

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

Методические указания

Рекомендовано к изданию редакционно-издательским советом федерального государственного бюджетного образовательного учреждения высшего образования «Оренбургский государственный университет» для обучающихся по программам высшего образования по направлению подготовки 38.04.01 Экономика

Оренбург
2017

УДК 658.274
ББК 65.223я7
Б20

Рецензент – кандидат экономических наук, доцент Е.А. Григорьева

Балтин, В.Э.

Б20

Методы и модели оценки движимого имущества:
методические указания к выполнению курсовых работ / В.Э. Балтин;
Оренбург. гос. ун-т.- Оренбург: ОГУ, 2017.

Методические указания содержат требования и практические рекомендации к содержанию и процессу выполнения курсовой работы по дисциплине «Методы и модели оценки движимого имущества».

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

УДК 658.274
ББК 65.223я7

© Балтин В.Э., 2017
© ОГУ, 2017

Содержание

1 Цель выполнения курсовой работы по дисциплине М.1.В.ОД.5 «Методы и модели оценки движимого имущества»	4
2 Задачи выполнения курсовой работы	5
3 Организационные условия и общие требования к выполнению курсовой работы ..	6
4 Содержание этапов выполнения курсовой работы.....	7
4.1 Определение темы курсовой работы.....	7
4.2 Требования к разделу «Задание на оценку»	9
4.3 Требования к разделу «Отчет об оценке».....	10
4.3.1 Раздел 1 отчета об оценке «Основные факты и выводы»	11
4.3.2 Раздел 2 отчета об оценке «Организационно-методические условия проведения оценки»	13
4.3.3 Раздел 3 отчета об оценке «Описание объекта оценки и условий его эксплуатации».....	14
4.3.4 Раздел 4 отчета об оценке «Анализ рынка объекта оценки».....	16
4.3.5 Раздел 5 отчета об оценке «Определение износа и устареваний объекта оценки»	17
4.3.6 Раздел 6 отчета об оценке «Определение наиболее эффективного использования объекта оценки»	19
4.3.7 Раздел 7 отчета об оценке «Обоснование выбора подходов и методов оценки объекта оценки».....	19
4.3.8 Раздел 8 отчета об оценке «Определение рыночной стоимости объекта оценки»	22
4.3.9 Раздел 9 отчета об оценке «Определение ликвидационной стоимости объекта оценки»	23
6 Требования к списку использованных источников	23
7 Компетенции, формируемые в процессе выполнения курсовой работы	25
8 Защита курсовой работы	26
9 Список рекомендуемой литературы.....	26

1 Цель выполнения курсовой работы по дисциплине М.1.В.ОД.5 «Методы и модели оценки движимого имущества»

Целью выполнения курсовой работы является формирование у студента практических навыков определения рыночной и ликвидационной стоимости движимого имущества, подготовки отчета об оценке в соответствии с требованиями законодательства об оценочной деятельности и защиты его положений.

В процессе выполнения курсовой работы студент выступает в роли профессионального оценщика, оказывающего услуги по стоимостной оценке, содержание которых регламентировано федеральным стандартом оценки № 10 «Оценка машин и оборудования». Результатом указанных услуг является отчет об оценке рыночной и ликвидационной стоимости объекта движимого имущества, подготовленный 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» и федерального стандарта оценки (ФСО) № 3 «Требования к отчету об оценке».

Курсовая работа выполняется студентами в течение 2 семестра обучения по программе магистратуры «Оценка и управление стоимостью бизнеса и инноваций» направления «Экономика».

Содержание курсовой работы, выполненной в соответствии с настоящими методическими указаниями, должно соответствовать составу, последовательности работ (этапов) и современному методическому обеспечению профессиональной оценки объектов движимого имущества, отвечать текущему состоянию спроса и предложения на соответствующем сегменте рынка машин и оборудования и обеспечивать решение задач дисциплины по формированию у студента необходимого набора компетенций. Выполнение курсовой работы является инструментом формирования следующих компетенций, состав которых утвержден учебным планом магистерской программы и рабочей программой дисциплины:

- ОК-3 – готовность к саморазвитию, самореализации, использованию творческого потенциала;

- ОПК-3 - способность принимать организационно-управленческие решения;
- ПК-3 - способность проводить самостоятельные исследования в соответствии с разработанной программой;
- 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;
- ПК-10 – способность составлять прогноз основных социально-экономических показателей деятельности предприятия, отрасли, региона и экономики в целом.

Взаимосвязь содержания мероприятий, осуществляемых студентом в процессе выполнения задач курсовой работы, и формируемых при этом компетенций показана в разделе 7 методических указаний.

