

**КАРАГАНДИНСКИЙ УНИВЕРСИТЕТ
КАЗПОТРЕБСОЮЗА**

КАФЕДРА ЭКОЛОГИИ И ОЦЕНКИ

**ПРОГРАММА
ПРОИЗВОДСТВЕННОЙ ПРАКТИКИ**

для студентов 4 курса специальности «Оценка»

КАРАГАНДА 2024г.

Программа производственной практики разработана доцентом кафедры Исабаевым А.С.

Программа практики одобрена и рекомендована к изданию

Протокол № 1 от 18 декабря 2023 г.

Заведующий кафедрой «Экологии и Оценки»
д.х.н., профессор



Гайкенова Г.Г.

Нормативные ссылки

Закон РК «Об образовании» от 27.07.2007 г. подпункт 46-11 статьи 5 (с изменениями и дополнениями).

Государственный общеобязательный стандарт высшего и послевузовского образования, утвержденный приказом Министра науки и высшего образования Республики Казахстан от 20 июля 2022 года № 2.

Об утверждении Типовых правил деятельности организаций высшего и послевузовского образования, № 595 от 30 октября 2018 года (с изменениями и дополнениями).

Об утверждении Правил организации учебного процесса по кредитной технологии обучения в организациях высшего и (или) послевузовского образования, утвержденные приказом Министра образования и науки Республики Казахстан от 20 апреля 2011 года № 152 (с изменениями и дополнениями).

Профессиональный стандарт: для педагогов (профессорско-преподавательского состава) организаций высшего и (или) послевузовского образования, утвержденный приказом Министра науки и высшего образования Республики Казахстан от 20 ноября 2023 года № 591.

Правила организации и проведения практики для обучающихся высшего и послевузовского образования КарУ Казпотребсоюза, 2024г.

Цель и задачи практики

Производственная практика – вид профессиональной практики, направленный на закрепление теоретических знаний по базовым и профилирующим циклам дисциплин путем практического, реального выполнения студентом обязанностей специалиста, приобретение практических навыков и освоение передового опыта профессиональной и организаторской работы по профилю будущей специальности. В процессе производственной практики осуществляется непосредственная подготовка студента к

профессиональной деятельности по всем направлениям в реальных производственных условиях.

Производственная практика организуется после завершения теоретического курса и изучения цикла специальных дисциплин, по которым предусмотрена производственная практика.

Целью производственной практики является закрепление ключевых компетенций, приобретение практических навыков и опыта профессиональной деятельности по обучаемой специальности.

Объекты и места практики

Базами производственной практики являются организации занимающиеся оценочной деятельностью (АО,ТОО,ОО, ИП) и УНПК кафедры.

Организация практики

Организация профессиональной практики в сторонних предприятиях производится на основании заключения *договора* между КЭУК и предприятием (базы практики).

Допускается прохождение профессиональной практики на основании заключения *договора* между КЭУК и предприятием с указанием Ф.И.О. студента(ов)(Приложение 1).

Договора с базами практик заключаются выпускающей кафедрой в соответствии с утвержденной формой договора на проведение профессиональной практики обучающихся и регистрируются менеджером по трудоустройству Ресурсным Центром. Оригинал договора хранится на кафедре. Все договора с базами практики должны быть заключены за 1 месяц до начала учебного года.

Направление студентов на практику оформляется *приказом* ректора с указанием сроков прохождения практики (в соответствии с учебным планом специальности и графиком

практики), базы практики и руководителя практики от университета.

На основании вышеизложенного приказа университет предоставляет студенту *направление* на профессиональную практику.

В качестве руководителей практики от университета назначаются профессора, доценты, опытные преподаватели, хорошо знающие специфику профессии и деятельность баз практики.

Студент, не явившийся на практику, не выполнивший программу практики, получивший отрицательный отзыв о работе или неудовлетворительную оценку при защите отчета, направляется повторно на практику в следующий академический период параллельно с теоретическим обучением или в период летнего семестра.

Обязанности руководителей практики

Руководитель практики от университета обязан:

- до начала практики организовать необходимую подготовку обучающихся к практике, проводить консультации в соответствии с программой профессиональной практики;

- совместно с руководителем практики от предприятия разрабатывать календарно-тематический план прохождения практики в соответствии с программой практики;

- осуществлять контроль за прохождением практики;

- производить проверку заполнения обучающимся дневников прохождения практики;

- производить проверку отчетов обучающихся по практике;

- совместно с комиссией проводить прием защиты отчета студента о прохождении профессиональной практики.

Руководитель практики от предприятия – квалифицированный специалист, осуществляющий руководство

профессиональной практикой и отвечающий за процесс прохождения практики студентами в данном предприятии.

Руководитель практики от предприятия обязан:

- осуществлять квалифицированное руководство практикантами в соответствии с программой практики, календарно-тематическим планом;
- обеспечить каждого обучающегося – практиканта условиями безопасной работы на рабочем месте;
- проводить инструктажи по охране безопасности труда;
- дать необходимые практикантам разъяснения и требовать своевременного и доброкачественного выполнения ими работ;
- выставить оценку практиканту, удельный вес которой составляет 40% от итоговой оценки (дневник практики);
- по завершению практики дать письменную характеристику о работе каждого практиканта (дневник практики);заполнить анкету для работодателей и опросный лист.

Обязанности студента

Студент при прохождении практики должен:

- 1.полностью выполнить программу практики;
- 2.вести дневник прохождения практики, включающий:
 - общие сведения о базе и руководителях практики;
 - календарно-тематический план, содержащий этапы выполнения программы практики;
 - содержание дневника – описание ежедневной работы, выполненной обучающимся за время практики, подписанный руководителем практики от предприятия;
 - оценку руководителя практики от предприятия;
 - характеристику студента от руководителя практики предприятия;
- 3.подчиняться правилам внутреннего распорядка, действующим на соответствующей базе практики;

4.изучить и строго соблюдать правила охраны труда, техники безопасности и производственной санитарии;

5.представить руководителю практики от университета пакет документов о прохождении производственной практики:

-подтверждение прибытия к направлению;

-дневник, подписанный руководителем базы практики о выполнении всех заданий;

-анкета для работодателей и опросный лист;

-письменный отчет по практике, отражающий выполнение программы практики.

6.заполнить анкету о качестве организации и прохождении практики.

Содержание практики

Программа практики – краткое систематическое изложение содержания, цели и задач практики, мест проведения практики, профессиональных требований к студенту-практиканту, содержания этапов практики, критерии оценки компонентов практики, порядок подготовки отчетных документов (перечень, требования к оформлению и т.д.), образцы форм отчетности, сроки защиты отчетов по практике.

В соответствии с поставленными задачами студенты должны изучить условия производства, организацию материально-технического снабжения, порядок учета выполненных работ, структуру и систему управления производственной организации, ее материально-техническую базу.

На производственной базе практики студенты принимают участие примерно в следующих мероприятиях которые отражены и в целом соблюдаются как общие правила проведения оценочной деятельности:

Прохождение инструктажа по технике безопасности, ознакомление с должностными обязанностями эксперта оценщика

-сбор и анализ предварительной информации.

Проведение переговоров и получение общей информации об объекте оценки, целях и дате оценки, собственнике (арендаторе) объекта оценки, заказчике оценки.

Ознакомление с видами и принципами земельного кадастра;

Ознакомление с почвенными картами и картограммами;

Порядок и методы оценки земельных участков;

Определение оценочной продуктивности сельскохозяйственных угодий и затрат на землепользование;

Расчет экономической оценки земель на основе рентообразующих факторов;

Определение кадастровой оценочной стоимости и составление актов определения кадастровой стоимости участков;

Сбор и анализ данных для определения рыночной стоимости земельного участка;

Подходы и методы оценки земельных участков

Определение оценочной продуктивности сельскохозяйственных угодий и затрат на использование

Расчет экономической оценки земель на основе рентообразующих факторов

Определение кадастровой оценочной стоимости и составление акта определения кадастровой стоимости земельных участков

Сбор и анализ данных для определения рыночной стоимости земельного участка

Расчет рыночной стоимости земельного участка на основе трех подходов и согласование полученных результатов

Составление отчета о рыночной стоимости земельного участка

Осмотр транспортного средства, не требующие ремонта

Исследование рынка и подбор сопоставляемых объектов

Определение рыночной стоимости транспортного средства тремя подходами

Оценка поврежденного транспортного средства

Согласование результатов оценки машин и транспорта

Составление отчета о рыночной стоимости машин и оборудования

Обобщение материалов и оформление отчета

-сбор и анализ общих данных

Собираются и анализируются данные, характеризующие социально-экономические условия эксплуатации оцениваемого объекта, состояние соответствующего сегмента рынка, а также другие факторы, влияющие на стоимость.

-сбор и анализ специальных данных

Собирается и анализируется технико-эксплуатационная и экономическая информация по оцениваемому объекту и его аналогам, фигурирующим на рынке в последний период времени. Сбор данных осуществлялся путем изучения соответствующей документации, консультаций со специалистами.

