

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

Кафедра финансов

В.Э. Балтин

ЭКСПЕРТИЗА ОТЧЕТОВ ОБ ОЦЕНКЕ

Рекомендовано к изданию Редакционно-издательским советом федерального государственного бюджетного образовательного учреждения высшего образования «Оренбургский государственный университет» в качестве методических указаний по выполнению лабораторных работ для студентов, обучающихся по программе 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 Экспертиза отчетов об оценке: методические указания к выполнению лабораторных работ / В.Э. Балтин; Оренбургский гос. ун-т.- Оренбург: ОГУ, 2016. - 19 с.

Методические указания содержат требования, задания и практические рекомендации к выполнению лабораторных работ, формирующих у студентов практические навыки проведения экспертизы отчетов об оценке.

Методические указания предназначены для студентов, обучающихся по направлению 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 Цель выполнения лабораторных работ по дисциплине М.1.В.ОД.8 «Экспертиза отчетов об оценке».....	4
2 Задачи выполнения лабораторных работ	5
3 Компетенции, формируемые в процессе выполнения лабораторных работ	5
4 Организационные условия и требования к выполнению лабораторных работ	8
5 Методические рекомендации к выполнению лабораторных работ	9
5.1 Лабораторная работа № 1 Нормативно-методическая проверка отчетов об оценке в составе экспертизы отчета об оценке	9
5.2 Лабораторная работа № 2 Экспертиза на подтверждение стоимости объекта недвижимого имущества	15
5.3 Лабораторная работа № 3 Экспертиза на подтверждение стоимости объекта движимого имущества	16
Список использованных источников	17

1 Цель выполнения лабораторных работ по дисциплине М.1.В.ОД.8 «Экспертиза отчетов об оценке»

Целями выполнения лабораторных работ является формирование у студента практических навыков проведения контроля качества проведенной оценки в форме экспертизы отчетов об оценке в соответствии с требованиями законодательства об оценочной деятельности.

В процессе выполнения лабораторных работ студент выступает в роли эксперта саморегулируемой организации оценщиков (СРОО), реализуя процедуры экспертизы, регламентируемые федеральным стандартом оценки № 5 «Виды экспертизы, порядок ее проведения, требования к экспертному заключению и порядку его утверждения», и осуществляющего проверку отчета об оценке в соответствии с требованиями ст. 11 «Общие требования к содержанию отчета об оценке объекта оценки» ФЗ от 29.07.1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», федеральных стандартов оценки № 3 «Требования к отчету об оценке», № 7 «Оценка недвижимости»,.

В течение 3 семестра обучения по программе магистратуры «Оценка и управление стоимостью бизнеса и инноваций» направления «Экономика» студенту надлежит последовательно выполнить три лабораторные работы (таблица 1).

Таблица 1 – Перечень лабораторных работ по дисциплине

Номер лабораторной работы	Наименование лабораторной работы в соответствии с рабочей программой дисциплины
1	Нормативно-методическая проверка отчетов об оценке в составе экспертизы отчета об оценке
2	Экспертиза на подтверждение стоимости объекта недвижимого имущества
3	Экспертиза на подтверждение стоимости объекта движимого имущества

Последовательность выполнения лабораторных работ соответствует основному содержанию работы эксперта СРОО, оценщика - контролера организации, осуществляющей оценочную деятельность, 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 требований к проведению нормативно-методического контроля отчета об оценке объекта собственности;
- подготовка разделов экспертизы отчетов об оценке по результатам нормативно-методического контроля отчета об оценке объекта собственности;
- определение требований к проведению экспертизы на подтверждение стоимости объекта собственности, определенной в отчете об оценке, и ее оформлению в экспертном заключении;
- проведение экспертизы на подтверждение стоимости объекта недвижимого имущества;
- проведение экспертизы на подтверждение стоимости объекта движимого имущества.
- моделирование процесса защиты положений экспертизы отчета об оценке перед оценщиком, экспертным советом СРОО, судебными органами.

