Министерство образования и науки Российской Федерации
Федеральное государственное бюджетное образовательное учреждение
высшего образования
«Оренбургский государственный университет»

Кафедра финансов

В.Э. Балтин

МЕТОДЫ И МОДЕЛИ ОЦЕНКИ ДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА

Рекомендовано к изданию Редакционно-издательским советом федерального государственного бюджетного образовательного учреждения высшего образования «Оренбургский государственный университет» в качестве методических указаний для студентов, обучающихся по программам высшего образования по направлению подготовки 38.04.01 Экономика

Оренбург
2016

УДК 658.274
ББК 65.223я7
Б20

Рецензент - кандидат экономических наук, доцент В.В. Попов

Балтин, В.Э.
Б20 Методы и модели оценки движимого имущества:
методические указания к выполнению лабораторных работ/
В.Э. Балтин; Оренбургский гос. ун-т.- Оренбург: ОГУ, 2016. – 31 с.

Методические указания содержат требования, задания и практические рекомендации к выполнению комплекса взаимосвязанных лабораторных работ, подлежащих выполнению в процессе определения рыночной и ликвидационной стоимости объектов движимого имущества для разных задач оценки.

Методические указания предназначены для студентов, обучающихся по направлению подготовки 38.04.01 «Экономика», а также слушателей центров профессиональной подготовки оценщиков.

УДК 658.274
ББК 65.223я7

© Балтин В.Э., 2016
© ОГУ, 2016

Содержание

1	Цели выполнения лабораторных работ по дисциплине М.1.В.ОД.5 «Методы и модели оценки движимого имущества»	4
2	Задачи выполнения лабораторных работ	5
3	Компетенции, формируемые в процессе выполнения лабораторных работ	6
4	Организационные условия и требования к выполнению лабораторных работ	8
5	Методические рекомендации к выполнению лабораторных работ	10
5.1	Лабораторная работа № 1. Экономическая характеристика объекта движимого имущества как объекта оценки	10
5.2	Лабораторная работа № 2. Определение износа и устареваний объекта движимого имущества.....	16
5.3	Лабораторная работа № 3. Оценка объекта движимого имущества сравнительным подходом	18
5.4	Лабораторная работа № 4. Оценка объекта движимого имущества затратным подходом	21
5.5	Лабораторная работа № 5. Оценка объекта движимого имущества доходным подходом	24
5.6	Лабораторная работа № 6. Согласование промежуточных результатов оценки движимого имущества, полученных разными подходами	26
5.7	Лабораторная работа № 7. Особенности оценки движимого имущества для целей залога	27
	Список использованных источников	29

1 Цели выполнения лабораторных работ по дисциплине М.1.В.ОД.5 «Методы и модели оценки движимого имущества»

Целями выполнения лабораторных работ является формирование у студента практических навыков определения рыночной и иной стоимости движимого имущества для разных задач оценки и подготовки отчета об оценке в соответствии с требованиями законодательства об оценочной деятельности.

В процессе выполнения лабораторных работ студент выступает в роли профессионального оценщика, реализуя процедуры оценки, регламентированные федеральным стандартом оценки № 10 «Оценка стоимости машин и оборудования», и осуществляющего подготовку отчета об оценке в соответствии с требованиями мст. 11 «Общие требования к содержанию отчета об оценке объекта оценки» ФЗ от 29.07.1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» и федерального стандарта оценки № 3 «Требования к отчету об оценке».

В течение 2 семестра обучения по программе магистратуры «Оценка и управление стоимостью бизнеса и инноваций» направления «Экономика» студенту надлежит последовательно выполнить семь лабораторных работ (таблица 1).

Таблица 1 – Перечень лабораторных работ по дисциплине

Номер лабораторной работы	Наименование лабораторной работы в соответствии с рабочей программой дисциплины
1	2
1	Экономическая характеристика объекта движимого имущества как объекта оценки
2	Определение износа и устареваний объекта движимого имущества
3	Оценка объекта движимого имущества сравнительным подходом
4	Оценка объекта движимого имущества затратным подходом
5	Оценка объекта движимого имущества доходным подходом

Продолжение таблицы 1

1	2
6	Согласование промежуточных результатов оценки движимого имущества, полученных разными подходами
7	Особенности оценки движимого имущества для целей залога

Состав лабораторных работ по дисциплине и требуемая последовательность их выполнения соответствует составу и последовательности работ (этапов) профессиональной оценки объектов движимого имущества и отвечает задачам дисциплины по формированию необходимого набора компетенций.

2 Задачи выполнения лабораторных работ

В процессе выполнения лабораторных работ студентом решаются следующие основные задачи:

- определение источников (внутренних и внешних) информации для определения количественных и качественных характеристик объекта движимого имущества, выступающего в качестве объекта оценки;
- формализованное описание количественных и качественных характеристик объекта оценки в соответствии с требованиями ФСО № 10 «Оценка стоимости машин и оборудования»;
- понимания места и роли объекта оценки в составе имущественного комплекса организации (имущества физического лица);
- определение сегмента рынка движимого имущества, к которому относится объект оценки, проведения анализа рынка объекта оценки, особенностей рыночного механизма ценообразования, выявления основных ценообразующих характеристик объекта оценки;
- обоснование выбора подходов и методов определения стоимости объекта оценки в соответствии с указанным стандартом стоимости и особенностями современного методического обеспечения оценки движимого имущества;

- формирование практического опыта применения подходов, методов и моделей оценки к определению рыночной и ликвидационной стоимости объекта оценки;

- получение навыков подготовки отчета об оценке движимого имущества, в том числе в соответствии с дополнительными требованиями коммерческих банков – пользователей результатов оценки;

- выявление проблемных вопросов в оценке движимого имущества и проведение исследований по их разрешению;

- моделирование процесса защиты положений отчета об оценке перед заказчиком и пользователями отчета о оценке.