Выезд для проведения осмотра и проведения оценки объекта недвижимости

Выезд для проведения осмотра отдельного жилого дома

Выезд для проведения осмотра и оценки отдельного нежилого объекта

Определение рыночной стоимости недвижимости тремя методами

Определение залоговой стоимости недвижимости тремя методами

Определение стоимости недвижимости для налогообложения тремя методами

Проведение необходимых измерений, составление поэтажных планов и спецификаций

Составление планов помещений, изучение планов и чертежей различных зданий и сооружений

Составление плана расстановки технического оборудования и спецификаций

-выбор методов оценки

Выбор общих подходов (затратный, рыночный и доходный) и специальных методов определяется целью оценки, полнотой и достоверностью имеющейся и необходимой для применения каждого метода исходной информации, а также условиями договора на оценку. В необходимых случаях производится модификация имеющихся или разработка новых специальных методов оценки (с обоснованием их методической корректности и точности).

-проведение расчетов и анализ результатов

Проводятся расчеты по оценке объекта различными методами и анализ результатов. В случае необходимости осуществляется сбор дополнительной информации, корректировка методов оценки и дополнительные расчеты и принимается решения о стоимости объекта оценки.

Изучение правоустанавливающих и идентификационных документов на недвижимость

Виды прав на недвижимость, подлежащую оценке, анализ правоустанавливающей документации

Государственная регистрация прав на недвижимость и сделок с

ней(сбор, проверка и анализ данных. Проверка достоверности собранной информации-заключение договора

на оценку

Проведение анализа формуляров, техпаспорта и др. документов, содержащих идентификационные характеристики объекта оценки, документов, подтверждающих права собственности или эксплуатации (аренды), осмотр и идентификация объекта по месту его нахождения.

Алгоритм оценки бизнеса

Процедура оценки бизнеса, будь то предприятие или его отдельные бизнес-линии, как правило, сложный и трудоёмкий процесс, во многом зависящий от целей заказчика. Алгоритм оценки или последовательность действий оценщика в ходе проведения оценочных работ представляет собой цепь поэтапно осуществляемых операций, включающих:

постановку проблемы; подготовку и заключение договора; сбор и анализ необходимой информации; выбор и применение методов оценки; анализ факторов влияющих на стоимость бизнеса; составление отчёта об оценке по установленной форме.

Постановка проблемы

Данный этап оценки предприятия подразделяется на следующие ступени: характеристика предприятия; определение предмета оценки; установление даты оценки; уточнение целей и функций оценки; определение вида стоимости; защита интересов заказчика и оценщика.

Характеристика предприятия включает его полное и сокращенное название, его организационно-правовую форму, место регистрации, местоположение, отрасль производства, основные виды выпускаемой продукции и пр. Если оцениваемое предприятие является дочерним или зависимым, необходимо выявить основное или преобладающее предприятие. Предприятие признается дочерним, если другое (основное) предприятие имеет возможность определять принимаемые им решения. Предприятия признается зависимым, если другое (преобладающее) предприятие имеет более 20 % голосующих акций (уставного капитала).

Важнейшим этапом оценки предприятия является выявление предмета оценки, т.е., определение того, что подлежит оценке - весь комплекс имущественных прав на предприятие, права на акционерный капитал АО, доля участника в уставном капитале предприятия, права на пакет акций предприятия или какой-либо иной интерес.

При продаже предприятия важное значение, с точки зрения налогообложения, имеет то обстоятельство, как рассматривается эта сделка: как передача активов или как передача долевого участия (пакета акций) в предприятии.

Если оценке подлежит доленое участие в предприятии, то в оценочном задании указывается оцениваемая процентная доля, структура остальных долей уставного капитала.

При оценке пакета акций в задании указывается, какие акции оцениваются -обыкновенные или привилегированные, отмечается количество акций в обращении и количество акций, выкупленных самим предприятием.

В описание оцениваемого долевого участия должны включаться все ограничения, накладываемые на соответствующие акции, например, ограничения на их передачу. Эти ограничения, как правило, снижают стоимость акций

Дата оценки - это момент времени, на который выполняется оценка.

Почему так важно установить эту дату оценки? Дело в том, что стоимость бизнеса во времени изменяется, причем эти изменения даже в короткие промежутки времени могут быть значительными.

На развитом цивилизованном фондовом рынке специалисты различают курсовую и внутреннюю стоимость акций.

Внутренняя или реальная стоимость акции определяются ВС предприятия. Внутренняя стоимость акции — это стоимость, которой она должна и будет обладать, когда другие инвесторы получают информацию о предприятии, которую имеет эксперт-оценщик данного предприятия.

ВС предприятия зависит от:

— стоимости активов предприятия. Материальные активы предприятия обладают определенной рыночной стоимостью, и, как правило, при оценке действующего предприятия активы отдельно не оцениваются. Но они оцениваются отдельно при определении ликвидационной стоимости предприятия;

—наиболее вероятной будущей прибыли предприятия в течении прогнозного периода. При прогнозировании будущих доходов предприятия эксперт-оценщик получает несколько вариантов объемов чистого дохода предприятия, из которых для оценки выбирает вариант с наибольшей степенью вероятности;

—вероятных будущих темпов роста чистого дохода предприятия в остаточный период (в постпрогнозный период).

И эта наиболее трудная задача также решается в процессе прогнозирования развития предприятия

Рассмотрение вышеназванных факторов осуществляется в процессе так называемого фундаментального анализа, когда определяется самый важный показатель - ожидаемый чистый доход предприятия и анализируется структура капитала, качество управления, квалификация рабочих и другие факторы. Анализ этих факторов позволяет эксперту -оценщику определить ВС предприятия (или ВС акций этого предприятия).

Если в анализе выявится, что РС или курсовая стоимость акций ниже уровня ее ВС, эксперт - оценщик делает вывод о том, что данные акции выгодно покупать.

Если РС акций (курсовая стоимость) выше предполагаемой (ожидаемой) ВС акций, определяемый исходя из ВС предприятия, эти акции следует продать.

Поскольку ВС предприятия определяется в процессе глубокого анализа предыстории и перспектив развития предприятия, это, по-видимому, наиболее реальная и точная (естественная) оценка его стоимости.

Стоимость действующего предприятия (СДП) - это стоимость жизнеспособного функционирующего предприятия, имеющего собственные активы, товарно-материальные запасы, постоянную рабочую силу, осуществляющего хозяйственные операции и не находящегося под непосредственной угрозой несостоятельности (банкротства). При этом в стоимость действующего предприятия

включается определенная группа нематериальных активов (в совокупности или конкретных нематериальных активов).

При определении стоимости действующего предприятия для целей купли - продажи из общей стоимости нематериальных активов предприятия вычитается гудвил 1 или другие виды активов, для которых может быть выявлен особый поток доходов и которые продавец не хочет продавать.

При расчете стоимости предприятия как действующего, принцип наилучшего и наиболее эффективного использования (ННЭИ) не учитывается. В данном случае принимается во внимание существующий профиль использования предприятия.

Ликвидационная стоимость (ЛС) представляет собой чистую сумму, которую собственник предприятия может получить при ликвидации этого предприятия и распродаже его активов. В связи с этим известны термины «принудительная» и «упорядоченная» ликвидация.

Упорядоченная ликвидация - это ликвидация, при которой процесс распродажи активов предприятия производится в течение разумного периода времени, чтобы получить максимально возможную в этих случаях цену каждого вида распродаваемого актива.

Принудительная ликвидация означает, что активы распродаются быстро, обычно в процессе одной аукционной продажи.

При определении ЛС учитываются все затраты, связанные с ликвидацией предприятия: административные издержки (связанные с ликвидацией предприятия) по поддержанию работы и охраны предприятия до ее окончательной ликвидации, налоги, расходы на юридические, оценочные и аудиторские фирмы, на комиссионные брокерам, осуществляющим продажу активов и т.п.

Кроме того, дисконтируется ожидаемая чистая выручка от продажи активов по ставке, учитывающей связанный с этим риск, с момента ожидаемого получения чистой выручки до даты оценки.

Таким образом, ожидаемая чистая (без затрат связанных с ликвидацией предприятия) выручка, дисконтированная к текущему моменту представляет собой ЛС предприятия. Восстановительная (текущая) стоимость предприятия (ТСП) - это балансовая стоимость предприятия (БСП) с учетом переоценки активов на дату оценки стоимости; этот вид стоимости часто используется экспертами - оценщиками в качестве предварительной оценки стоимости предприятия.

Важным этапом и обязательным требованием процедуры оценки является, ознакомление заказчика с ограничительными условиями. На этой стадии оценки Заказчик знакомится с основными ограничительными условиями процесса оценки стоимости предприятия, которые формулируются, в том числе, и с целью защиты интересов заказчика и эксперта - оценщика.

Некоторые из этих условий необходимо отражать в отчете об оценке, чтобы избежать в будущем конфликтных ситуаций между заказчиком и экспертом - оценщиком.

Основными ограничительными условиями оценки стоимости действующего предприятия являются следующие:

а) любые расчеты стоимости предприятия, приведенные в отчете, относятся к стоимости действующего предприятия, как целого имущественного комплекса. Любое разделение его на отдельные

Балансовая (бухгалтерская) стоимость предприятия (БСП) определяется по балансовому отчету предприятия как сумма его активов, за вычетом накопленного износа, а также сумм краткосрочных и долгосрочных обязательств предприятия.

При необходимости в отчет включаются подробные обоснование оценки отдельных частей предприятия.

б) При подготовке отчета об оценке предприятия используются прогнозные данные о будущих прибылях и амортизационных отчислениях, а также другие данные,

полученные от администрации предприятия (с указанием лиц, ответственных за предоставление прогнозных данных).