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.8 «Экспертиза отчетов об

оценке» 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	Нормативно-методическая проверка отчетов об оценке в составе экспертизы отчета об оценке	ОПК-1	Готовность к коммуникации в устной и письменной формах на русском и иностранном языках для решения задач профессиональной деятельности
		ПК-3	Способность проводить самостоятельные исследования в соответствии с разработанной программой
2	Экспертиза на подтверждение стоимости объекта недвижимого имущества	ОК-1	Способность к абстрактному мышлению, анализу, синтезу
		ОПК-1	Готовность к коммуникации в устной и письменной формах на русском и иностранном языках для решения задач профессиональной деятельности
		ПК-1	Способность обобщать и критически оценивать результаты, полученные отечественными и зарубежными исследователями, выявлять перспективные направления, составлять программу исследований

Продолжение таблицы 2

1	2	3	4
		ПК-3	Способность проводить самостоятельные исследования в соответствии с разработанной программой
2	Экспертиза на подтверждение стоимости объекта движимого имущества	ОК-1	Способность к абстрактному мышлению, анализу, синтезу
		ОПК-1	Готовность к коммуникации в устной и письменной формах на русском и иностранном языках для решения задач профессиональной деятельности
		ПК-1	Способность обобщать и критически оценивать результаты, полученные отечественными и зарубежными исследователями, выявлять перспективные направления, составлять программу исследований
		ПК-3	Способность проводить самостоятельные исследования в соответствии с разработанной программой

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 подготовленных отчетов об оценке недвижимого (застроенный земельный участок, объект капитального строительства – нежилое здание или сооружение) и движимого имущества (технологическое оборудование). Отчеты об оценке – предметы исследования представляют собой публично размещенные их авторами или с согласия их авторов в сети Интернет. Отчеты об оценке должны быть подготовлены не ранее 2012 года.

Отчет об оценке для целей контроля сообщается студенту преподавателем. В отношении каждого отчета об оценке студент проводит экспертизу в два этапа: нормативно-методическую и на подтверждение стоимости. Результатом выполнения лабораторной работы должна быть подготовка соответствующего раздела экспертного заключения. Форма экспертного заключения должна отвечать требованиям федерального стандарта оценки № 5.

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. Выполнение лабораторных работ 2 и 3 проводится в несколько этапов, обусловленных количеством подходов к оценке, использованных автором экспертируемого отчета об оценке. Каждая лабораторная работа готовится студентом в электронном виде и защищается перед преподавателем и студентами, которые выступают оппонентами, играя роль членов экспертного совета СРОО.

5 Методические рекомендации к выполнению лабораторных работ

5.1 Лабораторная работа № 1 - Нормативно-методическая проверка отчетов об оценке в составе экспертизы отчета об оценке

Целью лабораторной работы является формирование у студента практических навыков выполнения комплекса работ по выполнению нормативно-методической экспертизы отчета об оценке как составной части (первого этапа) его проверки членами экспертного совета СРОО на соответствие требованиям к отчету об оценке законодательства об оценочной деятельности, составления соответствующего раздела экспертного заключения.

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

- ФСО № 5 «Виды экспертизы, порядок ее проведения, требования к экспертному заключению и порядку его утверждения»

- ФСО № 7 «Оценка недвижимости» (разделы I – VI);

- ФСО № 10 «Оценка машин и оборудования» (разделы I – VI);

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

- стандарт оценки «Оценка машин и оборудования» одной из саморегулируемых организаций оценщиков (СРОО) по желанию студента;

- разделы 1 - 3 учебного пособия [2];

- разделы 1 - 3 учебного пособия [3].

В процессе выполнения лабораторной работы студент должен выступить в качестве эксперта СРОО, руководствоваться положениями законодательства об оценочной деятельности и рекомендациями СРОО. Согласно требованиям СРОО нормативно-методическая экспертиза включает следующие действия:

- проверку соответствия отчета об оценке действующему в РФ законодательству об оценочной деятельности;

- проверку соответствия отчета об оценке стандартам оценочной деятельности;

- проверку соответствия использованной методики оценки стандартам оценки и правомерности ее применения к оцениваемому объекту;

- анализ достаточности и достоверности используемой информации;

- анализ обоснованности сделанных оценщиком допущений;

- проверку правильности произведенных расчетов;

- проверку обоснованности определения стоимости объекта оценки;

- заключение о соответствии, либо несоответствии полученного результата заданному виду стоимости объекта оценки.