3 Компетенции, формируемые в процессе выполнения лабораторных работ

В соответствии с федеральным образовательным стандартом подготовки магистров по направлению 38.04.01 Экономика и рабочей программой учебной дисциплины М.1.В.ОД.5 «Методы и модели оценки движимого имущества» процесс выполнения лабораторных работ направлен на формирование следующих компетенций (таблица 2).

Таблица 2 – Компетенции, формируемые по результатам выполнения лабораторных работ

Номер лабораторной работы	Наименование лабораторной работы	Код компетенции	Наименование компетенции
1	2	3	4
1	Экономическая характеристика объекта движимого имущества как объекта оценки	ОК-3	Готовность к саморазвитию, самореализации, использованию творческого потенциала
		ПК-9	Способность анализировать и использовать различные источники информации для проведения экономических расчетов

Продолжение таблицы 2

1	2	3	4
		ПК-10	Способность составлять прогноз основных социально-экономических показателей деятельности предприятия, отрасли, региона и экономики в целом
2	Определение износа и устареваний объекта движимого имущества	ПК-3	Способность проводить самостоятельные исследования в соответствии с разработанной программой
3	Оценка объекта движимого имущества сравнительным подходом	ОПК-3	Способность принимать организационно-управленческие решения
		ПК-9	Способность анализировать и использовать различные источники информации для проведения экономических расчетов
4	Оценка объекта движимого имущества затратным подходом	ОПК-3	Способность принимать организационно-управленческие решения
		ПК-9	Способность анализировать и использовать различные источники информации для проведения экономических расчетов
5	Оценка объекта движимого имущества доходным подходом	ОПК-3	Способность принимать организационно-управленческие решения
		ПК-9	Способность анализировать и использовать различные источники информации для проведения экономических расчетов
6	Согласование промежуточных результатов оценки движимого имущества, полученных разными подходами	ПК-4	Способность представлять результаты проведенного исследования научному сообществу в виде статьи или доклада

Продолжение таблицы 2

1	2	3	4
7	Особенности оценки движимого имущества для целей залога	ОПК-3	Способность принимать организационно-управленческие решения
		ПК-4	Способность представлять результаты проведенного исследования научному сообществу в виде статьи или доклада
		ПК-9	Способность анализировать и использовать различные источники информации для проведения экономических расчетов

4 Организационные условия и требования к выполнению лабораторных работ

С составом лабораторных работ, целью, задачами и графиком их выполнения студент знакомится на первом лабораторном занятии по дисциплине. Детализация указанной информации приводится в настоящих методических указаниях. Особенностью лабораторных работ по дисциплине является то, что все они выполняются в отношении одного объекта оценки, в качестве которого выступает объект движимого имущества.

Выбор объекта оценки осуществляется студентом самостоятельно и согласовывается с преподавателем. В качестве объекта оценки может быть выбран объект движимого имущества организации, в которой работают родители студента, объект в составе имущества семьи студента. Требования к выбору объекта оценки:

- должен быть обеспечен доступ студента к объекту оценки;
- объект движимого имущества должен находиться в работоспособном состоянии.

Желательно, чтобы в распоряжении студента были:

- технический паспорт на объект оценки;

- копия инвентарной карточки, справка о балансовой стоимости (в случае, если собственник объекта оценки -юридическое лицо).

В качестве объекта оценки может выступать технологическое оборудование, оргтехника, бытовая техника (перечислено в порядке приоритета выбора объекта оценки).

В случае затруднений студента с выбором объекта оценки (студент проживает в общежитии и не обладает движимым имуществом, удовлетворяемым перечисленным выше требованиям) объект оценки с предоставлением минимально необходимого объема информации сообщается студенту преподавателем.

Выполнение лабораторных работ проводится, как в специализированной аудитории, оснащенной компьютерами с предоставлением выхода в Интернет, и средствами мультимедиа, так и во внеаудиторное время в процессе самостоятельной работы студентов. Каждая лабораторная работа готовится студентом в электронном виде и защищается перед преподавателем и студентами, которые выступают оппонентами, играя роль экспертов. Содержание каждой лабораторной работы должно отвечать требованиям законодательства об оценочной деятельности к соответствующим разделам отчета об оценке.

После завершения выполнения первых пяти лабораторных работ студент согласовывает полученные в них результаты и обобщает их положения в отчете об оценке, подготовка которого является содержанием шестой лабораторной работы. Результат шестой лабораторной работы является основанием для выполнения седьмой лабораторной работы, требующей расчет ликвидационной стоимости объекта оценки на основе итогового значения его рыночной стоимости.