в) Финансовые и технико-экономические характеристики предприятия, используемые в оценке, берутся или рассчитываются на основе бухгалтерской отчетности без проведения специальной аудиторской проверки в ее достоверности и инвентаризации имущества предприятия.

г) В процессе оценки специальная юридическая экспертиза документов, касающихся прав собственности на оцениваемое предприятие и учредительных документов, не проводится.

д) Прогнозы, содержащиеся в отчете, основываются на текущих рыночных условиях и предполагаемых краткосрочных факторах, влияющих на изменение спроса и предложения, и на сохраняющейся в прогнозный период стабильной экономической ситуации. Эти прогнозы подвержены изменениям и зависят от ситуации, складывающейся на рынке.

е) Данная оценка действительна лишь на дату оценки, указанную в данном отчете, и лишь для целей и функций, указанных в данном отчете.

ж) Заказчик гарантирует, что любая информация, суждения, аналитические разработки эксперта - оценщика и другие материалы настоящего отчета будут использованы им исключительно в соответствии с целями и функциями, указанными в задании на оценку.

з) Эксперт-оценщик и Заказчик гарантируют конфиденциальность информации, полученной ими в процессе оценки предприятия, за исключением случаев, предусмотренных действующим законодательством.

и) Этот отчет должен рассматриваться как ограниченное исследование, если эксперт - оценщик не соблюдал всех требований, предусмотренных

Стандартами по оценке. И наоборот отчет - это исчерпывающее исследование, если все требования Стандартов по оценке соблюдались.

к) Заключение и отчет по оценке бизнеса (предприятия) представляет собой точку зрения эксперта - оценщика без каких - либо гарантий с его стороны в отношении условий последующей реализации имущества.

л) Эксперт - оценщик не предоставляет никаких гарантий и обязательств по поводу сохранности имущества и отсутствия нарушений действующего законодательства.

м) Заказчик обеспечивает эксперта - оценщика необходимой для оценки информацией, включая балансовые отчеты о результатах деятельности за последние три года, текстами договоров с третьими лицами, инвентаризационными ведомостями, учредительными документами, документами о правах собственности на имущество предприятия и другими документами. Эксперт - оценщик имеет право получать требуемую для оценки информацию о предприятии непосредственно в государственных органах управления.

При невозможности получить полную информацию и необходимые документы, в т.ч. от третьих лиц, эксперт - оценщик должен это отразить в своем отчете.

За выводы, сделанные на основе недостоверной информации эксперт - оценщик ответственности не несет.

н) Заказчик обеспечивает личное ознакомление эксперта - оценщика с предприятием и возможность осуществлять анкетирование администрации.

Подготовка и заключение договора на оценку

Данная стадия оценки бизнеса состоит из следующих этапов:

—предварительный осмотр предприятия и знакомство с его администрацией;

—определение исходной информации и ее источников;

—определение состава группы экспертов — оценщиков и условий оплаты их услуг; —составление задания на оценку и календарного плана; —подготовка и подписание договора на оценку.

Предварительный осмотр предприятия лучше провести с одним из опытных руководителей, который много лет проработал на данном предприятии, хорошо знает производство и его людей. Это позволит при осмотре основных, вспомогательных и обслуживающих производств больше узнать о предыстории предприятия, выпускаемой продукции, технологическом состоянии оборудования, квалификации работников и руководителей предприятия, психологическом климате в коллективе, перспективах развития предприятия и т.п.

После знакомства необходимо обменяться телефонами со всеми руководителями предприятия, которые могут помочь эксперту - оценщику в сборе необходимых данных для проведения оценки.

Все руководители могут участвовать в экспресс-опросе для получения информации о перспективах развития предприятия.

Для определения исходной информации уточняются сведения:
о рынке, на котором функционирует оцениваемое предприятие, данные о других аналогичных предприятиях;

финансовые, технико-экономические показатели деятельности предприятия и перспективы его развития на ближайшее будущее;

данные о социальных, политических, правовых, экономических и экологических факторах, влияющих на стоимость предприятия.

Определив виды данных, необходимых для оценки, важно выявить источник их получения.

Самый распространенный способ предоставления общих данных - это разбивка их на подразделы, касающиеся сектора рынка, на котором функционирует предприятие, вида продукции и

цен на нее, местонахождения предприятия (т.е. данные о городе, районе, где расположено предприятие), финансового и технико-экономического состояния оцениваемого предприятия и т.д.

Преимущества данного способа предоставления собранных данных заключается в том, что собрав и систематизировав информацию один раз, в дальнейшем ее можно использовать и для проведения оценок других предприятий.

Оценка малого предприятия может осуществляться одним экспертом.

Для оценки крупного предприятия (более 1000 работающих) привлекается несколько человек - экономисты, специалисты по маркетингу, экологи и т.д.

Для оценки стоимости предприятия, осуществляющего например, добычу драгоценных металлов, привлекаются специалисты для оценки залежей исходного сырья.

Для оценки научно - производственного предприятия необходимо пригласить эксперта по оценке интеллектуальной собственности.

Следующим этапом оценки бизнеса является составление задания на оценку и календарного плана.

Составление задания на оценку, как правило, выполняет эксперт-оценщик. Это объясняется тем, что Заказчик из-за отсутствия достаточных знаний в области оценки, делает это недостаточно квалифицированно.

Отсутствие четкости в формулировке целей и функций оценки является основной причиной ошибок в оценке и конфликтных ситуаций в отношениях между Заказчиком и экспертом-оценщиком.

Задание на оценку включает:

1.Имя заказчика;

Имя эксперта-оценщика;

Определение предмета оценки;

Дату оценки;

Цель и функцию оценки;
Определение вида стоимости;
Краткое содержание отчета об оценке;
Календарный план;
Особые условия.

Это примерный состав задания на оценку, который уточняется экспертом -оценщиком исходя из конкретных особенностей предмета и объекта оценки.

В процессе оценки возможны отклонения от задания и (или) дополнения к нему, которые фиксируются оценщиком в докладных записках

При разработке задания на оценку очень важно определить предмет оценки, т.е. определить какие имущественные права предприятия оцениваются, например: полное право собственности на активы предприятия;

право собственности на контрольный пакет акций;
право собственности на не контрольный пакет акций;
право собственности на предприятие как бизнес-линию;
право собственности на долевое участие в хозяйственном товариществе и т.д.

При продаже предприятия важное значение имеет то обстоятельство, рассматривается ли сделка как продажа активов предприятия, как продажа предприятия, как бизнес-линии (дела) или как продажа доли в товариществе (пакета акций).

Во всех трех случаях оценка будет разной и, соответственно, разными будут и последствия - налоговые, юридические, финансовые.

Если оценке подлежит участие в хозяйственном товариществе, в задании на оценку указывается величина доли в процентах, а также какое это товарищество - с полной или ограниченной ответственностью.

Если оценивается пакет акций в АО, в задании уточняется количество и тип оцениваемых акций, количество акций в

обращении, соотношение акций по типам, характер АО - открытое или закрытое, т.к. эти особенности влияют на результат оценки.

В задании также указывается общая структура долевого участия и особые ограничения, накладываемые на оцениваемые акции. Например, обязательство покупателей акций в закрытом АО заключать соглашения об их обратном выкупе. Это условие ограничивает обращаемость акций данного закрытого общества и, как правило, снижает их ценность.

Важным фактором при оценке акций является время выпуска акций в обращение. При этом стоимость вновь выпущенных акций обычно ниже стоимости давно обращающихся на фондовом рынке акций.

Задание на оценку прилагается к отчету об оценке.

Разработка и подписание Заказчиком и экспертом-оценщиком подробного календарного плана оценки - важный этап оценки, т.к. его отсутствие может стать причиной задержки Заказчиком выдачи исходных данных по оценке или же причиной задержки экспертом-оценщиком подготовки итогового отчета и заключения по оценке.

В связи с этим передача исходных данных для оценки от Заказчика эксперту-оценщику осуществляется по сопроводительному письму, в котором указывается дата передачи исходных данных, что устраняет конфликтные ситуации, которые могут возникнуть при задержке отчета об оценке.

Продолжительность работы по оценке предприятий зависит от сложности и масштабов производства.

Сбор и анализ необходимой информации

Данную стадию оценки можно разделить на следующие этапы:

—сбор и систематизация общих данных;

—сбор и анализ специальных данных.

К общим данным, необходимым для оценки стоимости предприятия, можно отнести данные о состоянии рынка, на

котором функционирует оцениваемое предприятие, а также данные о местоположении предприятия.

К данным о состоянии рынка относятся существенные данные об экономических, социальных, политических, правовых и экологических факторах, действующих на рынке. Эти данные должны отражать не только текущее состояние рынка, но и характеризовать будущее состояние этих факторов. К таким данным можно отнести: ставку банковского процента; покупательную способность населения; индексы роста цен на строительную продукцию; индексы роста цен на продукцию, выпускаемую предприятием; степень загрязнения окружающей среды; степень риска; качественные показатели, характеризующие правовое состояние предприятия; уровень конкуренции и деловой активности; инвестиционный климат и политическую обстановку в регионе; изданий («Экономика и статистика», руководителей предприятий и специалистов.

К данным о местоположении предприятия относится информация о регионе, городе и районе, в котором располагается предприятие. К этой группе показателей относятся: уровень народонаселения, уровень занятости, степень промышленного развития региона с точки зрения выпуска данного вида продукции, жизненный цикл развития региона и т.п.