2 Задачи выполнения курсовой работы

В процессе выполнения курсовой работы студентом решаются следующие основные задачи изучения дисциплины:

- моделируется процесс разработки задания на оценку объекта движимого имущества для цели залога в коммерческом банке;
- развиваются умения формализованного описания количественных и качественных характеристик объекта движимого имущества в соответствии с требованиями ФСО № 10 «Оценка машин и оборудования»;
- совершенствуются навыки определения сегмента рынка движимого имущества, к которому относится объект оценки, проведения анализа рынка объекта оценки в соответствии с требованиями ФСО № 10 «Оценка машин и оборудования», выявления основных ценообразующих характеристик объекта оценки и его уровня ликвидности как предмета залога;
- формируются практические навыки обоснования выбора подходов и методов определения рыночной и ликвидационной стоимости недвижимого имущества в со-

ответствии с его наиболее эффективным использованием, состоянием рынка, типовыми требованиями коммерческих банков к оценке предмета залога;

- формирование практических навыков реализации подходов и методов оценки к определению рыночной и ликвидационной стоимости предмета залога;

- получение опыта подготовки отчета об оценке движимого имущества в соответствии с требованиями законодательства об оценочной деятельности;

- моделирование процесса защиты студентом положений отчета об оценке движимого имущества перед заказчиком и сотрудниками кредитного отдела коммерческого банка.

Успешное решение поставленных перед студентом задач в процессе подготовки курсовой работы позволит достичь целей изучения дисциплины и сформировать у него профессиональные компетенции, соответствующие обобщенной трудовой функции шестого уровня квалификации профессионального стандарта «Специалист в оценочной деятельности».

3 Организационные условия и общие требования к выполнению курсовой работы

Курсовая работа представляет собой законченное самостоятельное научно-методическое исследование студента под руководством преподавателя, выполняемое в течение периода изучения учебной дисциплины и ставящее своей основной целью формирование у студента необходимых профессиональных компетенций.

Курсовая работа является одной из форм внеаудиторной учебной работы по дисциплине, при выполнении которой основную долю занимает самостоятельная работа студента с элементами научного исследования.

Особенностью курсовой работы по дисциплине «Методы и модели оценки движимого имущества» является оформление результатов ее выполнения в виде отчета об оценке движимого имущества. В этой связи студентом должны строго выполняться требования законодательства об оценочной деятельности к структуре и содержанию отчета об оценке. Сказанное не означает, что студент при выполнении

курсовой работы лишен инициативы. Современное методическое обеспечение оценки машин и оборудования находится в стадии формирования, изобилует значительным количеством проблем и дискуссионных вопросов в сфере адаптации методов оценки к конструктивным особенностям машин и оборудования.

С целями, задачами, условиями и требованиями к выполнению и защите курсовых работ студентов преподаватель знакомит на первом практическом занятии.

Общий график (последовательность укрупненных этапов) выполнения курсовой работы представлен в таблице 1.

Таблица – 1 Общий график выполнения курсовой работы

Номер этапа	Наименование укрупненного этапа выполнения курсовой работы	Количество недель, отводимых для выполнения этапа выполнения курсовой работы
1	Определение темы курсовой работы, подбор объекта оценки, подготовка задания на оценку	1
2	Подготовка пояснительной записки курсовой работы (отчета об оценке)	13
3	Проверка курсовой работы руководителем	1
4	Доработка курсовой работы (при необходимости) и защита ее положений	2

Следование указанному в таблице 1 графику позволит студенту успешно подготовить и защитить курсовую работу. Содержание этапа 2 подготовки курсовой работы детализируется с учетом законодательных требований к отчету об оценке машин и оборудования, особенностей объекта оценки.

4 Содержание этапов выполнения курсовой работы

4.1 Определение темы курсовой работы

Предметом исследования в курсовой работе является процесс определения стоимости объекта движимого имущества для целей залога. Формулировка темы курсовой работы отражает это обстоятельство и выполняется каждым студентом после определения объекта оценки, в отношении которого в работе будет проводиться оценка.

Выбор объекта оценки осуществляется студентом самостоятельно и согласовывается с преподавателем. В качестве объекта оценки может быть выбран объект движимого имущества организации (технологическое оборудование), в которой работают родители студента, объект в составе имущества семьи студента (бытовая техника, оргтехника). Требования к выбору объекта оценки: объект движимого имущества должен быть отдельным (не входящим в состав другого объекта) объектом, имеющим самостоятельное модельное обозначение, должен быть обеспечен доступ студента к объекту оценки для осмотра и экспертизы технического состояния.

Желательно, чтобы в распоряжении студента были следующие документы:

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

Тема (название) курсовой работы формулируется путем вставки в приведенный ниже образец наименования объекта оценки: «Определение стоимости <наименование объекта движимого имущества> для целей залога (выполнена в форме отчета об оценке)». Наименование объекта движимого имущества должно соответствовать его названию в техническом паспорте или в случае его отсутствия – модельному обозначению. Пример темы курсовой работы, указываемой на ее титульном листе: «Определение стоимости станка токарно-винторезного 1К-62 (заводской номер 123456) для целей залога».

Образец титульного листа курсовой работы приведен в приложении А.

Вторым листом курсовой работы следует лист с ее содержанием. Раздел «Содержание» не нумеруется и имеет следующую структуру:

- 1) задание на оценку;
- 2) отчет об оценке;
- 3) заключение.

