы оценки на базе семейства модели стоимости. Примеры:

- недвижимость в разных регионах РФ,
- здания и сооружения разных предприятий
- транспорт, мебель и инвентарь,
- гостиницы в Санкт-Петербурге и др.

Приемы построения электронных таблиц и их использования в режиме общего доступа. Проблемы формирования команды оценочного проекта и управления проектом.

Раздел 11. Сценарный анализ как один из методов принятия решений в оценочной деятельности. Методы учета неопределенностей и рисков в оценке. Проблемы реализации традиционного метода дисконтирования будущих денежных потоков. Методические основы сценарного подхода. Практические приемы формирования базового, пессимистического и других сценариев. Формирование весов и расчет ожидаемого значения стоимости. Разбор примеров. Анализ чувствительности: расчетные таблицы и графики. Решение задач.

Раздел 12. Экспертиза отчетов об оценке рыночной стоимости в саморегулируемых организациях оценщиков

Практика проведения экспертизы в различных СРОО. Контроль качества или управления качеством отчетов. Совместная деятельность оценщиков и экспертов по повышению качества отчетов. Различные трактовки понятия «качество оценки». Приемы и методы интуитивного и расчетного подтверждения стоимости. Тестирование расчетов оценщика. Проведение альтернативных расчетов. Разбор примеров. Анализ существенных замечаний, приведших к написанию отрицательных экспертных заключений.

Раздел 13. Оценка рыночной стоимости для аукционов.

Особенности использования рыночной стоимости как стартовой цены торгов. Использование результатов торгов, как информационной базы для оценки. Формирование НМЦК в рамках федеральной контрактной системы и ФЗ 223. Анализ методов формирования и подтверждения НМЦК для различных объектов (товаров, работ, услуг). Разбор практических задач.

Раздел 14. Математическое моделирование стоимости объектов оценки в среде электронных таблиц.

Правила построения моделей стоимости объектов оценки в среде электронных таблиц. Обзор задач. Задачи финансовой математики. Функции сложного процента. Расчет параметров ипотечного кредита. Расчет затрат на замещение. Дисконтирование по моделям (три модели). Дисконтирование произвольного денежного потока. Расчет прибыли предпринимателя. Расчет износа методом эффективного возраста. Построение корректировочных таблиц. Расчет

корректировок. Метод качественных сравнений. Некоторые важные функции электронных таблиц. Рекомендации по построению очень больших таблиц и сложных моделей стоимости объектов оценки.

Раздел 15. Особенности оценки автотранспортных средств, в том числе стоимости убытков при дорожно-транспортных происшествиях.

Оценка убытков при повреждении автомобилей, составление типового отчета, соответствующего нормативным требованиям. Изменение законодательства об ОСАГО в 2014 г. Условия применимости различных правовых актов в зависимости от даты ДТП. Роль и место экспертов-техников и оценщиков в определении убытков при ДТП. Основные положения Единой методики определения размера расходов на восстановительный ремонт в отношении поврежденного транспортного средства. Особенности ее применения.

Методы расчета утраты товарной стоимости транспортного средства. Разбор примера отчета об оценке рыночной стоимости услуг по восстановительному ремонту транспортного средства.

Оценка стоимости транспортных средств: методы, особенности составления отчета, типовой вариант отчета. Методология оценки рыночной стоимости транспортного средства. Особенности применения затратного подхода к оценке. Методы расчета износов и устареваний. Особенности применения сравнительного подхода к оценке. Разбор примера отчета об оценке рыночной стоимости транспортного средства.

8. УЧЕБНО-МЕТОДИЧЕСКОЕ ОБЕСПЕЧЕНИЕ РАБОЧЕЙ ПРОГРАММЫ.

8.1. Практические занятия проводятся в среде электронных таблиц. Слушатели должны быть профессиональными пользователями этого программного обеспечения: уметь строить сложные формулы, использовать стандартные финансовые, математические и статистические функции, строить точечные диаграммы, использовать процедуры «подбор параметра», «поиск решения», «таблица данных».

8.2. Рекомендуемая литература:

- «Гражданский процессуальный кодекс Российской Федерации» от 14.11.2002 № 138-ФЗ
- «Арбитражный процессуальный кодекс Российской Федерации» от 24.07.2002 № 95-ФЗ
- «Уголовный процессуальный кодекс Российской Федерации» от 18.12.2001 № 174-ФЗ
- «Кодекс Российской Федерации об административных правонарушениях» от 30.12.2001 №195-ФЗ
- Федеральный закон от 31.05.2001 № 73-ФЗ «О государственной судебно-экспертной деятельности в Российской Федерации»
- Федеральный закон от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»
- Федеральные стандарты оценки, утвержденные Приказами Минэкономразвития России № 254, 255, 256 от 20.07.2007 г. (ФСО №1, ФСО №2, ФСО №3)
- Постановление Пленума ВАС РФ от 20.12.2006 № 66 «О некоторых вопросах практики применения арбитражными судами законодательства об экспертизе»
- Федеральный закон «О судебно-экспертной деятельности в РФ». Законопроект размещен на официальном сайте Государственной думы РФ.