К специальным данным можно отнести данные о предприятии и о сопоставимых продажах.

Данные о предприятии включают информацию о документах, удостоверяющих право собственности, состав участников предприятия, их доли в уставном фонде, информацию об использовании земельного участка, включая финансово-экономические и технические характеристики зданий и сооружений и т.д.

К основным финансово-экономическим документам предприятия относятся балансовый отчет и отчет о прибылях и убытках, в которых имеются основные показатели, необходимые

для оценки «Экономическое обозрение»), а также в результате проведения специального опроса, стоимости предприятия: прибыль, амортизация, денежные потоки, дивиденды, валовые доходы, издержки, активы предприятия, налоги и т.д.

Важной информацией для оценки предприятия также является: размер оцениваемой доли (контрольный или неконтрольный пакет акций); сведения о голосующих правах акционеров; ликвидности активов; условиях, ограничивающих права собственности; специальных привилегиях и льготах, связанных с собственностью или управлением предприятием.

При оценке предприятия необходимо, чтобы эксперты-оценщики при определении финансово-экономических показателей исходили из единых методических положений. В частности, при оценке для расчетов необходимо использовать чистую прибыль предприятия, т.е. балансовую прибыль, за минусом налогов и других обязательных платежей, в том числе дивидендов по привилегированным акциям.

Денежные потоки обычно образуются от сложения прогнозных оценок чистой прибыли и значений амортизационных отчислений за эти годы (при определении денежных потоков рекомендуется срок прогнозирования 4 года).

Особое внимание эксперт-оценщик должен уделять информации о загрязнении окружающей среды, т.к. известны случаи, когда эксперт оценил предприятие очень высоко, а в то же время администрация города уже приняла решение о ликвидации предприятия как экологически вредного.

Выбор и применение методов оценки

Существует множество методов применяемых в практике оценочной деятельности. С некоторыми допущениями их можно объединить в три группы основанных на затратном (имущественном), сравнительном (рыночном) и доходном подходах.

Названия этих методов во многом выражают их сущность. Так, затратный (имущественный) подход в оценке бизнеса рассматривает его стоимость с точки зрения понесённых издержек на его создание и функционирование. Затратный подход базируется на восстановительной (текущей) стоимости или стоимости замещения объекта оценки, объектом той же полезности за вычетом всех видов износа.

Сравнительный (рыночный) подход оценки бизнеса предполагает оценку стоимости предприятия путём сравнения цен на сходные предприятия или цен на акции сопоставимых (аналогичных) предприятий. При оценке используется финансовый анализ и различные сравниваемые мультипликаторы. Этот подход целесообразен и эффективен при наличии развитого рынка оцениваемых объектов и соответствующей базы данных

Доходный подход основывается на дисконтировании будущих доходов, которые ожидаются от объекта оценки. При этом под дисконтированием понимается процедура преобразования значений будущих доходов от эксплуатации объекта оценки в их текущую стоимость. Проще говоря, дисконтирование — это процедура, обратная исчислению накопленной суммы по сложным процентам.

При использовании доходного метода оценки бизнеса эксперт — оценщик должен уметь пользоваться специальными таблицами шести функции денег. (Приложение 1).

Каждый из названных подходов к оценке бизнеса используется практически во всех направлениях оценочной деятельности, и включает множество различных методов, которые применяются экспертами оценщиками в зависимости от целей оценки и наличия необходимой базы данных.

Следует отметить, что в настоящем учебном пособии мы не ставили задачей подробное описание всех этих методов поскольку они представляют интерес прежде всего для профессионалов экспертов-оценщиков. К тому же освоение этих методов требует

специальной предварительной подготовки по соответствующим областям знаний.

Поэтому мы ограничимся приведением перечня наиболее часто применяемых методов оценки, которые включаются в указанные три подхода. Заинтересованные читатели могут более подробно познакомиться с этими методами по литературным источникам, приведённым в конце данного учебного пособия.

Доходный подход объединяет методы оценки, основанные на дисконтировании будущих доходов:

- дисконтированная будущая прибыль;
- дисконтированный будущий денежный поток;
- капитализация нормализованной прибыли;
- капитализация нормализованного денежного потока;
- метод избыточной прибыли;
- метод периода окупаемости;
- метод внутренней ставки отдачи;

Затратный (имущественный) подход объединяет методы, основанные на оценке активов и затрат на создание нового сопоставимого предприятия (бизнеса):

- метод скорректированной текущей балансовой стоимости активов (индексный метод);
- метод активов;
- определение стоимости строительства нового сопоставимого предприятия (метод замещения);
- определение стоимости строительства точной копии предприятия (метод восстановительной стоимости);
- метод ликвидационной стоимости предприятия.

Сравнительный (рыночный) подход основан на сопоставлении стоимости оцениваемого предприятия со стоимостью других сопоставимых предприятий. Для сравнительного анализа используется ряд мультипликаторов:

- мультипликатор цена/балансовая прибыль;
- мультипликатор цена/чистая прибыль;

- мультипликатор цена/текущий денежный поток;
- мультипликатор цена/чистый денежный поток;
- мультипликатор цена/валовая выручка;
- мультипликатор цена/действительная выручка;
- цена на одного подписчика (акционера);
- капитализация потенциально возможных дивидендов;
- мультипликатор цена/балансовая стоимость материальных активов;
- мультипликатор цена/собственный капитал;
- анализ прошлых сделок с акциями предприятия (метод рынка капитала); —анализ предложений по покупке предприятия; —метод отраслевых соотношений; —метод сделок (продаж).

Перечисленные методы оценки не используются изолированно, а взаимно дополняют друг друга, т.е. для оценки предприятия обычно используют несколько методов из разных подходов.

Далее результаты оценок, полученные различными методами, сопоставляют между собой для окончательной оценки.

Однако некоторые методы предпочтительны для оценки определенных видов стоимостей.

Примечание: Для каждого конкретного хозяйствующего субъекта предусмотрены те или иные конкретные мероприятия.

Порядок составления отчета

По итогам практики, обучающиеся представляют на кафедре отчет.

Начиная с первого дня практики студентам необходимо вести дневник-отчет, в котором в хронологической последовательности фиксируется деятельность каждого дня практики. Это позволит написать студенту-практиканту качественный отчет по профессиональной практике. К моменту окончания практики отчет

должен быть полностью закончен и переработан в течении 2 недель после окончания практики.

К отчету предъявляются следующие требования:

-студенту необходимо четко изложить все вопросы в соответствии с программой практики;

-максимально использовать практический материал базы практики;

-подобранный, проанализированный фактический материал должен быть оформлен как приложение к отчету;

-отчет должен состоять из 2-х частей: основной, объемом 20-25 листов, формата А 4 и дополнительный. Дополнительная часть отчета представляет собой приложение к отчету, состоящая из дополнительных и обработанных документов, аналитических таблиц, других материалов, иллюстрирующих содержание основной части текста.

Подведение итогов практики

Отчет о прохождении практики защищается студентом перед комиссией по содержанию отчета о профессиональной практике, подтверждающее его теоретические и практические знания и навыки, полученные в ходе обучения на практике. Комиссия создается распоряжением заведующего кафедрой. Результаты защиты отчета оцениваются по установленной балльно-рейтинговой буквенной системе оценок. Итоговая оценка по практике определяется как сумма 40% оценки руководителя практики от предприятия и 60% оценки комиссии по защите отчета.

1. Общие положения

1.1. Настоящие положения определяют порядок составления Отчета об оценке имущества и устанавливает требования к его форме и содержанию.

1.2. Отчеты об оценке по способу изложения и языку должны представлять ясное, недвусмысленное мнение с представлением достаточного количества деталей для того, чтобы были отражены все ключевые моменты, и чтобы не могла возникнуть основа для неправильного понимания реально существующей ситуации с данным имуществом.

1.3. Содержание Отчетов об оценке в зависимости от целей оценки и вида оцениваемого имущества различаются по степени детализации на:

- полный отчет
- краткий отчет,

1.4. Краткий отчет в табличной форме должен содержать:

- вид оцениваемого имущества (движимое имущество, недвижимое имущество, имущественный комплекс, интеллектуальная собственность;

- номер, дата и место написания отчета;
- дата оценки имущества;
- наименование объекта оценки;
- адрес объекта оценки

- ФИО или наименование юридического лица заказчика

- ФИО или наименование юридического лица собственника

имущества

- объем прав и правоустанавливающие документы
- ФИО или наименование юридического лица Практиканта
- N , дата лицензии и вид специализации;

- основание для проведения оценки (N и дата договора или другого документа)

- краткое описание и технические характеристики объекта

- финансовые показатели деятельности (для оценки предприятия)

- особенности применения затратного, рыночного и доходного подходов;

- цель оценки;

- вид определяемой стоимости и ее величина;

Содержание и форма кратких табличных отчетов оценки движимого и недвижимого имущества, интеллектуальной собственности, бизнеса отличается друг от друга по количеству и наименованию параметров, характеризующих оцениваемое имущество.

1.5. Результат оценки в краткой письменной форме может предоставляться на кафедру как самостоятельный Краткий отчет, либо являться приложением к полной форме Отчета об оценке, краткому отчету в табличной форме (Сопроводительное письмо). Содержание Краткого письменного отчета должно быть объемом 2 - 4 страницы, Сопроводительное письмо к кратким и полным формам отчета - до 2-х страниц текста, при стандартном шрифте и межстрочном интервале (шрифт N 12, полуторный интервал).