4.2 Требования к разделу «Задание на оценку»

Раздел «Задание на оценку» совмещает функции раздела «Введение» к курсовой работе и одноименного специализированного документа, оформляемого заказчиком оценки в соответствии с законодательством об оценочной деятельности и формирующим требования заказчика к оценке и определяющим условия ее проведения.

Для правильного оформления задания на оценку студенту следует обратиться к пункту 21 раздела 4 ФСО № 1 «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки». В указанном источнике приводится структура задания на оценку без комментариев к содержанию его положений. В этой связи напомним, что об объекте оценки должна быть приведена информация, однозначно идентифицирующая его, позволяющая выделить его из множества аналогичных объектов.

Важным разделом задания на оценку, содержание которого не раскрывается в ФСО № 1, являются допущения, на которых должна основываться оценка. Этот раздел содержит положения, которые нарушают типичные условия проведения оценки. Его содержание определяется студентом по результатам анализа назначения оценки, функциональных особенностей объекта движимого имущества, его технического состояния. Информацию раздела следует структурировать, выделив допущения, связанные:

- с особенностями состава источников информации об объекте оценке;
- с содержанием прав заказчика оценки на объект оценки;
- с принятой концепцией определения рыночной стоимости объекта оценки: как стоимости в обмене или стоимости в пользовании;
- обязанностями, которые принимает на себя оценщик в процессе взаимодействия с заказчиком при определении стоимости объекта оценки;
- с особенностями проведения расчетов и формы их представления (правила округления);

- с использованием результатов оценки (отчета об оценке) после его передачи заказчику;

- ответственностью оценщика перед третьими лицами (пользователями отчета об оценке).

4.3 Требования к разделу «Отчет об оценке»

Раздел «Отчет об оценке» имеет сложную структуру и представляет собой содержание профессионального отчета об оценке, общие требования к структуре и содержанию которого законодательно закреплены в ст. 11 ФЗ от 29.07.1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» и ФСО № 3. Общие требования к отчету об оценке студенту необходимо конкретизировать с учетом особенностей объекта оценки, рынка объекта оценки. Таким образом, в каждой курсовой работе может быть представлена авторская структура отчета, соответствующая общим требованиям к нему.

Ниже приведена типовая структура отчета об оценке объекта движимого имущества и приводятся рекомендации к содержанию его отдельных структурных элементов.

На титульном листе отчета об оценке должен быть указан его номер. В качестве номера отчета следует указать порядковый номер студента в списке академической группы.

Наименование объекта оценки на титульном листе отчета об оценке может не совпадать с темой курсовой работы по причине большей детализации информации об объекте оценки. Наименование объекта оценки должно содержать вид определяемой стоимости, полное наименование объекта, его заводской (серийный) номер, местоположение.

Отчет об оценке должен включать раздел «Содержание», его типовая форма приведена в таблице 2. Страницы раздела 3 должны иметь сквозную нумерацию в рамках курсовой работы.

Таблица 2 – Типовое содержание раздела «Отчет об оценке»

№ раздела	Наименование раздела
1	Основные факты и выводы
2	Организационно-методические условия проведения оценки
2.1	Определение оцениваемой стоимости
2.2	Применяемые стандарты оценки
2.3	Основные этапы процесса оценки
2.4	Принятые при проведении оценки объекта оценки допущения
2.5	Документы, используемые для определения количественных и качественных характеристик объекта оценки
2.6	Обзор подходов к оценке стоимости объектов недвижимости
3	Описание объекта оценки и условий его использования
4	Анализ рынка объекта оценки
5	Определение износа и устареваний объекта оценки
6	Определение наиболее эффективного использования объекта оценки
7	Обоснование выбора подходов и методов оценки объекта оценки
8	Определение рыночной стоимости объекта оценки
9	Определение ликвидационной стоимости объекта оценки
10	Список использованных источников
11	Приложения

В структуре отчета об оценке, как это следует из таблицы 2, можно выделить четыре части:

- резюме по отчету (раздел 1);
- описание организационно-методических условий проведения оценки (разделы 2, 10, 11);
- характеристика объекта оценки и рынка объекта оценки (разделы 3 и 4);
- обоснование концепции оценки объекта оценки (разделы 5, 6, 7);
- определение стоимости объекта оценки (разделы 8 и 9).

Ниже приведены требования к содержанию отдельных разделов, которых студент должен придерживаться, формируя пояснительную записку курсовой работы.

4.3.1 Раздел 1 отчета об оценке «Основные факты и выводы»

Раздел «Основные факты и выводы» содержит, как часть данных задания на оценку, так и результаты оценки, выполняет роль резюме по отчету и позволяет заказчику оценки и иным пользователям отчета об оценке получить в обобщенном ви-

де выводы оценщика о стоимости объекта оценки. В процессе формирования этого раздела студенту следует ознакомиться с положениями ФСО № 3 и представить информацию в табличном виде. Подготовку раздела следует выполнять после завершения оценки и определения итогового значения стоимости объекта оценки.