Выполнение лабораторной работы рекомендуется в два этапа:

- 1 Формирование экспертной таблицы.

- 2 Заполнение экспертной таблицы.

Выполнение первого этапа выполнения лабораторной работы требует заполнения в предложенной СРОО экспертной таблице графы «Ссылка на законодательство об оценочной деятельности». Экспертная таблица приведена ниже (таблица 1).

Таблица 3 – Экспертная таблица нормативно-методической экспертизы отчета об оценке

Контролируемое положение отчета об оценке	Ссылка на законодательство об оценочной деятельности
2	3
Общие требования к отчету об оценке	
Отчет об оценке:	
- пронумерован постранично;	
- прошит;	
- подписан оценщиками, которые проводили оценку;	
- скреплен личной печатью оценщика или печатью юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор.	
Отчет имеет порядковый номер	
Указана дата составления отчета	
С даты оценки до даты составления отчета прошло не более трех месяцев – для отчетов, составление которых в соответствии с законодательством Российской Федерации является обязательным; за исключением случаев, когда законодательством РФ установлено иное	
Наличие в отчете об оценке следующих разделов:	
- основные факты и выводы;	
- задание на оценку;	
- сведения о заказчике оценки и об оценщике;	
- допущения и ограничительные условия, использованные оценщиком при проведении оценки;	
- применяемые стандарты оценочной деятельности;	
- описание объекта оценки;	
- анализ рынка объекта оценки;	
- описание процесса оценки;	
- согласование результатов оценки.	
Основание для проведения оценки – договор об оценке, либо определение суда, арбитражного суда, третейского суда, решение уполномоченного органа	
Требования к разделу «Основные факты и выводы»:	
- общая информация, идентифицирующая объект оценки;	
- промежуточные значения стоимости, полученные при применении различных подходов к оценке;	
- итоговая величина стоимости объекта оценки.	
Итоговая величина стоимости объекта оценки выражена в российских рублях	
Требования к разделу «Задание на оценку»:	

Продолжение таблицы 3

2	3
- идентификация объекта оценки;	
- имущественные права на объект оценки;	
- цель оценки;	
- предполагаемое использование результатов оценки;	
- ограничения, связанные с предполагаемым использованием результатов оценки;	
- вид стоимости;	
- дата оценки;	
- срок проведения оценки;	
- допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка.	
Сведения о заказчике оценки об Оценщике:	
- сведения о заказчике;	
- сведения об Оценщике.	
Допущения и ограничительные условия, использованные при проведении оценки, пределы применения полученного результата	
Перечень использованных при проведении оценки объекта оценки данных с указанием источников их получения	
Перечень использованных документов, устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки	
Стандарты оценочной деятельности и обоснование их применения:	
- указание Федеральных стандартов оценки;	
- указание стандартов и правил осуществления оценочной деятельности СРОО;	
- обоснование применения стандартов.	
Точное описание объекта оценки с приведением ссылок на документы, устанавливающие количественные и качественные характеристики объекта оценки, содержит сведения:	
- об имущественных правах;	
- об обременениях, связанных с объектом оценки;	
- о физических свойствах объекта оценки;	
- об износе и устареваниях;	
- количественные и качественные характеристики элементов, входящих в состав объекта оценки, которые имеют специфику, влияющую на результаты оценки;	
- информация о текущем использовании объекта оценки;	