Результаты шестой и седьмой лабораторных работ объединяются в общий отчет об оценке, который распечатывается и передается преподавателю. Защите по итогам выполнения седьмой лабораторной работы подлежат следующие основные решения студента:

- определение весовых коэффициентов промежуточным результатам, полученным разными подходами к оценке, в процессе определения итогового значения рыночной стоимости объекта оценки;
- расчет интервала для рыночной стоимости объекта оценки;
- выбор метода определения ликвидационной стоимости и его реализация в отношении объекта оценки.

5 Методические рекомендации к выполнению лабораторных работ

5.1 Лабораторная работа № 1. Экономическая характеристика объекта движимого имущества как объекта оценки

Целью лабораторной работы является формирование у студента практических навыков выполнения комплекса работ по обеспечению условий выбора и реализации подходов и методов к оценке объекта движимого имущества.

Перед выполнением лабораторной работы студенту следует проработать материал следующих законодательных актов:

- ФСО № 1 «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки» (раздел IV «Задание на оценку», раздел V «Требования к проведению оценки»);
- ФЗ от 29.07.1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (ст. 3 - определение рыночной стоимости; ст. 7 - предположение об установлении рыночной стоимости объекта оценки; ст. 9 - основания для проведения оценки объекта оценки; ст. 10 - обязательные требования к договору на проведение оценки, ст. 11 - общие требования к содержанию отчета об оценке объекта оценки;
- ФСО № 2 «Цель оценки и виды стоимости» (определение ликвидационной стоимости);

- ФСО № 3 «Требования к отчету об оценке» (раздел III «Требования к отчету об оценке», раздел IV «Требования к описанию в отчете об оценке информации, используемой при проведении оценки»);

- ФСО № 7 «Оценка машин и оборудования» (раздел II «Объекты оценки», раздел III «Задание на оценку», раздел IV «Анализ рынка»);

- стандарт оценки «Оценка движимого имущества» одной из саморегулируемых организаций оценщиков (СРОО) по желанию студента.

Требуется прочитать разделы 1 и 2 учебного пособия [2].

В процессе выполнения лабораторной работы студент должен выполнить ряд прикладных исследований, чтобы сформировать начальные разделы отчета об оценке в соответствии с требованиями ФСО № 3 «Требования к отчету об оценке». Следует помнить, что вне зависимости от вида объекта оценки в отчете об оценке должны содержаться следующие сведения:

а) задание на оценку в соответствии с требованиями федеральных стандартов оценки;

б) применяемые стандарты оценки;

в) принятые при проведении оценки объекта оценки допущения;

г) сведения о заказчике оценки (условные данные) и об оценщике (в роли индивидуального предпринимателя, осуществляющего оценочную деятельность, выступает студент);

д) описание объекта оценки с указанием перечня документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки;

е) анализ рынка объекта оценки, ценообразующих факторов, а также внешних факторов, влияющих на его стоимость;

ж) описание процесса оценки объекта оценки в части применения подхода (подходов) к оценке. Должно быть описано обоснование выбора для использования подходов к оценке и методов в рамках каждого из применяемых подходов, приведена планируемая последовательность определения стоимости объекта оценки.

Студентом по результатам поиска и обработки приведенной выше информации необходимо формировать приложения к отчету об оценке, в которых должны содержаться копии документов, используемые оценщиком и устанавливающие количественные и качественные характеристики объекта оценки, в том числе правоустанавливающие и правоподтверждающие документы, а также документы технической инвентаризации, а также другие документы по объекту оценки (при их наличии).

Рекомендации к отдельным разделам отчета по лабораторной работе. Задание на оценку рекомендуется сформировать в следующей табличной форме (таблица 3).

Таблица 3 – Структура задания на оценку

Характеристика	Значение характеристики
1	2
Объект оценки	
Местоположение объекта оценки	
Заказчик оценки	
Собственник объекта оценки	
Имущественные права Заказчика на объект оценки	Указываются, если Заказчик и Собственник не совпадают
Обременения объекта оценки	
Цель оценки	
Оцениваемые права в отношении объекта оценки	
Вид стоимости	
Предполагаемое использование результатов оценки и связанные с этим ограничения	
	Пример: Данные учета основных средств Заказчика не содержат сведений о модели элементов объекта оценки - топливораздаточных колонок (ТРК). На основании визуального осмотра объекта оценки было принято по согласованию с Заказчиком считать элементы объекта оценки ТРК модели НАРА – 27М1С. Заводской номер ТРК определить не представляется возможным в

Продолжение таблица 3

1	2
Допущения и ограничения, на которых основывается оценка	<p>связи с отсутствием технического паспорта и специальной таблички на корпусе ТРК. Достоверно определить техническое состояние и комплектность ТРК оценщику не представляется возможным в связи опломбированием ТРК. Оценщик по согласованию с Заказчиком считает элементы объекта оценки комплектными. Продажа объекта оценки не требует проведения работ по его демонтажу.</p> <p>Если нет специальных допущений: Анализ правоустанавливающих документов и имущественных прав на объект оценки выходит за пределы профессиональной компетенции оценщика и он не несет ответственности за связанные с этим вопросы.</p>
Дата оценки	
Срок проведения работ по оценке объекта оценки, рабочих дней	

Сведения о Заказчике оценки и об оценщике могут быть оформлены в виде таблиц, например, как показано в таблицах 5 и 6.