Форма представления итогового и промежуточных значений стоимости объекта оценки должна соответствовать методологии оценки машин и оборудования и выступает инструментом проверки корректности выбранной студентом концепции оценки.

В новой редакции ФСО № 1 введено требование об определении и указании в отчете об оценке диапазонов, в которых могут находиться промежуточные значения рыночной стоимости объекта оценки, определенные разными подходами к оценке и интервал, в котором может находиться итоговое значение рыночной стоимости объекта оценки. ФСО № 3 в части требований к отчету об оценке не содержит указаний на включение указанных данных в состав раздела «Основные факты и выводы». Тем не менее студенту следует это сделать, модифицировав структуру таблицы с промежуточными и итоговыми значениями рыночной стоимости объекта оценки. Указание дополнительной информации позволит наглядно судить о результатах применения подходов к оценке: диапазоны, рассчитанные для подходов к оценке, могут пересекаться или не пересекаться. В случае второго из указанных сценариев студентом должно быть выполнено обоснование существенности результата каждого подхода и целесообразности его учета в процессе согласования итогового значения стоимости. Анализ соотношения диапазонов промежуточных значений стоимости объекта оценки, определенными разными подходами к оценке является предметом обсуждения в процессе защиты курсовой работы.

Для расчета указанных выше диапазонов и интервала рекомендуется использовать методику Л.А. Лейфера или методику М.О. Ильина и В.И. Лебединского по выбору студента.

4.3.2 Раздел 2 отчета об оценке «Организационно-методические условия проведения оценки»

Цель раздела – дать укрупненную характеристику информационного, методического и правового обеспечения процесса определения стоимости объекта оценки. В части информационного обеспечения (подраздел 2.5) указываются основные источники информации, на основе которых получены количественные (основные функциональные характеристики) и качественные (уровень ремонтной сложности, техническое состояние) характеристики объекта оценки. Выделяются документы, полученные от заказчика (собственника) объекта движимого имущества и находящиеся в открытом доступе (данные официальных сайтов министерств, ведомств, операторов соответствующих сегментов рынка машин и оборудования). Студентом принимается решение о достаточности для проведения оценки и существенности имеющейся у него информации. Состав используемых источников информации дополняется студентом в процессе применения подходов и методов оценки и принимает законченный вид к моменту определения итогового значения стоимости объекта оценки.

В части методического обеспечения оценки (подразделы 2.1, 2.3, 2.6) студент приводит стандарт определяемой им стоимости объекта оценки с указанием на источник определения, состав процедур оценки, который регламентирован ФСО № 1, но может быть расширен с учетом особенностей объекта оценки и назначения оценки (например, определение помимо рыночной ликвидационной стоимости объекта оценки). В подразделе 2.6 студенту необходимо дать краткую характеристику подходов и соответствующих им основных методов определения стоимости движимого имущества на основе учебного материала дисциплины «Методы и модели оценки движимого имущества». Студент должен емко и четко описать пределы и ограничения применения каждого подхода к оценке машин и оборудования, указав на реализуемые при этом принципы оценки. На этот материал студенту необходимо ссылаться при выборе подходов и методов оценки конкретного объекта движимого имущества в разделе 5 отчета об оценке.

В части правового обеспечения оценки (подразделы 2.2 и 2.4) студент должен обосновать перечень тех федеральных стандартов оценки, в соответствии с которыми будет осуществляться процесс определения стоимости объекта оценки и состав допущений, которые определяют обязанности и ответственность оценщика, а также пределы использования результатов оценки. В состав допущений в подразделе 2.4 должны быть включены указанные в задании на оценку. Формирование допущений процесса оценки является важной составляющей работы оценщика, защищающей оценщика от недобросовестных действий заказчика оценки и иных пользователей отчета об оценке, особенностей характеристик программного обеспечения, которое используется в расчетах. Студенту рекомендуется обратиться к опыту саморегулируемых организаций оценщиков (СРОО), размещающих типовые перечни допущений на своих официальных сайтах (например, официальный сайт СРОО «Экспертный совет» www.srosovet.ru). СРОО «Экспертный совет» проводит конкурс отчетов оценщиков «Открытые отчеты». Отчеты об оценке - победители конкурса в разных номинациях выставляются для обозрения. Студенты могут ознакомиться с практикой подготовки отчетов об оценке, в том числе и с составом приведенных в них допущений.

Состав допущений следует разбить на несколько групп, среди которых должны быть представлены допущения, состав которых не зависит от характеристик объекта оценки и назначения оценки, назовем их условно-постоянными и допущения, относимые к переменным, состав которых оценщик должен анализировать на предмет целесообразности обновления перед каждой оценкой.

4.3.3 Раздел 3 отчета об оценке «Описание объекта оценки и условий его эксплуатации»

Качество описания основных характеристик объекта оценки и условий его эксплуатации является одним из важнейших факторов корректного выбора варианта наилучшего использования объекта оценки, обоснования применения подходов и методов определения его стоимости.