Краткий письменный отчет должен содержать следующую информацию:

- дату составления письма
- основание оценки (ссылка на Договор о проведении оценки);
- идентификация оцениваемого имущества и его местоположения, дата и глубина проведенного обследования;
- установки, машины и оборудование, интеллектуальная собственность (если имеются);
- тип владения и классификация оцениваемого имущества;
- объем оцениваемых прав;
- цель оценки;
- база оценки, включая тип и определение стоимости;
- вид оцениваемой стоимости (при необходимости - с расшифровкой этого вида);
- законы и нормативные акты, в рамках которых проводилась оценка;
- краткое перечисление этапов проведенного Практикантом исследования;
- дата оценки;

- величина стоимости имущества;
- сведения об особых обстоятельствах и ограничениях, принятых при расчете стоимости;
- краткие сведения об Практикантах, осуществлявших оценку.

2. Процедура составления отчета

2.1. Отчет составляется на основании всей собранной информации об оцениваемом имуществе и внешних факторах, влияющих на его стоимость. Дата составления Отчета, как правило, является датой оценки имущества. В некоторых случаях, например при ретроспективной оценке, дата оценки может предшествовать дате составления Отчета, но ни в коем случае ни наоборот.

2.2. На первом этапе составления Отчета устанавливается вид оцениваемой стоимости имущества и производятся расчеты ее величины. В Отчете должно быть указано какие Методы, и на каком основании применены для расчета стоимости. В случае составления отчета в Полной письменной форме, расчеты в табличной форме оформляются в виде приложений к Отчету. В Отчете должны быть перечислены и объяснены все допущения, на основе которых выполнены расчеты и произведено согласование результатов оценки, выполненных разными методами.

2.3. Практикант несет ответственность за то, чтобы используемые им данные отражали текущую рыночную ситуацию и тенденции рынка. Рыночная стоимость, рассчитанная дисконтированием денежных потоков, должна подтверждаться рыночными данными, а допущения должны основываться на рыночных данных в отношении именно этого вида имущества. Необходимо быть особенно осторожным при проведении анализа дисконтированного денежного потока и применении техники остатка, так как в обоих этих методах присутствует большое количество переменных, изменение которых может значительно повлиять на конечный результат оценки.

2.4. Рыночная стоимость, основанная на дисконтировании денежного потока, должна основываться на объективной оценке ожиданий участников рынка, а также на фактических рыночных данных. В отчете об определении стоимости должны быть отражены допущения, а также приведены данные, на которых основывался анализ.

2.5. Практикант может использовать программы, созданные им самим, либо воспользоваться готовым программным обеспечением для получения отчетов, в которых отражались бы денежные потоки, внутренняя норма прибыли, чистая приведенная стоимость или конечная стоимость. В обоих случаях Практикант несет ответственность за контроль качества, исходную информацию, а также принятые допущения, которые используются в самой программе. Практикант должен сделать ссылку на использованное программное обеспечение и на методы и допущения, которые лежат в основе этих программ.

3. Структура отчета

Полный письменный Отчет включает в себя следующие части и параграфы, располагаемые в следующем порядке:

3.1. Титульная страница

На этой странице должны быть представлены следующие сведения:

- название Отчета (напр. "Отчет об оценке недвижимости");
- наименование и местонахождение оцениваемого имущества
- название предприятия или фамилия правообладателя;
- название предприятия или фамилия.
- дата выдачи, вид и номер лицензии на оценку имущества;
- дата оценки;
- место проведения оценки.

3.2. Содержание отчета

В нем даются названия разделов и параграфов Отчета с указанием страниц. Рекомендуется иметь сквозную (включая Приложения) нумерацию страниц отчета:

Содержание:

Общие сведения

- 1.1. Задание на оценку
- 1.2. Ограничительные условия и сделанные допущения.
- 1.3. Цель оценки
- 1.4. Этапы оценки
- 1.5. Используемая терминология
2. Анализ объекта оценки
 - 2.1. Обзор внешних факторов
 - 2.2. Идентификация оцениваемого имущества
 - 2.3. Анализ финансово-хозяйственной деятельности предприятия
 - 2.4. Выводы о результатах анализа
3. Оценка стоимости имущества
 - 3.1. Оценка недвижимости
 - 3.1.1. Затратный подход
 - 3.1.2. Рыночный подход
 - 3.1.3. Доходный подход
 - 3.1.4. Оценка движимого имущества
 - 3.2. Оценка нематериальных активов
 - 3.3. Оценка предприятия как имущественного комплекса
4. Заключение
 - 4.1. Результат оценки
 - 4.2. Сертификат стоимости
5. Приложения
 - 5.1. Таблицы с расчетами
 - 5.2. Копии документов

4. Требования к форме и содержанию отчета

- 4.1. Требования к полноте информации

4.1.1. Раздел 1. "Общие сведения" должен дать возможность предварительно ознакомиться со всеми основными исходными данными и полученными результатами, для этого:

-Задание на оценку должно содержать ФИО клиента, наименование и адрес юридического или физического лица. ФИО практикантов, с указанием конкретных подготовленных ими разделов Оценки. ФИО инструктирующей стороны или эксперта, рекомендованного заказчиком. Основание выполнения задания (N договора, дата).

Цель или цели оценки (купля-продажа, внесение в уставный капитал, залог и т.п.), плюс особые допущения, принятые практикантом, если таковые имеются.

Должна быть установлена дата оценки и обследования объекта недвижимости. Эта дата всегда должна совпадать с последней датой формального написания отчета, или быть более ранней.

- Результаты оценки и заключения должны содержать краткое, но четкое изложение исходных положений и важнейших заключений, к которым пришел практикант:

1) формулировка того вида стоимости, которая определяется в отчете: рыночная, страховая, инвестиционная и т.п.

2) определение объема прав на оцениваемое имущество со ссылкой на право устанавливающие документы;

3) указание вида оцениваемого имущества (недвижимость, движимое имущество, интеллектуальная собственность, бизнес);

4) классификация объекта оценки (здание, сооружение, оборудование, передаточные устройства, промышленная собственность, авторское право и т.п.);

5) определение предмета оценки (жилой дом, детский сад, электростанция, легковая автомашина, товарный знак и т.п.) и его краткое описание;

6) итоговая стоимость имущества (числом и прописью) в национальной валюте. По требованию заказчика, итоговая

стоимость может быть выражена также в твердой конвертируемой валюте

7) пункт о конфиденциальности содержит запрещение (или разрешение) несанкционированной публикации отчета или отдельных его частей, а также любых ссылок на него, или на содержащиеся в нем показатели, или на имена и профессиональную принадлежность Практикантов.

4.1.2. Раздел 2. "Анализ объекта оценки" должен содержать всю необходимую исходную информацию для оценки полной восстановительной стоимости имущества и величины его физического, функционального (морального) и внешнего обесценения (экономического износа).

- Анализ внешней среды

Под внешней средой понимается группа факторов существенно влияющих на величину стоимости имущества, но не связанных с внутренними, присущими данному имуществу свойствами. К таким факторам, прежде всего, относится характеристика местоположения объекта (транспортная доступность, степень освоения участка, ландшафт, климатический пояс, экологическая обстановка и т.п.). Большое значение имеют экономические факторы: инфляция, уровень занятости, степень развития производства и торговли, доходность отрасли и оцениваемого бизнеса, которые в значительной степени влияют на величину рыночной стоимости имущества.

- Идентификация имущества

В этом параграфе следует детально описать оцениваемое имущество и все существенные внутренние факторы, влияющие на его стоимость: указать тип объекта оценки, источники и сущность информации, касающейся вида владения, юридического обременения, планировочных аспектов использования земли, лицензирования и других технических и экономических аспектов данного имущества. Должны быть приведены и объяснены все

принятые допущения, а также должна быть указана информация, которая требует проверки.

В отчете указывается тип владения: право собственности, право хозяйственного ведения, оперативного управления, право аренды и т.п. в соответствии с право устанавливающими документами заказчика.

Если в Отчете произведена оценка нескольких вторичных объектов имущества, следует привести их перечень с техническими и стоимостными характеристиками в Приложении, показав в Отчете только итоговую сумму стоимости первичного объекта. Адреса и идентификацию вторичных объектов недвижимости следует иллюстрировать.

Все используемые в расчетах экономические, технические и другие характеристики желательно подтвердить соответствующими документами, перечень которых приводится здесь же. Желательно поместить в этом пункте фотографии (или рисунки, схемы и т.п.), дающие возможность визуализировать оцениваемый объект.

- Анализ наилучшего и наиболее эффективного использования

Понятие "Наилучшее и наиболее эффективное использование" подразумевает такое использование, которое из всех разумно возможных, физически осуществимых, финансово-приемлемых, должным образом обеспеченных и юридически допустимых видов использования имеет своим результатом максимально высокую рыночную стоимость имущества.

В результате проведенного анализа практикант должен сделать обоснованный вывод, что дальнейшее использование оцениваемого имущества представляется наиболее выгодным в прежнем или новом четко сформулированном качестве. Исходя из этого, в Отчете принимаются экономические параметры доходности данной недвижимости для оценки рыночным и доходным методом.