Таблица 5 – Сведения о Заказчике оценки

Характеристика	Значение характеристики
Организационно-правовая форма и наименование Заказчика	
Местонахождение	
Почтовый адрес	
ИНН	
КПП	
ОГРН	
Дата присвоения ОГРН	
Расчетный счет	
БИК	
Ректор	
Телефон/факс	

Таблица 6 – Сведения об Оценщике

Характеристика	Значение характеристики
Организационно-правовая форма и наименование Оценщика	
Местоположение	
Почтовый адрес	
ИНН/КПП	
ОГРН	
Дата присвоения ОГРН	
Генеральный директор	
Телефон/факс	
Квалификация оценщиков, непосредственно выполнявших данную работу	
Свидетельство о членстве специалиста оценщика в СРО	
Сведения о страховании гражданской ответственности специалистов оценщиков	

Описание объекта оценки должно включать перечень его количественных и качественных характеристик и может быть представлено последовательно в виде краткого и развернутого описания (таблицы 7 и 9).

Таблица 7 - Краткие сведения об объекте оценки

Инвентарный номер	Наименование инвентарного объекта	Балансовая стоимость, р.	Год ввода в эксплуатацию	Укрупненная оценка технического состояния

Укрупненная оценка технического состояния объекта оценки проводится в процессе его осмотра с использованием одной из экспертных таблиц оценки технического состояния, например, приведенной в таблице 8.

Таблица 8 – Экспертная оценка технического состояния объекта движимого имущества

Оценка состояния	Характеристика технического состояния
Новое	Новое, установленное и еще не эксплуатировавшееся оборудование в отличном состоянии
Очень хорошее	Практически новое оборудование, бывшее в недолгой эксплуатации и не требующее ремонта или замены каких – либо частей
Хорошее	Бывшее в эксплуатации оборудование, полностью отремонтированное или реконструированное, в отличном состоянии
Удовлетворительное	Бывшее в эксплуатации оборудование, требующее некоторого ремонта или замены отдельных мелких частей, таких как подшипники, вкладыши и др.
Условно–пригодное	Бывшее в эксплуатации оборудование в состоянии, пригодном для дальнейшей эксплуатации, но требующее значительного ремонта или замены главных частей, таких как двигатель и другие ответственные узлы
Неудовлетворительное	Бывшее в эксплуатации оборудование, требующего капитального ремонта такого как замена рабочих органов основных агрегатов
Негодное к применению или лом	Оборудование, в отношении которого нет разумных перспектив на продажу, кроме как по стоимости основных материалов, которые можно из него извлечь

Таблица 9 – Технические характеристики объекта движимого имущества

Наименование характеристики	Значение характеристики
Модель	
Наименование модели	
Производитель	
Год выпуска	
Основные технические характеристики	

Особую значимость для выполнения задач лабораторной работы имеет анализ рынка объекта оценки. Студент исследует рынок в тех его сегментах, к которым относится функциональное назначение. Анализ рынка объекта оценки выполняется в следующей последовательности:

а) анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе расположения объекта оценки на рынок оце-

ниваемого объекта, в том числе тенденций, наметившихся на рынке, в период, предшествующий дате оценки;

б) анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов, например ставки доходности, периоды окупаемости инвестиций на рынке, с приведением интервалов значений этих факторов;

д) основные выводы относительно рынка движимого имущества в сегментах, необходимых для оценки объекта, например динамика рынка, спрос, предложение, объем продаж, емкость рынка, мотивации покупателей и продавцов, ликвидность, колебания цен на рынке оцениваемого объекта и другие выводы.

Объем исследований определяется оценщиком исходя из принципа достаточности.

Завершает лабораторную работу студент кратким описанием основных подходов к оценке движимого имущества, методов оценки в рамках подходов. Знание технических особенностей объекта оценки, его технического состояния, задачи оценки позволит студенту обосновать выбор подходов и методов последующего определения стоимости объекта оценки.

5.2 Лабораторная работа № 2. Определение износа и устареваний объекта движимого имущества

Целью лабораторной работы является формирование у студента практических навыков определения наличия и значений физического износа, функционального и внешнего устареваний объекта движимого имущества.

Перед выполнением лабораторной работы студенту следует проработать материал раздела 3 учебного пособия [2], а также стандарта оценки «Оценка движимого имущества» одной из саморегулируемых организаций оценщиков (СРОО) по желанию студента.

Определению физического износа объекта оценки должно предшествовать обоснование метода выполнения этой работы. Рекомендуется рассмотреть следующие методы:

- полного восстановления объекта оценки;
- укрупненной оценки технического состояния объекта оценки;
- экспертно-аналитический (корреляционно-регрессионного анализа);
- ухудшения главного параметра объекта оценки;
- учета возраста (хронологического, эффективного) объекта оценки;
- средневзвешенного хронологического возраста объекта оценки.

Выбор метода определяется двумя основными факторами: техническими особенностями объекта оценки и качеством (полнотой и достоверностью) доступной студенту информации об объекте оценки и условий его эксплуатации.