Характеристики объекта оценки, целесообразно приводить в табличном виде. Структура и содержание таблиц приводится в методической разработке Балтина В.Э. Методы и модели оценки движимого имущества: методические указания к выполнению лабораторных работ / В.Э. Балтин; Оренбургский гос. ун-т.- Оренбург: ОГУ, 2016.

В отношении условий эксплуатации объекта оценки приводятся те характеристики, которые, по мнению студента, оказывают влияние на формирование стоимости объекта оценки, причем это влияние может иметь разную направленность. К числу таких характеристик следует отнести следующие:

- наличие ранее выполненных работ по монтажу объекта оценки;
- характеристика текущего использования: эксплуатация, монтаж, капитальный ремонт, модернизация, реконструкция, консервация;
- степень загрузки, количество смен эксплуатации в рабочий день;
- характеристика санитарно-технического климата в помещении установки объекта оценки;
- порядковый номер ремонтного цикла, в котором находится объект оценки.

В процессе эксплуатации оборудование независимо от его функционального назначения последовательно принимает ряд состояний, среди которых выделены основные, которым соответствуют определенные диапазоны значений физического износа. Характеристики таких состояний были положены в основу специальных экспертных таблиц, которые представлены в целом ряде работ, в том числе в учебном пособии Балтина В.Э. Методы и модели оценки движимого имущества: учебное пособие / В.Э. Балтин, Ю.В. Павлова. – Оренбург: ООО ИПК «Университет», 2015. – 194 с. По результатам осмотра объекта оценки необходимо идентифицировать его состояние из следующих возможных: новое, очень хорошее, хорошее, удовлетворительное, условно-пригодное, неудовлетворительное, непригодное к использованию или лом.

4.3.4 Раздел 4 отчета об оценке «Анализ рынка объекта оценки»

Проведение анализа рынка объекта оценки является обязательным в соответствии с п. 10 ФСО № 10 «Оценка машин и оборудования». Однако определение содержания и последовательности анализа является прерогативой оценщика. ФСО № 10 лишь указывает на необходимость анализа соответствующих сегментов первичного и вторичного рынков, если они для объекта оценки существуют.

Непосредственно анализу рынка предшествует определение классификационных признаков объекта оценки. Возможны следующие ситуации, определяющие содержание анализа рынка:

- 1) объект оценки – универсальное оборудование массового производства или специализированное оборудование, созданное на базе универсального;
- 2) объект оценки – специальное оборудование, созданное по уникальным проектным решениям специализированной организацией или силами работников предприятия.

В ситуации 1 оценщик определяет сегмент рынка машин и оборудования, к которому относится объект оценки. В ситуации 3 объект оценки рынка не имеет.

Анализ рынка следует проводить в следующей последовательности:

- анализ первичного рынка;
- анализ вторичного рынка.

Основная задача анализа первичного рынка заключается в определении наличия предложений к продаже заводами-изготовителями и торгующими организациями новых идентичных аналогов, имеющих ту же модель, что и оцениваемый объект и не различающихся с ним по значениям основных функциональных параметров. В случае наличия предложений идентичных аналогов, их цены, установленные разными торгующими организациями, фиксируются с указанием источника информации, сохраняются принт-скрины экрана с изображениями прайс-листов.

В случае отсутствия на первичном рынке идентичных аналогов осуществляется поиск однородных аналогов, то есть таких объектов машин и оборудования, которые относятся с объектом оценки к одной классификационной группе, выполняют

те же функции, но имеют иные значения основных функциональных параметров. Оценщик должен выявить доступное ему количество моделей однородных аналогов. По каждой модели однородного аналога должна быть в табличной форме представлена информация об организации – изготовителе, значениях основных функциональных параметров, цене предложения, наличии НДС в цене, виде цены в системе франкирования, месте и дате установления цены, условиях продажи, источнике информации. Принт-скрины экранов компьютера с соответствующими прайс-листами должны быть сохранены.

Анализ вторичного рынка объекта оценки заключается в поиске предложений к продаже идентичных аналогов, бывших в употреблении. Основными используемыми для этой цели источниками информации являются специализированные издания, такие, как газета «Из рук в руки», журналы «Оборудование», «Нефтегазовое оборудование», «Основные средства», информационные сайты в сети Интернет (например, www.avito.ru). По каждому аналогу фиксируется аналогичная указанной выше информация. Дополнительно важно указать год выпуска и характеристики технического состояния аналога.

В отдельном разделе анализа рынка объекта оценки следует указать наличие рынка аренды объекта оценки. На первичном и вторичном рынках необходимо осуществить поиск предложений к аренде и в случае нахождения таковых указать арендные ставки, условия аренды и источники информации об этом.

Завершающим этапом анализа рынка объекта оценки является указание тех функциональных параметров объекта оценки, которые определяют его основные потребительские свойства, ценность для потенциального покупателя (инвестора) и, соответственно, рыночную цену.

