



## Программа повышения квалификации

### «Оценка для целей залога»



#### Автор программы

Щербакова Ольга, к.э.н., MRICS

- Председатель экспертного совета  
Комитета Ассоциации российских  
банков по оценочной деятельности,  
Руководитель Школы финансов КУ  
Сбербанка России

#### Профессора программы



Ниал Фергюсон (видеоконтент  
«The ascent of Money»)



Майкл Дуглас (видеоконтент  
«Деньги не спят»)



Леонардо ди Каприо (видеоконтент  
«Волк с Уолл стрит»)

#### Целевая аудитория

- **специалисты оценочных компаний**, осуществляющие оценку для целей залога
- **индивидуальные частные предприниматели**, осуществляющие оценку для целей залога
- **сотрудники залоговых и кредитных подразделений** выполняющие самостоятельную оценку для целей залога
- **судебные эксперты**

#### Задачи программы

- **определение специфики оценки** отдельных типов активов для целей залога (недвижимость, оборудование, комплексы имущества)
- **улучшение навыков оценки** типового, а так же специализированного, нестандартного и сложного обеспечения для целей залога
- **формирование практического инструментария по оценке стоимости** в условиях нестабильного рынка

#### Содержание программы

- **более 7 видеороликов** (в т.ч. около 50 минут в очной части семинара)
- **более 10 практических кейсов** (в том числе кейс с расчетной моделью в EXCEL по оценке бизнеса).
- **более 30 практических примеров и ситуаций**

#### Объем программы

- **72 часа** (в т.ч. 16 час. практический семинар)
- **материалы программы** включают в себя: видеоролики, учебные материалы, тестовые задания, кейсы
- **темы программы** указаны в Приложениях 1 и 2

Стоимость обучения – 19 500 руб.

**По итогам обучения** выдается Удостоверение о повышении квалификации в объеме 72 часа

**Подробная информация и регистрация:** <http://learnof.me/>

#### Контакты

**Тимофеева Елена:** 8 (916) 1000-549, ETimofeeva@learnof.me;

**Лосева Юлия:** +7 (495) 604-41-70 (доб.123), JLoseva@learnof.me.



## Отзывы по курсу:

*Александрович Ксения Владиславовна:*

Семинар был очень полезен и интересен, замечательный лектор! Более ясно представляется картина взаимодействия с банками, изложены принципы оценки специфической недвижимости, приведены типичные ошибки, некоторые из которых действительно встречаются, есть над чем работать! Примеры, разобранные на практике, помогают быстрее освоить информацию

*Степанов В.Н., Дихорь А.В.*

Если можно ставить оценки, то 5+. Семинар очень профессионален, подача материала интересна, дополнения в виде видеоматериалов заставляют в начале рассмеяться, а потом глубоко задуматься.

*Бреднева Светлана Васильевна:*

Семинарские занятия были информационно насыщены, Щербакова Ольга - это всегда супер! Много новых нюансов. Самое главное, стимулирует к дальнейшему саморазвитию и обучению.

*Мальцева Наталья Александровна:*

Нахожу очень интересным взгляд на оценку со стороны банка. Банки аккумулируют большое количество информации. Очень рада, что наконец кто-то занялся систематизацией и анализом информации, которой всегда не хватает. Хорошо, когда есть интеллектуальный потенциал и желание им поделиться

## Основные темы программы

### 1. Общая часть.

- Что нас ждет в 2015 году?
- Основные положения ФСО по оценке залога
- Как сделать качественный отчет и обоснованно отстоять свою позицию.

### 2. Оценка в условиях нестабильного рынка.

- Финансовые кризисы. Суть. Специфика проявления в разных странах.
- Как «читать» макроэкономические показатели?
- Как ведет себя рынок недвижимости в условиях кризиса. Как оценивать и на что обращать внимание?

*Видеоролики.*

*Кейс. Кризис на рынке Ирландии.*

### 3. Что такое залог для банка?

### 4. Практика оценки недвижимости для целей залога.

- Оценка объектов жилого назначения. На что обращать внимание при проведении оценки и экспертизе отчетов?
- Оценка типовых и нетиповых объектов коммерческой недвижимости для целей залога. Типичные ошибки. Практические ситуации.

*Видеоролики. Кейсы.*

### 5. Практика оценки оборудования для целей залога.

- Основные моменты, на которые необходимо обращать внимание при проведении оценки оборудования для целей залога. Типичные ошибки. Практические ситуации.

*Кейс. Оценка производственной линии для целей залога.*

### 6. Оценка комплексов имущества и бизнеса для целей залога.

*Обсуждение дискуссионных вопросов при оценке комплексов имущества через бизнес для целей залога: «учет» инвестиционных проектов, «переход» от стоимости бизнеса к стоимости единиц, формирующих имущественный комплекс.*

### 7. Оценка проблемных активов. Специфика работ по оценке.

- Что имеем работая с проблемными активами?
- Обзор «сознательных» и «бессознательных» ошибок в Отчетах об оценке объектов недвижимости, бизнеса, комплексов имущества. Практические примеры. Нестандартные ситуации.