Выполненный в первой лабораторной работе анализ рынка объекта оценки позволит определить наличие функционального устаревания. Студентом должны быть рассмотрены следующие наличие следующих факторов функционального устаревания:

- большой объем затрат на производство объекта оценки по сравнению с аналогами;
- большие годовые эксплуатационные затраты на объект оценки по сравнению с аналогами;
- худшее по сравнению с аналогом значение главного параметра (основной функциональной характеристики) у объекта оценки.

Оценка внешнего устаревания также базируется на результатах проведенного анализа рынка объекта оценки. Предварительным выводом о наличии внешнего устаревания является снижение производственной загрузки объекта оценки. Такое снижение загрузки может быть принято за внешнее устаревание только при выявлении следующих факторов внешнего устаревания:

- изменение государственных требований к эксплуатации объектов того класса (группы), к которому относится объект оценки;
- истощение запасов сырья, потребляемого объектом оценки;

- существенное снижение спроса на продукцию, производимую с помощью объекта оценки (объект оценки является специализированным на производстве этой продукции).

Величину совокупного износа объекта оценки рекомендуется рассчитывать мультипликативным методом.

5.3 Лабораторная работа № 3. Оценка объекта движимого имущества сравнительным подходом

Целью лабораторной работы является формирование у студента практических навыков применения методов сравнительного подхода для определения рыночной стоимости объекта движимого имущества.

Перед выполнением лабораторной работы студенту следует проработать материал раздела 4.3 учебного пособия [2], а также стандарта оценки «Оценка движимого имущества» одной из саморегулируемых организаций оценщиков (СРОО) по желанию студента.

В основе методов сравнительного подхода лежит информация о рыночных ценах (ценах предложения) объектов аналогов. Поиск аналогов объекту оценки рекомендуется проводить в следующем порядке:

а) осуществляется поиск объекта движимого имущества такой же модели, как и объект оценки на первичном рынке;

б) в случае производства и (или) продажи на первичном рынке объекта той же модели, что и у оцениваемого проводится их сравнение по составу и значениям основных ценообразующих характеристик. Если имеет место совпадение значений ценообразующих характеристик, то из этого следует, что найден идентичный аналог. В большинстве случаев различий в ценообразующих характеристиках выявлено не будет. В противном случае, оценщик, анализируя степень различий в значениях объекта оценки и аналога первичного рынка, может принять решение о трактовке найденного аналога как однородного;

в) в случае отсутствия информации о продажах идентичных аналогов на первичном рынке оценщик осуществляет поиск предложений к продаже идентичных объектов на вторичном рынке. В случае нахождения таких предложений в достаточном количестве (не менее трех) положительное решение об их использовании принимается оценщиком, если одновременно выполняются следующие условия:

1) цена предложения получена из заслуживающего внимания надежного источника;

2) оценщик имеет возможность провести осмотр аналога с целью выявления уровня его технического состояния и определения величины физического износа;

г) если идентичные аналоги не выявлены на первичном и вторичном рынках (либо для объектов вторичного рынка не выполняются условия п. 3), то оценщик предпринимает поиск однородных аналогов на первичном рынке. Прежде всего, следует обратиться к сайту завода-изготовителя объекта оценки и сайтам его первичных дилеров. Поиск однородных аналогов на вторичном рынке нежелателен и осуществляется только после получения отрицательных результатов в процессе реализации п.п. 1 - 3 приведенного выше алгоритма.

Количество аналогов, необходимое для признания результатов сравнительного подхода достоверными, определяется типом аналогов. В случае нахождения идентичного аналога достаточно одного этого аналога, в противном случае, количество аналогов определяется требованиями обоснованного для применения метода сравнительного подхода.

Выбор метода сравнительного подхода зависит от типа аналогов и их количества и представлен в виде следующего алгоритма (таблица 10).

Таблица 10 - Алгоритм выбора метода сравнительного подхода к оценке

Характеристики аналога	Выделение главного параметра	Характеристика цены аналога	Количество аналогов	Методы сравнительного подхода
Найден идентичный аналог на первичном рынке	Не имеет значения	Цена аналога указана в предложении завода изготовителя	Достаточно одного аналога	Прямого сравнения с идентичным аналогом
		Цена аналога указана в предложениях торгующих организаций и физических лиц	Не менее трех	
Найдены однородные аналоги	Один главный параметр	Цена аналога указана в предложениях торгующих организаций и физических лиц	Не менее трех	Прямого сравнения с однородным аналогом
			Не менее четырех	Метод построения парного уравнения регрессии
	Выделено основных параметров m штук	Цена аналога указана в предложениях торгующих организаций и физических лиц	Не менее двух Не менее $m+3$	Метод направленных качественных корректировок. Метод построения множественного уравнения регрессии
Найдены идентичные аналоги на вторичном рынке	Не имеет значения	Цена аналога указана в предложениях торгующих организаций и физических лиц	Не менее трех	Прямого сравнения с идентичным аналогом

Студентом может быть принято решение об использовании нескольких методов сравнительного подхода к определению рыночной стоимости объекта оценки. В таком случае необходимо провести взвешивание результатов, полученных разными методами сравнительного подхода. Весовые коэффициенты определяются с учетом качества использованной при реализации методов информации.