4.3.5 Раздел 5 отчета об оценке «Определение износа и устареваний объекта оценки»

В данном разделе студент определяет совокупный износ объекта оценки, включающий физический износ, функциональное и внешнее устаревание.

Определение совокупного износа объекта оценки следует определять мультипликативным методом [2, с. 63] по результатам оценки значений указанных выше его составляющих.

Выбор метода определения физического износа объекта оценки осуществляется с учетом его конструктивных особенностей, объема и степени достоверности информации об условиях эксплуатации. Характеристики процедуры осмотра объекта оценки, основных методов оценки физического износа и рекомендации по их применению подробно описаны в [2, с. 65 - 87].

По результатам определения значения физического износа объекта оценки важно сделать правильный вывод о возможности использования объекта оценки по его функциональному назначению в текущем состоянии, при выполнении ремонтных работ или его восстановление технически невозможно или экономически нецелесообразно.

В случае, если объект оценки представлен бытовой или оргтехникой, то в процессе выбора метода оценки физического износа следует обратить внимание на метод укрупненной оценки технического состояния, экспертно-аналитический, хронологического возраста.

Определению функционального и внешнего устареваний объекта оценки должен предшествовать анализ наличия факторов, вызывающих указанные устаревания. Перечень основных факторов функционального и внешнего устареваний, а также рекомендации по выбору методов оценки устареваний приводятся в [2, с. 87 - 93].

По результатам определения значения совокупного износа объекта оценки и характеристик вторичного рынка аналогичных объектов следует сделать вывод о ликвидности объекта оценки. Определять уровень ликвидности объекта оценки следует на основе данных операторов рынка движимого имущества (организаций, осуществляющих продажи бывшего в употреблении оборудования). По собранной информации определяется средний срок продажи аналогичных объектов на открытом рынке и для фиксации уровня ликвидности соотносится с положениями таблицы 3.

Таблица 3 – Экспертная оценка уровня ликвидности объекта оценки

Уровень ликвидности	Высокая	Выше средней	Средняя	Ниже средней	Низкая
Примерный срок реализации аналогичных объектов, месяцев.	Менее 1	1-2	2-4	4-6	более 6

4.3.6 Раздел 6 отчета об оценке «Определение наиболее эффективного использования объекта оценки»

Напомним, что наиболее эффективное использование (НЭИ) движимого имущества – это такой вариант его использования, который:

- законодательно разрешен;
- физически возможен;
- финансово осуществим;
- соответствует наибольшей величине его рыночной стоимости.

НЭИ объекта движимого имущества определяется на основе информации о техническом состоянии объекта оценки (раздел 5), характеристиках вторичного рынка аналогичных объектов (раздел 4). На основе указанной информации студент должен сделать вывод либо о возможности использования объекта оценки по его функциональному назначению и о положительном прогнозе спроса на него на вторичном рынке (НЭИ – основное функциональное назначение), либо о целесообразности передачи объекта оценки в лом (утилизация). Во втором случае возможны рекомендации по определению рыночной стоимости объекта оценки, как утилизационной (продажа отдельных узлов в качестве вторичных запасных частей, остальное – в лом) или, как скраповой (направление объекта оценки в лом).

4.3.7 Раздел 7 отчета об оценке «Обоснование выбора подходов и методов оценки объекта оценки»

В соответствии со ст. 14 ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» оценщик вправе самостоятельно выбирать подходы и методы для проведе-

ния оценки. Возможность применения подходов следует определять в первую очередь на основе анализа конструктивных особенностей объекта оценки, состояния спроса и предложения к продаже и аренде аналогичных объектов на соответствующем сегменте рынка движимого имущества, надежности используемых источников информации.

П. 11 раздела 3 ФСО № 1 детализирует процесс выбора, рекомендуя оценщику при выборе подходов к оценке учитывать не только возможность применения каждого из подходов к определению стоимости конкретного объекта движимого имущества, но и цели и задачи оценки, предполагаемое использование результатов оценки, допущения, полноту и достоверность исходной информации. Предложим следующий алгоритм выбора подходов и методов оценки, если объект оценки является универсальным оборудованием (серийно выпускаемым технологическим оборудованием, бытовой техникой, оргтехникой).

4.3.7.1 Обоснование выбора затратного подхода к оценке

Обоснованием применения затратного подхода является наличие аналогов объекта оценки на первичном рынке. В противном случае от затратного подхода следует отказаться.

Если найдены цены предложения идентичных аналогов, указанных торговыми организациями, и источники информации достоверны, то следует использовать метод прямого сравнения с идентичным аналогом для определения стоимости воспроизводства объекта оценки. В таком случае от применения сравнительного и доходного подходов следует отказаться.