## Программа «Оценка предметов залога»

### План самостоятельного изучения

*(в формате самостоятельного изучения видеолекций)*

**Щербакова О.Н.**

#### Типичные ошибки при оценке для целей залога.

- Модель айсберга – видимые и невидимые факторы стоимости
- Примеры, ситуации, кейсы

**Рябова М.Е.**

#### Особенности оценки недвижимости в условиях неопределенности

- Анализ применяемых методов оценки недвижимости
- Выбор метода с учетом предполагаемого использования результатов оценки
- Сбор и верификация исходных данных по объектам оценки

### План очной части\*

*(в формате вебинара либо в режиме очного присутствия слушателя)*

## 1 ДЕНЬ

### 1. Введение.

- а) Что нас ждет в 2015 году?
- б) Основные положения ФСО по оценке залога
- в) Взаимодействие Банк - оценщик.
- г) Как сделать качественный отчет и обоснованно отстаивать свою позицию.
- д) Допущения и ограничения в отчете об оценке – границы ответственности.

*Видеоролик 1. Как мы будем работать в условиях нового стандарта.*

*Видеоролик 2 "Непотопляемый" эсминец.*

### 2. Оценка в условиях нестабильного рынка.

- а) Финансовые кризисы. Суть.
- б) Специфика проявления в разных странах.
- в) Как видеть проявления кризиса? Как «читать» макроэкономические показатели?
- г) Как ведет себя рынок недвижимости в условиях кризиса. Как оценивать и на что обращать внимание?



# ИНСТИТУТ ПРОФЕССИОНАЛЬНОГО ОБРАЗОВАНИЯ

*Видеоролик 3. Что такое кризис?*

*Видеоролик 4. Как кризис повлиял на рынки недвижимости Европы*

*Кейс 1. Кризис на рынке Ирландии и России.*

### **3. Что такое "залог" для банка.**

- a) Что такое банк и как он зарабатывает деньги?
- b) Кредитование и обеспечительные сделки.
- c) Место оценки в залоговом процессе.
- d) Залоговая экспертиза для банка. Место оценки в залоговой экспертизе.

*Видеоролик 5. Как осуществляется кредитование в банке.*

***Практическое задание: Кейс залоговая экспертиза со стороны банка и экспресс-оценка со стороны оценщика.***

Обсуждение результатов решения кейса.

## **ОБЕД**

### **4. Что происходит с залогом когда Клиент становится "проблемным". Примеры. Ситуации.**

- a) Основные моменты, на которые необходимо обратить внимание при проведении оценки.
- b) Оценка проблемного актива – основные особенности.

*Видеоролик 5 "Поиграем в Шерлока Холмса". Тест на внимательность.*

### **5. Практические вопросы оценки для целей залога.**

*Видеоролик 6 "Ценообразующие факторы".*

Оценка недвижимости

- a) основные моменты на которые необходимо обращать внимание
- b) практические ситуации

*Кейс 2. Оценка квартиры, дома, земельного участка.*

*Кейс3. Оценка встроенно-пристроенного помещения.*

**Подведение итогов первого дня. Ключевые мысли и выводы «для себя»**

## **ДОМАШНЕЕ ЗАДАНИЕ КО ВТОРОМУ ДНЮ**

- изучение материалов по оценке машин и оборудования для целей залога
- подготовка ответов на вопросы по оценке машин оборудования для целей залога и по оценке недвижимости и на вопросы Кейса 1 "Обеспечение в виде планируемого к приобретению оборудования"
- подготовка ответов на вопросы
  - Кейс 4 Встроенно-пристроенные помещения.
  - Кейс 5. Оценка оборудования по производству формованных полуфабрикатов в панировке.
  - Кейс 6. Оценка АЗС.

## **2 ДЕНЬ**

### **6. Продолжение обсуждения вопросов практической оценки для целей залога объектов недвижимости.**

- а) оценка простых (встроенно-пристроенные помещения) и сложных объектов (промышленные объекты)
- б) оценка на неразвитых рынках

***Кейс 4. Оценка встроенно-пристроенных помещений.***

***Кейс 5. Оценка обеспечения в виде планируемого к приобретению оборудования по производству формованных полуфабрикатов в панировке***

***Кейс 6. Оценка АЗС.***

Обсуждение результатов решения кейсов.

*Обсуждение дискуссионных вопросов: всегда ли возможен осмотр и идентификация, как определить ликвидность, оценка приобретаемого оборудования: балансовая vs контрактная стоимость.*

### **7. Оценка бизнеса и комплексов имущества.**

- а) Что такое оценка бизнеса с точки зрения практика?
- б) Как провести финансовый анализ чтобы понять суть и выявить проблемы?

***Кейс 7. «Угадайте» компанию.***

***Кейс 8. Что происходило с компанией?***

## **ОБЕД**

### **8. Оценка бизнеса и комплексов имущества (продолжение)**

Обсуждение результатов решения кейсов.

*Видеоролик 7. Всегда ли отчетность достоверна?*

### **8. Оценка бизнеса и комплексов имущества (продолжение)**

- a) Отраслевые факторы стоимости. Оценка в отраслевом разрезе.
- b) Основные моменты, на которые необходимо обращать внимание
- c) Практические ситуации

*Видеоролик 8. Нефть.*

### **9... Завершение...**

**От простого к сложному и от сложного к простому...**

*Кейс с расчетной моделью в EXCELL. Оценка бизнеса.*

Обсуждение результатов решения кейса.

**Подведение итогов. Ключевые мысли и выводы «для себя».**