- Методы оценки, используемая терминология и выводы

В зависимости от цели оценки и вида оцениваемого имущества применяется та или иная база оценки, каждой из которых присущи свои методы оценки. Поэтому практикант, прежде всего, должен четко сформулировать какую стоимость он принимает в качестве базы оценки. Вместе с ограничивающими условиями и принятыми определениями должно быть ясно установлено, выполняется ли оценка на базе Рыночной стоимости или на другой признанной базе, либо выполняется расчет ценности (потребительной стоимости).

На основании принятой базы оценки, Практикант указывает, какие методы им будут применены в Отчете, четко описав используемую методологию и, если это необходимо, указать расчеты, при проведении которых использовался анализ чувствительности, анализ риска и/или анализ производственных показателей.

Следует указать, какой вид оценки применен в Отчете: массовая и индивидуальная оценка имущества, а также, какие подходы (методы) были применены при расчетах: рыночный (сравнения продаж), затратный и доходный. В идеальном случае для определения стоимости имущества желательно использовать все три подхода: затратный, рыночный и доходный. Однако, в реальных условиях возможны случаи, при которых величина затрат на поиск исходных данных превышает сумму вознаграждения по договору. В этих случаях Практикант при достаточно убедительном аргументировании своего решения, может применить только два, а в исключительных случаях и один подход (метод).

- Соответствие Правилам - необходимо указать на основании каких нормативных правовых актов, методической и научной литературы произведены расчеты стоимости и сделаны выводы о ее величине.

4.1.3. Раздел 3. "Оценка стоимости имущества"

В этом разделе дается подробное (с приведением числовых значений) описание расчетов, выполненных при оценке имущества каждым из выбранных подходов (или методов). Некоторые расчеты, например, по методу дисконтирования будущих доходов могут оказаться достаточно сложными. В этом случае их можно перенести в Приложение. Расчеты с использованием других методов, как правило, по своему объему не требуют их переноса в Приложение и даются в основном тексте. В любом случае степень детализации расчетов и форма их представления должны быть такими, чтобы Заказчик мог их воспроизвести.

4.1.4. Раздел 4. "Заключение"

В заключении Отчета дается подробное (с приведением числовых значений) описание технологии Согласования результатов, полученных при оценке имущества с помощью разных подходов и методов и приводится название вида стоимости, полученной в результате оценки, и ее величина в национальной валюте: число и в скобках прописью.

Все факты, изложенные в Отчете, верны и соответствуют действительности;

-сделанный анализ, высказанные мнения и полученные выводы действительны исключительно в пределах оговоренных в Отчете допущений и ограничительных условий и являются персональными, беспристрастными, профессиональными анализом, мнениями и выводами Практикантов;

- Практикантом был произведен личный осмотр оцениваемого имущества;

- указывается дата, на которую Оценочная стоимость признается действительной;

- нормативные правовые акты, методы, правила и стандарты, на основании которых произведен анализ и определена оценочная стоимость;

-другие ограничительные условия и допущения, устанавливающие пределы ответственности сторон за качество оценки:

1) Условия доступности коммерческой информации и другие допущения, относящиеся к вопросам репутации фирмы, состояния имущества, источников информации о владении, лицензирования, экологии и т. п., должны быть отражены в отчете.

2) Оценка риска - в случае оценки для залогового обеспечения кредита или других случаях, когда изменчивость рынка существенна, Практикант должен высказать свои соображения по поводу риска, а также по поводу того, подходит ли оцениваемое имущество в качестве залога с учетом условий предоставления кредита.

Обычно Рыночная стоимость - это контрактная цена продажи без учета корректировок на издержки, а оценка на основе стоимости замещения будет включать издержки по созданию имущества.

4.1.5. Раздел 5. Приложения к Отчету для обеспечения полноты информации может содержать:

Таблицы с расчетами

Копии документов:

- 1) карты, схемы, рисунки, таблицы, фотографии;
- 2) сводки статистических данных;
- 3) финансовая (или бухгалтерская) информация, характеризующая объект оценки;
- 4) технико-экономические показатели предмета оценки.

4.2. Требования к достоверности и объективности Отчета

4.2.1. Достоверность исходной информации

Для возможности проверки, все приводимые в расчетах исходные числовые величины, а также ключевые факты должны снабжаться указанием на источник их получения Практикантом. Этими источниками могут быть:

- научно-техническая или нормативная литература;

- статистические данные (отраслевые и/или территориальные);
- собственные исследования Практиканта;
- данные, полученных при проведении Практикантом экспертных или социологи-ческих опросов;
- собственные предположения или умозаключения Практиканта;

Все приводимые в Отчете числовые данные должны быть обоснованы. Причем, внимание, уделяемое такому обоснованию, должно быть адекватно важности соответствующего числового параметра с точки зрения его влияния на итоговую величину оценки имущества. Данное требование полностью справедливо и по отношению к нечисловым данным, используемым в Отчете. При чтении Отчета не должны возникать ситуации, когда исходные положения или полученные выводы приходится принимать "на веру", а не потому, что их достоверность подтверждена обоснованиями, приведенными в тексте.

4.2.2. Достоверность расчетов при реализации отдельных подходов обеспечивается проверкой на наличие ошибок и опечаток и на достоверность используемых методов, по которым производится расчет оценки имущества. Эта достоверность обеспечивается в двух основных аспектах.

а) В правильном выборе подходящего метода расчета. То есть такого метода, которому соответствует имеющаяся (или потенциальная) информация. Например, в доходном подходе метод, основанный на коэффициенте капитализации, или метод, основанный на ставке дисконтирования, должны выбираться в зависимости от имеющейся информации о характере (постоянном или переменном) потока доходов.

В Отчете следует указать, какие возможные методы рассматривались, какие были отобраны для использования и почему. Кроме того, должно быть дано описание выбранного метода и алгоритма его использования.

Эта часть Отчета может оказаться критически важной. Связано это с тем, что выбор Практикантом метод оценки может быть оспорен - особенно, если результат оценки используется как аргумент при конфликте интересов. В связи с этим. Практикант должен ясно и понятно обосновать свой выбор метода оценки - то есть показать, что были рассмотрены все подходящие методы и выбраны те из них, которые в достаточной мере удовлетворяют в данной ситуации условиям их применения.

б) Достоверность обеспечивается также правильным применением выбранного метода. Используемые в Отчете соответствующие расчетные формулы обязательно должны быть проверены на предмет учета всех составляющих их компонентов и раскрытия числовых значений каждого из этих компонентов.

4.2.3. Достоверность Отчета при согласовании результатов достигается использованием максимально возможного числа методов, а также обоснованной методикой их согласования при определении окончательной величины. При согласовании результатов может быть использован аппарат "средней взвешенной". Суть данного приема заключается в том, что оценкам, полученным каждым методом, может быть придан больший (или меньший) вес по сравнению с другими методами. В этом случае характер описания расчетов, проведенных этим методом, должен быть таким, чтобы его относительная весомость (определенная самостоятельно Практикантом или с помощью его помощников или экспертов) не вызвала бы у Заказчика Отчета каких-либо сомнений. В частности, чем менее точно (то есть чем более приближенно) рассчитывается каким-то методом стоимость имущества - тем, при прочих равных условиях, меньший коэффициент весомости этому варианту стоимости назначается.

Очень полезно (хотя в большинстве случаев трудно выполнимо) приведение в Отчете данных, характеризующих погрешность и доверительную вероятность полученных при расчете результатов.

4.2.4. Повторяемость Отчета (возможность проведения повторного анализа)

Термин "повторяемость" означает, что любой другой Практикант, имея исходную информацию, на основании которой была произведена оценка, сможет повторить ее и получить тот же результат. Требование "повторной воспроизводимости" является одним из главных показателей достоверности любого научного исследования. Для возможности проведения повторного анализа в Отчете должны быть четко описаны все источники получения исходных данных. (В тех случаях, когда невозможно дать соответствующую ссылку виду конфиденциального характера источника, причины этого обязательно должны быть объяснены). Подобная документированность особенно важна.

4.2.5. Объективность расчетов

Объективность расчетов, прежде всего, достигается за счет не заинтересованности Практиканта в величине определяемой стоимости.

В Отчете должны учитываться все - как позитивные, так и негативные факторы, которые влияют на величину стоимости имущества. Поэтому Отчет должен содержать беспристрастный анализ всех относящихся к делу факторов. Путем проведения экспертной оценки, можно выявить какие из принятых в расчете факторов относятся к пессимистическим, оптимистическим и оптимальным. Проведя анализ, можно оценить степень влияния каждого фактора на конечный результат, и вычислить средневзвешенную величину отклонения от оптимального варианта. В случае значительной степени несбалансированности принятых параметров (отклонение более 50%), можно утверждать, что оценка произведена не объективно

В целях облегчения проверки объективности в отчет не должна включаться информация, непосредственно не связанная с процессом определения стоимости, а также общеизвестная информация о технологии оценки стоимости собственности, о

смысловых значениях обычных терминов из сферы оценки и т.д. Вместе с тем, есть случаи, когда для расчетов требуется большое количество информации, например, при анализе финансово-хозяйственной деятельности предприятия для вычисления значений соответствующих коэффициентов. В этих случаях рекомендуется дать в основном тексте информацию в сжатом виде со ссылкой на соответствующее приложение.