Если идентичные аналоги на первичном рынке отсутствуют, но найдены однородные аналоги на первичном рынке (не менее двух моделей), то для выбора метода затратного подхода и определения стоимости замещения объекта оценки нужно проанализировать дополнительную информацию. В случае возможности выделения одного главного (ценообразующего) параметра объекта оценки следует применить метод прямого сравнения с однородным аналогом. Если же выделить один главный

параметр у объекта оценки не представляется возможным, либо таких параметров несколько, то осуществляется выбор метода из двух: метода направленных качественных корректировок или метода построения регрессионной модели полезностного типа. В первом случае достаточно двух аналогов, во втором - количество аналогов должно превышать число независимых переменных модели регрессии не менее, чем на три.

4.3.7.2 Обоснование выбора сравнительного подхода к оценке

Сравнительный подход применим в случае, если на вторичном рынке найдены идентичные аналоги объекта оценки и информация о техническом состоянии аналога представляется достоверной и достаточной для определения величины его физического износа. В случае возможности осмотра аналогов для определения их физического износа следует применить метод прямого сравнения с идентичным аналогом. В противном случае от применения сравнительного подхода необходимо отказаться.

4.3.7.3 Обоснование выбора доходного подхода к оценке

В п. 15 ФСО № 10 «Оценка машин и оборудования» указано, что доходный подход при оценке движимого имущества может использоваться там, где распределенные во времени выгоды от его использования могут быть оценены в денежном выражении либо непосредственно, либо как соответствующая часть выгод, генерируемых более непосредственно, либо как соответствующая часть выгод, генерируемых более широким комплексом объектов, включающим оцениваемый объект и производящим продукт (товар, работу или услугу). Представляется считать применение доходного подхода целесообразным в случае наличия рынка аренды аналогичных объекту оценки машин и оборудования. В случае отсутствия такого рынка принимать решение об отказе от использования доходного подхода.

Если объект оценки относится к специальным объектам, созданным по индивидуальным проектным решениям, то для определения его стоимости применяется только затратный подход, в его составе – метод поагрегатного (позлементного) расчета. Рекомендации по применению указанного метода приведены в [2, с. 146-149].

4.3.8 Раздел 8 отчета об оценке «Определение рыночной стоимости объекта оценки»

Определение рыночной стоимости объекта оценки проводится студентом теми подходами и методами, применение которых им обосновано в разделе 7. Ниже приведены рекомендации к процессу применения каждого подхода к оценке.

Рекомендации по применению методов затратного подхода представлены в [2]:

- метода прямого сравнения с идентичным аналогом [2, с. 117-121];
- метода прямого сравнения с однородным аналогом [2, с. 121-123];
- метода направленных качественных корректировок [2, с. 123-127];
- метода построения регрессионных моделей полезностного типа [2, с. 128-135];
- метода поагрегатного (позлементного) расчета [2, с. 144-147].

Рекомендации по применению методов сравнительного подхода представлены в [2, с. 118-120].

Рекомендации по применению методов доходного подхода представлены в [2, с. 108-113].

Определение итогового значения рыночной стоимости объекта оценки проводится путем согласования промежуточных значений рыночной стоимости объекта оценки, определенных каждым из использованных подходов к оценке. С рекомендациями по определению весовых коэффициентов к промежуточным значениям рыночной стоимости необходимо ознакомиться в [2, с. 170-174].

4.3.9 Раздел 9 отчета об оценке «Определение ликвидационной стоимости объекта оценки»

Расчет ликвидационной стоимости объекта оценки в практике оценки проводится оценщиком в случае требования Заказчика, указанного в задании на оценку. Потребность в величине ликвидационной стоимости возникает в случае залога объекта оценки в коммерческом банке. В курсовой работе требуется рассчитать ликвидационную стоимость в соответствии с требованиями выбранного студентом коммерческого банка г. Оренбурга.

Расчет ликвидационной стоимости объекта оценки рекомендуется проводить по одноименной методике В.В. Галасюка [5].

5 Требования к заключению курсовой работы

Заключение представляет собой обобщенную характеристику результатов, полученных студентом при выполнении курсовой работы с указанием тех ее положений, при реализации которых студент столкнулся с несовершенством методического обеспечения оценки недвижимости, особенностями объекта оценки, рынка объекта оценки и используемых источников информации, проявил творческий подход к решению указанных проблем. Объем заключения: 2 - 3 страницы, его положения выносятся студентом на защиту курсовой работы. В этой связи заключение не должно иметь вид аннотации к курсовой работе.

6 Требования к списку использованных источников

Одна из основных целей подготовки курсовой работы заключается в приобретении профессиональных навыков подготовки отчета об оценке объекта недвижимости. Отчет об оценке является документом доказательственного значения и в его подготовке должны в обязательном порядке учитываться положения законодательства об оценочной деятельности, а также положения смежного законодательства, в

котором регулируются отношения участников рынка недвижимого имущества.

В процессе подготовки отчета об оценке, являющегося основным разделом курсовой работы, все решения, принимаемые студентом, должны соответствовать положениям указанного выше законодательства, ссылки на законодательные акты которого обязательны.