5.4 Лабораторная работа № 4. Оценка объекта движимого имущества затратным подходом

Целью лабораторной работы является формирование у студента практических навыков применения методов затратного подхода для определения рыночной стоимости объекта движимого имущества.

Перед выполнением лабораторной работы студенту следует проработать материал раздела 4.4 учебного пособия [2], а также стандарта оценки «Оценка движимого имущества» одной из саморегулируемых организаций оценщиков (СРОО) по желанию студента.

Следует принять во внимание, что все множество объектов движимого имущества с точки зрения конструктивных особенностей можно разделить на несколько видов:

- 1) конструктивно сложные, не материалоемкие, в которых не представляется возможным корректное выделение отдельных узлов и агрегатов (обычно именуемые приборами: сложное медицинское оборудование, оборудование для исследований физических процессов в различных средах и т.п.);
- 2) относительно конструктивно простые, материалоемкие (основная масса промышленно изготавливаемого технологического оборудования);
- 3) конструктивно простые, материалоемкие, созданные силами работников организации для реализации определенных технологических операций;

4) имеющие конструктивную организацию разной сложности, созданные на специализированном предприятии по заказу для реализации определенных технологических процессов (операций).

Приведенная выше классификация объектов движимого имущества позволяет упростить обоснование выбора методов затратного подхода. К затратному подходу к оценке объектов движимого имущества относятся следующие группы методов:

- методы индексации с помощью ценовых индексов затратного типа;
- методы, опирающиеся на расчет себестоимости объекта оценки;
- методы моделирования статистических зависимостей затратного типа.

Краткая характеристика методов затратного подхода и рекомендации по их применению приведены в таблице 11.

Таблица 11 - Методы затратного подхода к оценке объектов движимого имущества

Наименование метода	Краткая характеристика метода	Рекомендации к применению
1	2	3
Методы индексации с помощью ценовых индексов затратного типа		
Индексация первоначальной балансовой стоимости объекта оценки	Стоимость воспроизводства объекта оценки определяется умножением его первоначальной балансовой стоимости на индекс-дефлятор	Применяется для объектов движимого имущества 1 и 4 групп
Индексация рыночной стоимости идентичного аналога	Рыночная цена идентичного аналога на первичном рынке, известная на определенную дату в прошлом, приводится к дате оценки с помощью индекса-дефлятора	Применяется для объектов движимого имущества 2 и 4 групп
Методы, опирающиеся на расчет себестоимости объекта оценки		
Расчет стоимости воспроизводства объекта оценки по цене однородного объекта	Из рыночной цены однородного объекта, являющегося конструктивным аналогом объекта оценки «извлекается» себестоимость, в которую вносятся поправки на	Применяется для объектов движимого имущества 2 и 4 групп

Продолжение таблицы 11

1	2	3
	конструктивные различия и характер эксплуатации объекта оценки и затем рассчитывается стоимость его воспроизводства	
Поагрегатный (поэлементный) расчет стоимости воспроизводства объекта оценки	Стоимость воспроизводства объекта оценки определяется суммированием затрат на приобретение узлов и агрегатов, составляющих его конструктивную систему и определяющих себестоимость его изготовления, и затрат на сборку объекта оценки с учетом накладных расходов	Применяется для объектов движимого имущества 2 и 3 групп
Методы моделирования статистических зависимостей затратного типа		
Расчет стоимости воспроизводства объекта оценки на основе удельного «затратного» параметра	Стоимость воспроизводства объекта оценки определяется произведением удельного «затратного» параметра, рассчитанного по данным аналогов на значение такого же показателя у объекта оценки	Применяется для объектов движимого имущества 2, 3, 4 групп
Расчет стоимости замещения объекта оценки с помощью корреляционно-регрессионных моделей затратного типа	Стоимость замещения объекта оценки определяется на основе подстановки значения (й) затратного (ных) параметра в модель регрессии, отражающей механизм формирования отпускной цены производителем группы функционально однородных объектов, являющихся аналогами объекта оценки	Применяется для объектов движимого имущества 2 группы

Студентом может быть принято решение об использовании нескольких методов затратного подхода к определению рыночной стоимости объекта оценки. В таком случае необходимо провести взвешивание результатов, полученных разными методами затратного подхода. Весовые коэффициенты

определяются с учетом качества использованной при реализации методов информации.

5.5 Лабораторная работа № 5. Оценка объекта движимого имущества доходным подходом

Целью лабораторной работы является формирование у студента практических навыков применения методов доходного подхода для определения рыночной стоимости объекта движимого имущества.

Перед выполнением лабораторной работы студенту следует проработать материал раздела 4.5 учебного пособия [2], а также стандарта оценки «Оценка движимого имущества» одной из саморегулируемых организаций оценщиков (СРОО) по желанию студента.

Решение о возможности использования доходного подхода к объекту движимого имущества напрямую зависит от результатов анализа существования на дату оценки рынка аренды аналогичного оборудования. О наличии соответствующего сегмента такого рынка можно судить по состоянию спроса и предложений аренды в специализированных изданиях и средствах массовой информации (например, газета «Из рук в руки», журналы «Основные средства», «Оборудование: цены», специализированные сайты в сети Интернет). При наличии рынка аренды оборудование условно относится к доходному и в процессе оценки в отношении него следует применять доходный подход. В противном случае следует обосновать отказ от применения доходного подхода отсутствием рынка аренды аналогичных машин и оборудования.