4.3. Требования к оформлению отчета

4.3.1. Отчет оформляется на белой писчей бумаге формата А-4, при книжном расположении текста, шрифтом "TimesNewRoman" N12, при полуторном межстрочном интервале (компьютерный набор). Рекомендуется соблюдать следующий размер полей: левое - 2,5 см., правое - 1, 5 см., верхнее - 2,0 см., нижнее - 2,0 см. Страницы Отчета должны быть пронумерованы, нумерация должна располагаться в низу посередине страницы в колонтитуле. При этом на титульном листе, листах оглавления и первой странице Введения номера не указываются, хотя в общий счет страниц они входят.

4.3.2. Содержание обложки должно соответствовать титульному листу Отчета. Для оформления Отчета может быть применен любой тип шрифта, при условии, что основной заголовок должен быть набран шрифтом больше.

4.3.3. Иллюстрации должны быть качественными, позволяющими легко воспринимать содержащуюся в них информацию. Полезно (особенно для иллюстраций и заголовков) использовать возможности многоцветной печати. Причем, в цветных иллюстрациях должна быть достаточно качественная цветопередача - на уровне нормальных цветных фотоснимков.

5. Проведение работ по оценке недвижимости

5.1 Методы оценки рыночной стоимости недвижимости

При оценке рыночной стоимости недвижимости применяются три стандартных метода:

- затратный метод;
- метод сравнения продаж;
- метод капитализации дохода.

В общем случае, при наличии достаточного количества рыночной информации для оценки необходимо применять все три метода. Невозможность или ограничения применения какого-либо из методов должны быть обоснованы в Отчете об оценке.

5.1.1. Затратный метод оценки недвижимости реализуется в следующей последовательности:

- определение стоимости участка земли;
- определение восстановительной или замещающей стоимости зданий и сооружений;
- определение величины накопленного износа зданий и сооружений;
- определение рыночной стоимости недвижимости затратным методом, как суммы стоимости участка земли и восстановительной или заменяющей стоимости зданий и сооружений за минусом накопленного износа.

5.1.2. При определении рыночной стоимости недвижимости, участок земли рассматривается как свободный в предположении его наилучшего и наиболее эффективного использования.

5.1.3. Стоимость участка земли определяется одним из следующих способов:

- при наличии достаточного количества достоверной рыночной информации о продажах аналогичных участков земли - методом сравнения продаж;
- при наличии достаточного количества достоверной информации о продажах или аренде аналогичных участков с относительно новыми зданиями или сооружениями, представляющими наилучшее и наиболее эффективное использование участка земли как свободного - методом остаточной стоимости земли;

- при наличии рыночной информации о долгосрочной аренде земли методом капитализации арендного дохода;

- при отсутствии достаточного количества рыночной информации о продажах или аренде применением действующих нормативных методик, установленных государством.

5.1.4. Выбор принятого для расчета метода определения стоимости нового строительства улучшений должен быть соответствующим образом обоснован. Применение стоимости замещения целесообразно в случаях, когда определить стоимость возведения точной копии здания трудно из-за устаревших типов строительных конструкций и способов возведения, использовавшихся при создании объекта оценки.

5.1.5. При определении восстановительной или замещающей стоимости необходимо учитывать следующее:

- Стоимость зданий и сооружений должна определяться при допущении, что на дату оценки они являются завершенными объектами. Данная процедура не эквивалентна составлению сметы гипотетических будущих затрат на строительство.

- Если стоимость замещения здания или сооружения аналогичной площади, рассчитанная с учетом применения современной технологии и материалов, оказывается меньше, чем восстановительная стоимость уже существующих зданий, то в расчет следует принимать стоимость замещения.

- Если в результате применения передовой современной технологии, можно обеспечить такой же объем производства или услуг за счет использования современного здания-заменителя меньших размеров, то в расчет следует принимать стоимость замещения.

- Для зданий, которые находятся под охраной государства или зарегистрированы как имеющие историческую или архитектурную ценность стоимость замещения согласовывается с законодательными требованиями, предписывающими сохранение всего строения или его части.

- В стоимость восстановления или замещения должны включаться все затраты по застройке, включая затраты на разработку участка, на инженерную инфраструктуру и любое дополнительное оборудование экологического назначения, которое требуется в соответствии с законодательными и нормативными актами.

- В стоимость восстановления или замещения должны включаться все обычные в данных случаях расходы, а также все расходы, связанные с получением разрешений, лицензий или проведением экспертиз, включая экологическую экспертизу и прочие оценки, необходимые в соответствии с законодательными или нормативными актами. Стоимость финансирования должна учитываться на базе текущей стоимости заемного капитала, или в исключительных случаях, по принятой внутренней ставке.

5.1.6. Определение восстановительной или замещающей стоимости производится:

- на основании данных специализированных нормативных баз и справочников для оценки;

- на основании расчетов затрат, необходимых для получения на дату оценки либо точной копии объекта оценки, либо объекта-заменителя равной полезности.

- на основании данных о стоимости строительных контрактов на возведение аналогичных объектов в аналогичных рыночных условиях;

5.1.7. Затраты, соответствующие восстановительной или заменяющей стоимости для целей оценки недвижимости, вычисляются как сумма прямых издержек, косвенных издержек и прибыли предпринимателя.

5.1.8. К прямым издержкам относятся следующие расходы, непосредственно связанные со строительством:

- стоимость материалов, изделий и оборудования;
- заработная плата строительных рабочих;
- стоимость строительных машин и механизмов;

- стоимость временных зданий и сооружений, мероприятия по технике безопасности, транспортно-складские расходы и другие затраты, нормативно принятые на местном рынке;

- прибыль и накладные расходы подрядчика.

5.1.9. Способ расчета прямых издержек должен согласовываться с принятым методом расчета накопленного износа. Выбор конкретного способа расчета прямых издержек зависит от:

- наличия и полноты имеющейся проектно-сметной документации;

- физической возможности получения дополнительной информации о конструкции объекта оценки;

- особенностей Задания на оценку;

- роли результата, полученного затратным методом, при согласовании результатов оценки.

5.1.10. При выборе способа расчета стоимости восстановления или замещения определяющим является допущение о том, что для целей оценки недвижимости не требуется разработка сметной документации, соответствующей уровню детализации, необходимому для проектирования нового строительства.

5.1.11. При применении метода сравнения продаж величина накопленного износа определяется как разница между восстановительной или замещающей стоимостью нового строительства, и стоимостью улучшений на дату оценки.

5.1.12. При применении метода экономической жизни накопленный износ определяется как доля восстановительной или замещающей стоимости, определяемая отношением эффективного возраста к общей экономической жизни.

5.1.13. Модифицированный метод экономической жизни определяет накопленный износ как долю восстановительной или замещающей стоимости с учетом исправимого физического

износа, определяемую отношением эффективного возраста к общей экономической жизни.

5.1.14. Метод разбивки определяет отдельно величину каждой составляющей накопленного износа, к которым относят:

- исправимый физический износ (отложенный ремонт);
- неисправимый физический износ;
- исправимый функциональный износ;
- неисправимый функциональный износ;
- внешний (экономический) износ.

5.1.15. Исправимый физический износ имеет место за счет плохой эксплуатации (поэтому его называют отложенным ремонтом). Величина отложенного ремонта определяется исходя из затрат на восстановление нормальных эксплуатационных характеристик здания или сооружения. При этом предполагается, что элементы восстанавливаются до нового или практически нового состояния.

6. Оценка рыночной стоимости недвижимости методом сравнения продаж

6.1.1. Метод сравнения продаж применяется при наличии достаточного количества достоверной рыночной информации о сделках купли-продажи объектов, аналогичных оцениваемому. При этом критерием для выбора объектов сравнения является аналогичное наилучшее и наиболее эффективное использование.

6.1.2. Метод сравнения продаж при оценке недвижимости реализуется в следующей последовательности:

- анализ рыночной ситуации для аналогичных объектов недвижимости и выбор достоверной информации для анализа;
- определение подходящих единиц сравнения;
- выделение необходимых элементов сравнения;
- проведение корректировок стоимости единиц сравнения по элементам сравнения;

- приведение ряда скорректированных показателей стоимости для объектов сравнения к одному показателю или к диапазону стоимости объекта оценки.

6.1.3. При проведении сравнительного анализа для участков земли в качестве единицы сравнения применяются:

- цена за единицу площади;
- цена за единицу длины вдоль магистрали;
- цена за участок.

6.1.4. При проведении сравнительного анализа для застроенных участков в качестве единицы сравнения применяются:

- цена за единицу площади участка;

- цена за единицу площади помещений, подлежащей сдаче в аренду;

- цена за единицу общей площади помещений;
- цена за единицу объема сооружения;
- цена за комнату;
- цена за квартиру;
- цена за единицу недвижимости, приносящую доход.

6.1.5. К элементам сравнения относят характеристики объектов недвижимости и сделок, которые вызывают изменение цен на недвижимость. К элементам, подлежащим обязательному учету, относят:

- состав передаваемых прав собственности;
- условия финансирования сделки купли-продажи;
- условия продажи;
- время продажи;
- месторасположение;
- физические характеристики;
- экономические характеристики;
- характер использования;
- компоненты стоимости, не связанные с недвижимостью.

6.1.6. Корректировки цен продажи сравнимых объектов производятся в следующем порядке:

-в первую очередь производятся корректировки, относящиеся к условиям сделки и состоянию рынка, которые проводятся путем применения каждой последующей корректировки к предыдущему результату;

-во вторую очередь производятся корректировки, относящиеся непосредственно к объекту недвижимости, которые производятся путем применения указанных корректировок к результату, полученному после корректировки на условия рынка, в любом порядке.