Обоснование целесообразности использования авторских методик и рекомендаций также выполняется ссылкой на учебные пособия, монографии, научные статьи. Ссылка приводится в квадратных скобках. Правильное оформление ссылки предполагает указание на диапазон страниц статьи и на общее количество страниц в монографии или учебном пособии. Требования к оформлению разделов курсовой работы, в том числе и к оформлению списка использованных источников приведены в стандарте СТО 02069024.101–2015 РАБОТЫ СТУДЕНЧЕСКИЕ. Общие требования и правила оформления (pdf, 1,3 МБ) / Утвержден 28.12.2015// <http://www.osu.ru/doc/385>.

Список использованных источников содержит весь перечень источников, использованных студентом при подготовке и написании курсовой работы. Список использованных источников должен включать:

- используемые в курсовой работе действующие законодательно-нормативные документы (кодексы, федеральные законы, федеральные стандарты оценки, стандарты и правила саморегулируемых организаций оценщиков, постановления министерств и ведомств);

- статьи в специализируемых научных журналах;

- учебные пособия, имеющие отношения к предмету исследования;

- статистические сборники.

Порядок, в котором в разделе «Список использованных источников» располагаются использованные студентом источники, должен соответствовать одному из вариантов, указанных в указанном выше стандарте оформления студенческих работ.

7 Компетенции, формируемые в процессе выполнения курсовой работы

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 курсовой работы направлен на формирование следующих компетенций (таблица 4).

Таблица 4 – Компетенции, формируемые по результатам выполнения курсовой работы

Номер раздела курсовой работы	Наименование раздела курсовой работы	Код компетенции	Наименование компетенции
2.4 4	Принятые при проведении оценки объекта оценки допущения Выводы о степени ликвидности объекта оценки	ОК-3	Готовность к саморазвитию, самореализации, использованию творческого потенциала
6 7	Определение наиболее эффективного использования объекта оценки Обоснование выбора подходов и методов оценки объекта оценки	ОПК-3	Способность принимать организационно-управленческие решения
3 4 5	Описание объекта оценки и условий его эксплуатации Анализ рынка объекта оценки Определение физического износа и устареваний объекта оценки	ПК-3	Способность проводить самостоятельные исследования в соответствии с разработанной программой.
1 8	Основные факты и выводы Определение итогового значения рыночной стоимости объекта оценки	ПК-4	Способность представлять результаты проведенного исследования научному сообществу в виде статьи или доклада
8 9	Определение рыночной стоимости объекта оценки Определение ликвидационной стоимости объекта оценки	ПК-9	Способность анализировать и использовать различные источники информации для проведения экономических расчетов

8 Защита курсовой работы

В процессе выполнения курсовой работы студент выступает в роли оценщика, моделируя его работу по определению стоимости объекта оценки и подготовки отчета об оценке на основании Задания на оценку. В этой связи защита курсовой работы проводится в форме защиты отчета об оценке перед пользователями результатов оценки, роль которых выполняют преподаватели кафедры и студенты. Доклад исполнителя курсовой работы должен строиться в той же последовательности, что и процесс определения стоимости объекта оценки и занимать 5 – 7 минут.

Защита курсовой работы оказывает существенное влияние на оценку. Студент должен показать и доказать обоснованность принятых решений. Авторский подход должен присутствовать как в реализации стандартных этапов подготовки отчета об оценке, так и при защите их положений.

9 Список рекомендуемой литературы

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 ком-

плексов». 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 Галасюк, В.В. Кредитование под залог и ликвидационная стоимость. - Днепропетровск: Наука и образование, 2000. - 89 с.

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

9 Ковалев, А.П. Оценка стоимости машин, оборудования и транспортных средств / А.П. Ковалев, А.А. Кушель [и др.]. – М.: Интерреклама, 2003.

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 // Гарант: справочно-правовая система. – Режим доступа: www.garant.ru.

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 // Гарант: справочно-правовая система. – Режим доступа: www.garant.ru.

16 Об утверждении Федерального стандарта оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)»: приказ Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. № 299 // Гарант: справочно-правовая система. – Режим доступа: www.garant.ru.

17 Об утверждении Федерального стандарта оценки «Оценка стоимости машин и оборудования (ФСО № 10)»: приказ Минэкономразвития России от 01.06.2015 N 328 // Гарант: справочно-правовая система. – Режим доступа: www.garant.ru.

18 Скобелева, Е. В. Финансовый менеджмент: учебное пособие для студентов, обучающихся по программам высшего профессионального образования по специальности 080105.65 Финансы и кредит и по направлениям подготовки 080200.62 Менеджмент, 080100.62 Экономика / Е. В. Скобелева; М-во образования и науки Рос. Федерации, Федер. гос. бюджет. образоват. учреждение высш. проф. образования "Оренбург. гос. ун-т". - Оренбург: Университет, 2013. - 336 с.

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

20 Об оценочной деятельности в Российской федерации: федер. закон от 29.07.1998 № 135-ФЗ // Гарант: справочно-правовая система. – Режим доступа: www.garant.ru.