Продолжение таблицы 3

2	3
- другие факторы и характеристики, относящиеся к объекту оценки, существенно влияющие на его стоимость;	
Анализ рынка объекта оценки:	
- информация по всем ценообразующим факторам, использовавшимся при определении стоимости;	
- обоснование значений или диапазонов значений ценообразующих факторов.	
В случае применения затратного подхода:	
- обоснован выбор методов оценки;	
- учтен износ и все виды устареваний (если они свойственны объекту оценки).	
В случае не применения затратного подхода обоснован отказ от его использования	
В случае применения сравнительного подхода:	
- обоснован выбор методов оценки;	
- обоснован выбор единицы сравнения;	
- проведен сравнительный анализ объекта оценки и каждого объекта-аналога по всем элементам сравнения;	
- скорректированы значения единицы сравнения для объектов-аналогов по каждому элементу сравнения;	
- введена и обоснована шкала корректировок, приведено объяснение того, при каких условиях значения введенных корректировок будут иными;	
- шкала и процедура корректирования единицы сравнения не меняются от одного объекта-аналога к другому;	
- согласованы результаты корректирования значений единиц сравнения по выбранным объектам-аналогам;	
- схема согласования скорректированных значений единиц сравнения и скорректированных цен объектов-аналогов обоснована.	
В случае не применения сравнительного подхода обоснован отказ от его использования.	
В случае применения доходного подхода:	
- обоснован выбор методов оценки;	
- если обосновано использование метода дисконтированных денежных потоков:	
- установлен период прогнозирования;	

Продолжение таблицы 3

2	3
- исследована способность объекта оценки приносить поток доходов в течение периода прогнозирования;	
- исследована способность объекта оценки приносить поток доходов в период после прогнозирования;	
- определена ставка дисконтирования;	
- осуществлена процедура приведения потока ожидаемых доходов в период прогнозирования, а также доходов после периода прогнозирования в стоимость на дату оценки;	
- если обосновано использование метода капитализации дохода:	
- определено значение коэффициента капитализации.	
Описана процедура согласования промежуточных значений стоимости объекта оценки, полученных использованными подходами к оценке.	
- Обоснован выбор использованных весов промежуточных значений стоимости объекта оценки, полученных использованными подходами к оценке.	
- При использовании в рамках какого-либо из подходов к оценке нескольких методов оценки выполнено предварительное согласование их результатов с целью получения промежуточного результата оценки данным подходом	
Определены диапазоны промежуточных значений стоимости объекта оценки, полученных использованными подходами к оценке.	
Определен интервал итогового значения стоимости объекта оценки	
Информацию о событиях, произошедших после даты оценки, не использована.	
Общие понятия и определения соответствуют установленным законодательством.	
В приложениях к отчету присутствуют копии документов (при их наличии):	
- устанавливающие количественные и качественные характеристики объекта оценки;	
- правоустанавливающие и правоподтверждающие документы.	

После формирования экспертной таблицы студенту следует перейти к ее заполнению по результатам анализа отчета об оценке. Результаты проверки следует размещать в специально добавленной колонке к таблице 1. Таблица 1 примет вид, показанный в таблице 2.

Таблица 2 – Структура экспертной таблицы нормативно-методической экспертизы отчета об оценке

№ п/п	Контролируемое положение отчета об оценке	Ссылка на законодательство об оценочной деятельности	Наличие (отсутствие) положения в отчете об оценке (да /нет)
----------	---	---	--

Завершает лабораторную работу представлением заполненной экспертной таблицы преподавателю и защищает ее результаты на практическом занятии.

5.2 Лабораторная работа № 2 - Экспертиза на подтверждение стоимости объекта недвижимого имущества

Целью лабораторной работы является формирование у студента практических навыков осуществления проверки обоснованности всех положений отчета об оценке и выработки решения о подтверждении полученной в отчете об оценке стоимости объекта оценки на дату оценки. Выполнение лабораторной работы требует от студента хороших знаний методологии и практики оценки недвижимого имущества.

Перед выполнением лабораторной работы студенту следует проработать материал ФСО № 7 «Оценка недвижимости», а также повторить материал учебных дисциплин «Оценка и управление недвижимостью», «Практика оценки недвижимости», используя рекомендуемое преподавателем методическое обеспечение.

Результатом выполнения лабораторной работы является экспертное заключение, соответствующее требованиям ФСО № 5 «Виды экспертизы, порядок ее проведения, требования к экспертному заключению и порядку его утверждения». Студенту следует использовать знания структуры экспертного заключения по отчету об оценке недвижимого имущества, полученные на практических занятиях.