-для определения величин корректировок, в зависимости от наличия и достоверности рыночной информации, применяются количественные и качественные методики. Обоснование принимаемых в расчет корректировок является обязательным.

-окончательное решение о величине результата, определенного методом сравнения продаж, принимается на основании анализа скорректированных цен продажи объектов сравнения, имеющих наибольшее сходство с объектом оценки.

6.1.7. При наличии достаточного количества достоверной рыночной информации, для определения стоимости методом сравнения продаж допускается применять методы математической статистики.

7. Оценка рыночной стоимости недвижимости методом капитализации дохода

7.1.1. Метод капитализации дохода при оценке рыночной стоимости недвижимости реализуется в следующей последовательности:

прогнозирование будущих доходов;

капитализация будущих доходов.

7.1.2. Будущие доходы, генерируемые объектом недвижимости, делятся на два типа: доходы от операционной

(эксплуатационной) деятельности в результате коммерческих арендных отношений и доходы от реверсии.

7.1.3. Доходы от операционной (эксплуатационной) деятельности прогнозируются путем составления реконструированного (гипотетического) отчета о доходах. Доход от реверсии прогнозируется:

непосредственным назначением абсолютной величины реверсии;

назначением относительного изменения стоимости недвижимости за период владения;

с применением терминального коэффициента капитализации.

7.1.4. Капитализации будущих доходов в настоящую стоимость может выполняться:

- методом прямой капитализации;

- методом капитализации по норме отдачи.

7.1.5. Исходной предпосылкой метода прямой капитализации является постоянство и бесконечность капитализируемого дохода. В методе прямой капитализации настоящая стоимость будущего потока доходов определяется как отношение годового дохода, приходящегося на право собственности или интерес, к коэффициенту капитализации для данного права собственности или интереса.

7.1.6. Для расчета стоимости полного права собственности определение общего коэффициента капитализации производится на основе рыночных данных. В зависимости от наличия исходной информации, применяются:

- анализ сравнительных продаж;

- расчет с использованием коэффициента покрытия долга;

- техника инвестиционной группы.

7.1.7. Исходной предпосылкой метода капитализации по норме отдачи является ограниченность периода поступления дохода. В методе капитализации по норме отдачи пересчет конечного числа будущих денежных потоков в настоящую

стоимость выполняется при конкретном значении нормы отдачи, соответствующей риску инвестиций в данный тип недвижимости.

7.1.8. При расчетах приведенной стоимости без учета условий финансирования метод капитализации по норме отдачи формализуется либо в виде анализа дисконтированных денежных потоков, либо в виде расчетных моделей капитализации.

7.1.9. При расчетах настоящей стоимости с учетом условий финансирования метод капитализации по норме отдачи формализуется либо в виде общей формулы ипотечно-инвестиционного анализа, либо в виде расчетной модели Эллвуда.

7.1.10. Анализ дисконтированных денежных потоков пересчитывает величину каждого будущего денежного потока в течение срока проекта в настоящую стоимость с учетом соответствующих уровней риска, присущих каждому потоку. Применяется для любых расчетных случаев.

7.1.11. Норма дисконтирования, применяемая в анализе дисконтированных денежных потоков и учитывающая как систематические, так и несистематические риски, определяется:

- методом выделения из рыночных данных о продажах аналогичных объектов;
- методом альтернативных инвестиций на финансовом рынке;
- методом мониторинга рынка недвижимости.

7.1.12. Расчетные модели капитализации применяются только определенным образом изменяющихся регулярных будущих потоков дохода, к которым относят:

- постоянный доход;
- линейно изменяющийся доход;
- экспоненциально изменяющийся доход.

7.1.13. В зависимости от конкретных условий оценки применяются:

модели дохода, определяющих настоящую стоимость только регулярных потоков дохода (модель бесконечного потока доходов, модель Инвуда, модель Хоскольда);

модели собственности, определяющие стоимость с учетом изменения регулярного дохода и стоимости собственности (модель Ринга, модель с формированием фонда возмещения).

7.1.14. При наличии необходимых исходных данных стоимость недвижимости может определяться применением техники остатка с использованием прямой капитализации или капитализации по норме отдачи.

7.1.15. Определение стоимости методом капитализации дохода следует выполнять на основе вероятностного подхода с применением соответствующих методик прогнозирования и обработки результатов (метод сценариев, анализ чувствительности и т. п.).

7.1.16. При оценке земли, зданий и сооружений, полностью оборудованных и функционирующих как самостоятельный бизнес (гостиницы, рестораны, бары, коммерческие спортивные и медицинские учреждения и т. п.) допускается определять стоимость недвижимости исходя из ее коммерческого потенциала с применением соответствующих методик.

ҚАЗТҰТЫНУОДАҒЫ ҚАРАҒАНДЫ УНИВЕРСИТЕТІ
КАРАГАНДИНСКИЙ УНИВЕРСИТЕТ КАЗПОТРЕБСОЮЗА

_____ кафедрасы/кафедра

_____ практикадан өту

ЕСЕП-КҮНДЕЛІГІ
ДНЕВНИК-ОТЧЕТ

Прохождения _____ **практики**

Студент/студента _____
(тегі, аты, әкесінің аты/ фамилия, имя, отчество)

курсы/курса _____ тобы/группы

мамандығы/специальности _____

ҚАРАҒАНДЫ 20 _____

ПРАКТИКА БАЗАСЫ ЖӘНЕ ЖЕТЕКШІСІ ТУРАЛЫ
ЖАЛПЫ МӘЛІМЕТТЕР
ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ О БАЗЕ И РУКОВОДИТЕЛЯХ
ПРАКТИКИ

Практиканың өту орны/место прохождения практики

(ұйымның, кәсіпорынның атауы/наименование организации, предприятия)

Практиканың басталуы/начало практики _____

Практиканың аяқталуы/окончание практики _____

Кәсіпорыннан (кәсіпорын атынан) практика жетекшісі (аты-жөні, тегі, лауазымы, білімі, еңбек өтілі)/Руководитель практики от предприятия _____

(фамилия, имя, отчетство, должность, образование, стаж работы)

Университеттен (университет атынан) практика жетекшісі (аты-жөні, тегі, лауазымы, ғылыми дәрежесі)/ Руководитель практики от университета _____

(фамилия, имя, отчетство, должность, ученая степень)

3. Студентті кәсіпорыннан практика жетекшісінің сипаттауы

Характеристика студента от руководителя практики предприятия

ФИО студента

группа

форма обучение

Дата

Подпись

Кәсіптік практика бойынша бағалау

Оценка по профессиональной практике

Студенттің кәсіптік практикасының кәсіпорыннан жетекшісі кәсіптік практикадан өтуін кестеге сәйкес бағалауы қажет.

Руководителю профессиональной практики студента от предприятия необходимо оценить прохождение профессиональной практики в соответствии с таблицей.

Әріптік жүйе бойынша бағалау	Әріптік бағалаудың цифрлық баламалары	Менгерілген білімнің пайыздық құрамы	Дәстүрлі жүйе бойынша бағалау
Оценка по буквенной системе	Цифровые эквиваленты буквенной оценки	Процентное содержание усвоенных знаний	Оценка по традиционной системе

A	4,0	95-100	Өте жақсы
A-	3,67	90-94	Отлично
B+	3,33	85-89	Жақсы Хорошо
B	3,0	80-84	
B-	2,67	75-79	
C+	2,33	70-74	Қанағаттанарлық Удовлетворительно
C	2,0	65-69	
C-	1,67	60-64	
D+	1,33	55-59	
D	1,0	50-54	
F	0	0-49	Қанағаттанарлықсыз Неудовлетворительно

Кәсіпорыннан практика жетекшісінің бағасы/Оценка руководителя практики от предприятия _____

Практика жетекшісінің аты-жөні, лауазымы/Ф.И.О.руководителя практики, должность _____

Қолы/Подпись _____

« _____ » _____ 20 _____ г.

Жазбаша есептің титул беті/Титульный лист письменного отчета по производственной практике

Ф.П-112-08

**ҚАЗТҰТЫНУ ОДАҒЫ ҚАРАҒАНДЫ УНИВЕРСИТЕТІ
КАРАГАНДИНСКИЙ УНИВЕРСИТЕТ КАЗПОТРЕБСОЮЗА**

**Өндірістік практикадан өту
ЕСЕБІ
ОТЧЕТ**

Прохождения производственной практики

Студент/студента _____
(тегі, аты, әкесінің аты/ фамилия, имя, отчество)

Практиканың өту орны/Место прохождения практики _____

Практиканың басталуы/начало практики _____

Практиканың аяқталуы/окончание практики _____

Есепті практика жетекшісі қарастырды/Отчет рассмотрен
руководителем практики от университета

(тегі, аты, әжесінің аты, лауазымы, атағы/ Ф.И.О., должность, звание)

Есеп қорғалды/ Отчет защищен _____

(баға/оценка)

Кәсіпорыннан практика жетекшісінің бағасы/

Оценка руководителя практики от

предприятия _____

(баға/оценка)

Қорытынды баға/Итоговая оценка _____

(баға/оценка)

Комиссия _____

(Ф.И.О., қолы/подпись)

(Ф.И.О., қолы/подпись)

(Ф.И.О., қолы/подпись)

« ____ » _____ 20__ ж./г