<http://spb.pomogatel.ru/public/resume.aspx?id=94920&p1=sidelka&p2=25&an=pionerskaja&mode=list&index=18>

- Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО №7)» (проект);
- Методические рекомендации по определению рыночной стоимости земельных участков (в ред. распоряжения Минимущества РФ от 31.07.2002 г. № 2314-р)
- Е. Р. Россинская, Е. И. Галяшина. Настольная книга судьи. Судебная экспертиза. Теория и практика. Московская государственная юридическая академия им. О. Е. Кутафина. Институт судебных экспертиз
- Словарь основных терминов судебных экспертиз. Составитель Корухов Ю.Г. «Судекс», М.: 2010
- Настольная книга практикующего оценщика. Составители: Вольнова В.А., Хлопцов Д.М. – Новосибирск: ЦЭРИС, 2013
- Валдайцев С.В. Оценка бизнеса и инноваций. «Филинь», М.: 1997
- Акофф Р. Искусство решения проблем М.: «Мир», 1982
- Гринберг Р. С. Свобода и справедливость. Российские соблазны ложного выбора. М.: «Магистр», 2012
- Акерлоф Дж., Шиллер Р. Spiritus Fmimalis. Как человеческая психология управляет экономикой. М.: «АЛЬПИНА БИЗНЕС БУКС», 2011
- Озеров Е.С. Экономическая оценка объектов гражданских прав. СПб, 2012
- Методические рекомендации по оценке эффективности инвестиционных проектов (вторая редакция). М.: «Экономика», 2000
- Кузнецов Д.Д. Методические рекомендации по составлению отчетов об оценке рыночной стоимости земельных участков в целях пересмотра кадастровой стоимости и установления её в размере рыночной, разработанные НП СРОО «СПО» и утверждены Решением Совета НП СРОО «СПО» (Протокол №13 от 28.05.2013 г.) с изменениями и дополнениями (Изменения и дополнения утверждены Советом НП СРОО «СПО» Протокол №26 от 21.10.2013 г.). Размещены на сайте СПО <http://www.cpa-russia.org/about-partnership/standards-and-regulations/18/>
- Козин П.А., Кузнецов Д. Д. Методические рекомендации по судебной оценочной экспертизе объектов недвижимости (версия 1.1), разработанные НП СРОО «СПО» утверждены Решением Совета НП СРОО «СПО» (Протокол №33 от 18.12.2013 г.). Размещены на сайте СПО <http://www.cpa-russia.org/about-partnership/standards-and-regulations/163/>
- Саати Т., Кернс К. Аналитическое планирование. Организация систем. М.: "Радио и связь", 1992
- Саати Т.. Принятие решений. Метод анализа иерархий. М.: "Радио и связь", 1993
- Федеральный закон от 25 апреля 2002 г. № 40-ФЗ «Об обязательном страховании гражданской ответственности владельцев транспортных средств» (с учетом ФЗ-223 от 21.07.2014 г.) Начало действия редакции - 01.10.2014 (исключая отдельные положения)
- Постановление Правительства РФ от 7 октября 2014 г. №1017 «О признании утратившим силу некоторых актов Правительства Российской Федерации» (утратили силу ПП от 24 апреля 2003 г. №238, от 24 мая 2010 г. №361, от 30 июля 2014 г. №717) Начало действия документа - 17.10.2014
- Постановление Правительства РФ от 17 октября 2014 г. № 1065 «Об определении уполномоченных федеральных органов исполнительной власти, устанавливающих требования к экспертам-техникам, в том числе требования к их профессиональной аттестации, основания его аннулирования, а также порядок ведения государственного реестра экспертов-техников, и о

признании утратившими силу некоторых решений Правительства РФ» Начало действия документа - 29.10.2014

- Постановление Правительства РФ от 24 апреля 2003 г. № 238 «Об организации независимой технической экспертизы транспортных средств» Период действия 06.05.2003 - 16.10.2014
- Постановление Правительства РФ от 7 мая 2003 г. № 263 «Об утверждении Правил обязательного страхования гражданской ответственности владельцев транспортных средств» Период действия 01.09.2013 - 10.10.2014
- Постановление Правительства РФ от 24 мая 2010 г. № 361 «Об утверждении Правил установления размера расходов на материалы и запасные части при восстановительном ремонте транспортных средств» Период действия 01.09.2010 – 16.10.2014, частичные изменения с 12.08.2014
- Постановление Правительства РФ от 30 июля 2014 г. № 717 «О внесении изменений в правила установления размера расходов на материалы и запасные части при восстановительном ремонте транспортных средств» Период действия 12.08.2014 – 16.10.2014
- Положение Центрального Банка РФ от 19 сентября 2014 г. №431-П «О правилах обязательного страхования гражданской ответственности владельцев транспортных средств» (далее П-431). Начало действия документа - 11.10.2014
- Положение Центрального Банка РФ от 19 сентября 2014 г. №432-П «О единой методике определения размера расходов на восстановительный ремонт в отношении поврежденного транспортного средства» (далее П-432). Начало действия документа - 17.10.2014