5.3 Лабораторная работа № 3 - Экспертиза на подтверждение стоимости объекта движимого имущества

Целью лабораторной работы является формирование у студента практических навыков осуществления проверки обоснованности всех положений отчета об оценке и выработки решения о подтверждении полученной в отчете об оценке стоимости объекта оценки на дату оценки. Выполнение лабораторной работы требует от студента хороших знаний методологии и практики оценки движимого имущества.

Перед выполнением лабораторной работы студенту следует проработать материал ФСО № 10 «Оценка машин и оборудования», а также повторить материал учебной дисциплины «Методы и модели оценки движимого имущества», используя рекомендуемое преподавателем методическое обеспечение.

Результатом выполнения лабораторной работы является экспертное заключение, соответствующее требованиям ФСО № 5 «Виды экспертизы, порядок ее проведения, требования к экспертному заключению и порядку его утверждения». Студенту следует использовать знания структуры экспертного заключения по отчету об оценке движимого имущества, полученные на практических занятиях.

Список использованных источников

- 1 Александров, В.Т. Оценка устаревания и наиболее эффективного использования недвижимости. / В.Т. Александров – СПб: СтройИздат, 2010. – 330 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. Оценка рыночной стоимости земельных участков: учебное пособие / В.Э. Балтин, Ю.В. Павлова. – Оренбург: ООО ИПК «Университет», 2014. – 127 с.
- 4 Балтин, В.Э. Особенности оценки недвижимости в составе залоговых отношений / В.Э. Балтин // Современные проблемы науки и образования. – 2015. – № 1; Режим доступа: www.science-education.ru/121-18617.
- 5 Балтин, В.Э. Развитие сравнительного подхода к оценке единых объектов недвижимости / В.Э. Балтин // Современные проблемы науки и образования. – 2015. – № 1; Режим доступа: <http://www.science-education.ru>. 121-19280.
- 6 Балтин, В.Э. Влияние на результат оценки формы его представления в отчете об оценке / В.Э. Балтин // Современные проблемы науки и образования. – 2015. – № 2; Режим доступа: <http://www.science-education.ru/122-21384>.
- 7 Балтин, В. Э. Затратный подход к оценке строений: учеб. пособие для вузов / В. Э. Балтин; М-во образования и науки Рос. Федерации, Федер. агентство по образованию, Гос. образоват. учреждение высш. проф. образования "Оренбург. гос. ун-т". - Оренбург: ИПК ГОУ ОГУ, 2010. - 192с.
- 8 Балтин, В.Э. Развитие традиционных подходов к оценке машин и оборудования / В.Э. Балтин // Интеллект. Инновации. Инвестиции. – 2010 - № 2. – С. 70 – 74.
- 9 Балтин, В.Э. Практикум по дисциплине «Практика оценки стоимости недвижимости». / В.Э. Балтин – Оренбург: ИПК ГОУ ОГУ, 2005. - 157 с.

10 Грибовский, С.В. Математические методы оценки стоимости имущества. / С.В. Грибовский, С.А. Сивец, И.А. Левыкина – М.: Маросейка, 2014. – 352 с.

11 Грибовский, С.В. Оценка стоимости недвижимости. / С.В. Грибовский – М.: Маросейка, 2009. - 427 с.

12 Иванова, Е. Н. Оценка стоимости недвижимости: учеб. пособие / Е. Н. Иванова; под ред. М. А. Федотовой ; Финансовая акад. при правительстве Рос. Федерации.- 2-е изд., стер. - М. : КноРус, 2008. - 344 с.

13 Касьяненко, Т.Г. Оценка недвижимости. / Т.Г. Касьяненко, Г.А Маховикова., В.Е. Есипов, С.К. Мирзажанов – М.: Кнорус, 2010. - 752 с.

14 Озеров, Е.С. Экономический анализ и оценка недвижимости. – СПб: ООО «МИПК-Консалт», 2007. - 535 с.

15 Оценка недвижимости: учеб. для вузов / под ред. А. Г. Грязновой, М. А. Федотовой. - М.: Финансы и статистика, 2004. - 496 с.

16 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.

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

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

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

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

20 Об утверждении Федерального стандарта оценки. Оценка недвижимости (ФСО N 7): приказ Минэкономразвития России от 25.09.2015 N 611 // <http://www.srosvod.ru/docs/>.

21 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/>.