



Справочник оценщика машин и оборудования. Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка машин и оборудования

Л.А. Лейфер

научный руководитель Приволжского центра финансового консалтинга и оценки, член президиума Экспертного совета Российского общества оценщиков, кандидат технических наук (г. Нижний Новгород)

Лев Абрамович Лейфер, lev_leifer@mail.ru

В октябре 2015 года планируется начать реализацию нового издания для оценщиков «Справочник оценщика машин и оборудования. Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка машин и оборудования» под редакцией *Льва Абрамовича Лейфера*, вышедшего в издательстве «Информ-оценка» (г. Нижний Новгород).

Структура и содержание справочника

Структура справочника отвечает общей концепции, суть которой в следующем. Объект оценки меняет свою стоимость в течение своего жизненного цикла, следуя некоторым средним статистическим зависимостям. Максимальное значение стоимости относится к продажам на первичном рынке заводом-изготовителем или его представителем, при переходе во вторые руки его стоимость несколько уменьшается и далее, в процессе его эксплуатации (или хранения), стоимость объекта в среднем снижается до значения, равного его утилизационной стоимости. Это снижение отражает процесс износа и устаревания, характерный для группы объектов, к которой принадлежит оцениваемый объект. В некоторые периоды времени понижательный тренд нарушается краткосрочными повышениями, обусловленными определенными действиями (монтаж, демонтаж, капитальный ремонт и т. п.).

В соответствии с этой концепцией в издании приведены методики определения рыночной стоимости, реализующие традиционные затратный, доходный и сравнительный подходы к оценке, и справочные материалы.

В справочнике представлены таблицы, содержащие параметры и коэффициенты, необходимые оценщикам для определения рыночной стоимости машины или единицы оборудования, а также для массовой оценки больших партий машин и оборудования.

Все данные разделены по группам следующим образом:

1) параметры, характеризующие влияние на рыночную стоимость степени развитости рынка и условий продажи:

- скидка, учитывающая переход на вторичный рынок;
- скидка «на торг»;
- скидка «на опт» (в зависимости от размера продаваемой партии);
- значение доли утилизационной стоимости в первоначальной стоимости объекта.

Кроме того, к этой группе можно отнести характеристики ликвидности объектов, которые могут быть использованы для расчета рыночной стоимости в условиях срочной продажи;

2) параметры, характеризующие условия эксплуатации в предшествующий оценке период:

- коэффициенты, отражающие влияние интенсивности эксплуатации (сменность работы) оборудования на рыночную стоимость;
- значение коэффициентов, учитывающих монтаж и демонтаж;
- значение коэффициентов, отражающих эффект повышения стоимости после капитального ремонта;

3) временные параметры процесса эксплуатации и соотношения между ними:

- параметры, характеризующие темп снижения рыночной стоимости в процессе эксплуатации;
- коэффициенты, равные отношению среднего срока службы объекта к нормативному сроку службы;
- параметры для расчета среднего срока службы объекта на основе назначенного срока службы;
- коэффициенты, позволяющие рассчитывать остаточный срок службы на основе информации о возрасте объекта на момент оценки и его среднего срока службы.

Также в справочнике приведены дополнительные параметры, которые могут оказаться полезными оценщикам в практической работе, в частности, значения коэффициентов торможения, таблицы для экспертного определения величины физического износа и другая информация. Полезными для оценщиков могут оказаться и такие данные, как соотношение арендной ставки и текущей стоимости объекта оценки.

Данные приведены для следующих групп машин и оборудования:

- транспортные средства и спецтехника общего применения;
- спецтехника узкого применения;
- железнодорожные и водные транспортные средства;
- серийное оборудование широкого профиля;
- узкоспециализированное оборудование;
- средства хранения и транспортировки жидких и газообразных веществ;

- электронное оборудование.

Особенности представления данных

Все значения, приведенные в справочнике, разбиты по группам объектов в соответствии с предложенным классификатором. Каждая группа включает объекты, сходные по влиянию ключевых факторов на их стоимость.

Параметры, в значительной степени зависящие от активности (развитости) рынка, разделены по характеру рынка, к которому они могут быть отнесены.

По аналогии с ранее изданными справочниками значения параметров и коэффициентов представлены в виде интервалов (диапазонов) значений.