Традиционно доходный подход включает два метода: капитализации дохода и дисконтированных денежных потоков.

Движимое имущество имеет в большинстве случаев короткий срок жизни. Если объектом оценки является не новое оборудование, что имеет место в подавляющем большинстве случаев, то период, в течение которого можно прогнозировать получение арендной платы редко превышает 5 лет.

Отсюда следует вывод, что метод прямой капитализации, предполагающий длительный период получения равномерных и равновеликих доходов (условно бесконечный), на наш взгляд, применять в отношении машин и оборудования не целесообразно.

Оценочная практика сформировала общий подход к определению продолжительности прогнозного периода в 5 лет. Для многих видов машин и оборудования эта величина равна или близка к продолжительности амортизационного периода, то есть срока полезного использования. В случае машин и оборудования, бывших в употреблении в соответствии с величиной оставшегося срока экономической жизни, прогнозный период может быть менее 5 лет и составлять 2 – 3 года. Отсюда следует вывод, что для отдельной группы машин и оборудования реверсия может отсутствовать. К машинам и оборудованию этой группы могут быть отнесены и те, оставшийся срок экономической жизни которых трудно определить. В таком случае в качестве его значения принимается срок до завершения амортизационного периода.

В отсутствии реверсии конечная отдача на инвестиции в объект оценки будет равна нулю. Таким образом, неверным будет применение регламентированной методологией доходного подхода методики кумулятивного построения ставки дисконтирования, включающей в себя только обоснованную величину требуемой доходности на инвестиции, то есть: ставка дисконтирования = ставка безрисковой доходности на инвестиции + надбавки за риск вложения в объект оценки. Отдача на инвестиции должна в таком случае иметь максимальное значение, то есть ставка дисконтирования должна строиться так, как в методе прямой капитализации, то есть ставка дисконтирования, определенная как показано выше, должна быть увеличена на норму отдачи, определенную методом Ринга.

5.6 Лабораторная работа № 6. Согласование промежуточных результатов оценки движимого имущества, полученных разными подходами

Целью лабораторной работы является формирование у студента практических навыков согласования промежуточных результатов оценки, полученных разными подходами к оценке, для расчета итогового значения рыночной стоимости объекта оценки и ее возможного интервала.

Перед выполнением лабораторной работы студенту следует проработать материал раздела 4.5 учебного пособия [2] и электронный документ об экспертизе отчетов об оценке, подготовленный СРОО «Экспертный совет» (http://srosovet.ru/inspection/Metodologija_ekspertizy/Uchebnik_po_ekspertize/first_edition/).

Степень расхождения промежуточных результатов оценки рыночной стоимости объекта оценки может быть различной. Обязательным является анализ значительного расхождения результатов, полученных в каждом из подходов к оценке. Необходимо в таком случае выявить причины этого расхождения. В общем случае, если результат одного из подходов значительно отличается от других и не находится причин, вызвавших такое расхождение, от использования результата этого подхода корректнее отказаться, нежели включать его в дальнейшие расчеты.

Оценщику рекомендуется провести анализ следующих характеристик использованных им подходов к оценке:

- достоверность и достаточность информации, используемой в расчетах;
- соответствие использованных расчетных методов объему доступной рыночной информации;
- соответствие типу объекта и характеру его использования;
- соответствие цели и назначению оценки, а также определяемому виду стоимости;

- способность учитывать действительные намерения покупателя и/или продавца;
- способность учитывать конъюнктуру рынка;
- соответствие полученного подходом результата данным анализа рынка.

Действующая оценочная практика сформировала экспертный подход к проведению указанного выше анализа, дав ему название метода весовых коэффициентов. Реализация метода осуществляется оценщиками по разному, как по составу анализируемых характеристик, так и по применению разных шкал экспертных оценок. На наш взгляд, для единого толкования оценщиками метода весовых коэффициентов необходимо использование приведенного выше набора анализируемых характеристик и известные варианты шкалы экспертных оценок (вероятностная и балльная).

Для определения интервала итогового значения рыночной стоимости следует использовать методику СРОО «Экспертный совет», ссылка на которую приведена выше.

5.7 Лабораторная работа № 7. Особенности оценки движимого имущества для целей залога

Целью лабораторной работы является формирование у студента практических навыков расчета ликвидационной стоимости объекта оценки.

Перед выполнением лабораторной работы студенту следует проработать материал ФСО № 9 «Оценка для целей залога».

Выполнение лабораторной работы студент начинает с оценки ликвидности объекта оценки. Выводы о ликвидности объекта оценки в обязательном порядке указываются в отчете для целей залога, но не рассматриваются как результат оценки.

В качестве характеристики ликвидности объекта оценки указывается типичный (расчетный) срок его рыночной экспозиции на открытом рынке, в течение которого он может быть реализован по рыночной стоимости. При

определении ликвидности объекта оценки студент должен обосновать сделанные выводы приведением результатов анализа существенных факторов, влияющих на ликвидность объекта.

При определении ликвидационной стоимости в качестве фактора вынужденной продажи объекта оценки и при выборе срока экспозиции следует рассматривать условия реализации объекта оценки, соответствующие процедурам обращения взыскания на предмет залога, установленным действующим на дату оценки.

С учетом особенностей объекта оценки и качества имеющейся информации студенту следует обосновать выбор одного из следующих методов оценки ликвидационной стоимости:

- Галасюков (GMLV);
- Подколзина И.А.;
- Козыря Ю.В.;
- Родина А.Ю.;
- Михайлеца В.Б.

Результат лабораторной работы дополняет отчет об оценке, сформированный в процессе выполнения предыдущих шести лабораторных работ.

Список использованных источников

- 1 Антонов, В.П. Оценка стоимости машин и оборудования / В.П. Антонов, Е.В. Антонова и др. – М.: Издательский дом «Русская оценка», 2005. – 254 с.
- 2 Балтин, В.Э. Методы и модели оценки движимого имущества: учебное пособие / В.Э. Балтин, Ю.В. Павлова. – Оренбург, : ООО ИПК «Университет», 2015. – 194 с.
- 3 Балтин, В. Э. Практикум по дисциплине "Оценка стоимости машин, оборудования и транспортных средств. Ч.1 : Основы оценки стоимости технологического оборудования ": практикум / В. Э. Балтин. - Оренбург : ОГУ, 2005. - 33 с.
- 4 Балтин, В.Э. Развитие традиционных подходов к оценке машин и оборудования / В.Э. Балтин // Интеллект. Инновации. Инвестиции. – 2010 - № 2. – С. 70 – 74.
- 5 Балтин, В.Э. Развитие стандарта рыночной стоимости / В.Э. Балтин // Повышение управленческого, экономического, социального и инновационно-технического потенциала предприятий, отраслей и народно-хозяйственных комплексов». Материалы международной научно-практической конференции. – Пенза: РИО ПГСХА. - 2009. – С. 26 – 28.
- 6 Балтин, В.Э. Развитие методического обеспечения оценки движимого имущества в составе основных средств предприятия / В.Э. Балтин, Н.В. Баев // Наука и современность-2011». / Материалы VIII Международной научно-практической конференции. – Новосибирск: Издательство НГТУ. - 2011. – С. 159 – 166.
- 7 Грибовский, С.В., Математические методы оценки стоимости имущества / С.В. Грибовский, С.А. Сивец, И.А. Левыкина. – М.: Маросейка, 2014. – 352 с.
- 8 Ковалев, А.П. Оценка стоимости машин, оборудования и транспортных средств / А.П. Ковалев, А.А. Кушель [и др.] – М.: Интерреклама, 2003

9 Общероссийский классификатор основных фондов (ОКОФ). Постановление Госстандарта РФ от 26 декабря 1994 г. N 359. – Режим доступа: <http://www.gosfinansy.ru/docs/24421>.

10 Основы оценки стоимости машин и оборудования: учебник для студентов, обучающихся по специальности "Финансы и кредит" / А. П. Ковалев [и др.]; под ред. М. А. Федотовой. – М.: Финансы и статистика, 2007. - 288 с.

11 Оценка для целей залога: теория, практика, рекомендации / М. А. Федотова [и др.]. - М.: Финансы и статистика, 2008. - 381 с.

12 Оценка машин, оборудования и транспортных средств = Estimate of Machines, The Equipment and Vehicles : учебное пособие для вузов / А. Н. Асаул [и др.] . - СПб. : Гуманистика, 2007. - 296 с.

13 Практика оценки стоимости машин и оборудования : учебник / А. П. Ковалев [и др.] ; под ред. М. А. Федотовой. - М. : Финансы и статистика, 2007. - 272 с.

14 Об утверждении Положения по бухгалтерскому учету «Учет основных средств» ПБУ 6/01": приказ Минфина РФ от 30 марта 2001 г. N 26н. - Режим доступа: <http://base.garant.ru/12122835/>.

15 Об утверждении Федерального стандарта оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО № 1)»: приказ Минэкономразвития России от «20» мая 2015 г. № 297. - Режим доступа: <http://www.srosvod.ru/docs/>.

16 Об утверждении Федерального стандарта оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)»: приказ Минэкономразвития России от «20» мая 2015 г. № 298. - Режим доступа: <http://www.srosvod.ru/docs/>.

17 Об утверждении Федерального стандарта оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)»: приказ Минэкономразвития России от «20» мая 2015 г. № 299. - Режим доступа: <http://www.srosvod.ru/docs/>.

18 Об утверждении Федерального стандарта оценки "Оценка стоимости машин и оборудования (ФСО N 10)": приказ Минэкономразвития России от 01.06.2015 N 328. - Режим доступа: <http://www.srosvod.ru/docs/>.

19 Смоляк, С.А. Проблемы и парадоксы оценки машин и оборудования/ С.А. Смоляк – М: МАОК, 2009. – 305 с.

20 Учет основных средств (ПБУ 6/01): приказ Минфина РФ от 28 апреля 2001г. № 2689. – Режим доступа: http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_111056/

21 Об оценочной деятельности в Российской Федерации: Федеральный закон от 29.07.1998 № 135-ФЗ. - Режим доступа: <http://www.srosvod.ru/docs/>.