Следует отметить, что, по замыслу авторов, использование справочника не должно заменять исследования, которые должен провести оценщик в процессе выполнения работы по оценке. Цель, которую преследовали авторы издания, – помочь оценщику на основе собственного исследования рынка, относящегося к объекту оценки, и анализа физического состояния объекта оценки выбрать конкретные значения параметра из заданного интервала, построенного на основании суждений большого количества профессионалов.

Для упрощения работы оценщика в рамках сравнительного подхода в издании приведены матрицы значений, позволяющие выполнить приведение цен объектов-аналогов к цене объекта оценки при различных соотношениях значений параметров и их сравнения.

Определение остаточного срока службы (остаточного ресурса) сводится к численному расчету интеграла и решению нелинейного уравнения. Чтобы упростить практическую работу оценщика, в справочнике приведены таблицы с рассчитанными значениями.

Источники справочных данных

При подготовке справочника использо-

вались следующие источники данных:

1) параметры, характеризующие средний темп снижения рыночной стоимости машин в процессе эксплуатации в штатном режиме, определены на основе анализа и обработки статистических данных о ценах продаж машин различного возраста. Эти исследования проведены в основном с использованием баз данных, сформированных в Приволжском центре финансового консалтинга и оценки. Всего использовались 2 258 записей по разным моделям машин и оборудования. Наряду со сводными значениями средних темпов в справочнике приведены графики зависимости остаточной стоимости от возраста машин;

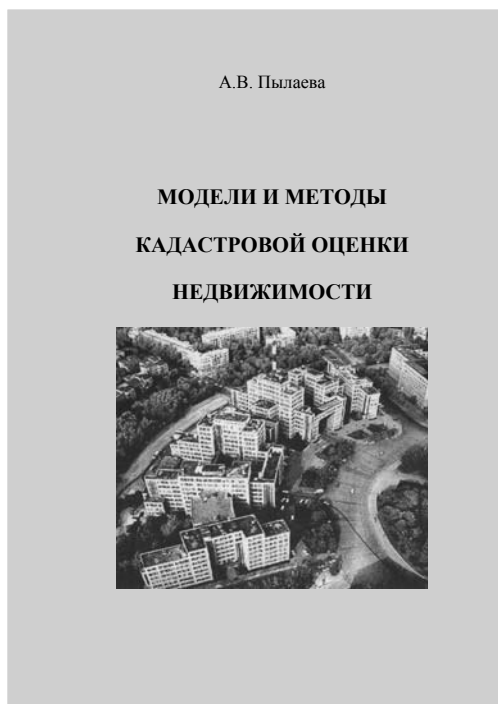
2) основную часть справочных данных составляют коллективные экспертные оценки

различных параметров и коэффициентов, полученные в результате анкетного опроса более 150 квалифицированных оценщиков из 48 городов Российской Федерации;

3) кроме значений параметров и коэффициентов, рассчитанных на основе статистических исследований эксплуатационных данных и экспертного опроса, выполненных в Приволжском центре информационного и методического обеспечения оценки, в издании использованы опубликованные и неопубликованные (любезно предоставленные коллегами С.А. Смоляком, А.П. Ковалевым, А.Н. Фоменко), материалы.

Более подробную информацию об издании и о возможности его приобретения можно получить на сайте ООО «Приволжский центр финансового консалтинга и оценки» <http://pcfko.ru>

* * *



УВАЖАЕМЫЕ ЧИТАТЕЛИ!

Предлагаем вашему вниманию монографию

А.В. Пылаевой

«МОДЕЛИ И МЕТОДЫ КАДАСТРОВОЙ ОЦЕНКИ НЕДВИЖИМОСТИ»

Обобщены характеристики кадастровой оценки, в состав которых входят особенности кадастровой оценки недвижимости, ее логическая и временная структура, состоящая из фаз, стадий и этапов. Рассмотрены условия и виды обеспечения кадастровой оценки недвижимости. Проведено исследование теоретических и практических аспектов типизации объектов недвижимости, описание уровней группировки объектов недвижимости, влияние вида использования объекта недвижимости на его кадастровую стоимость.

Монография предназначена для студентов, изучающих дисциплины «Оценка недвижимости», «Кадастровая оценка недвижимости»; для студентов направлений «Городской кадастр», «Земельный кадастр».

Результаты исследования могут быть полезны организациям и специалистам, в область профессиональной ответственности которых входят вопросы применения и развития методологии кадастровой оценки недвижимости.

Заказать и приобрести издание можно по тел.: +7 (831) 467 89 02; 467 89 03; 467 89 04, 467 89 05. Контактное лицо – Киреева Наталья Анатольевна