

Результаты опроса

Комитет по оценочной деятельности Ассоциации Банков Северо – Запада (далее – КОД АБСЗ) в рамках реализации Проекта по сбору мнений банков – членов АБСЗ о величине основных рыночных показателей, непосредственно влияющих на рыночную стоимость предметов залога, провел очередной опрос специалистов залоговых подразделений банков – членов АБСЗ.

Опрос проводится на постоянной основе. Итоги подводятся в середине года по состоянию на 30 июня.

В опросе, проведенном в 2017 году, приняли участие следующие банки – члены АБСЗ и компании, имеющие опыт реализации имущества, в т.ч. проблемных активов:

1. Банк Александровский (ПАО);
2. Банк Балтийское Финансовое Агентство (ПАО)/ Банк УРАЛСИБ (ПАО);
3. Банк ВТБ (ПАО);
4. Банк Российский капитал (ПАО);
5. Банк Россия (АО);
6. Российский аукционный дом (АО);
7. Сбербанк России (ПАО);
8. Эстейт Менеджмент (ООО).

Участникам опроса предлагалось заполнить анкету, включающую следующие показатели:

1. Недвижимое имущество:
 - Скидки на торг (продажа, вторичный рынок), %;
 - Ставки дисконтирования (номинальная), %.
2. Движимое имущество:
 - Скидки на торг (продажа, вторичный рынок), %;
 - Скидки на торг (продажа, первичный рынок), %;
 - Затраты на монтаж, % от стоимости нового движимого имущества;
 - Затраты на демонтаж, % от стоимости нового движимого имущества.

Значения показателей указываются в процентах и представляются в виде возможного интервала. Анкеты могут быть заполнены в любом объеме.

Минимальное количество анкет для обработки по каждому показателю – 25 шт. (репрезентативная выборка).

При обработке анкеты могут быть сгруппированы в так называемые условные экспертные группы (аналогичные анкеты).

В процессе обработки статистических данных по опросу (при достаточном количестве анкет) определялись и подлежали дальнейшему опубликованию на сайте АБСЗ (<http://www.nwab.ru/commitets/commitet/3704>) следующие значения показателей:

- минимальное значение показателя по выборке (нижняя граница интервала),
- максимальное значение показателя по выборке (нижняя граница интервала),
- среднее значение показателя по выборке (нижняя граница интервала),
- медиана (нижняя граница интервала),
- минимальное значение показателя по выборке (верхняя граница интервала),
- максимальное значение показателя по выборке (верхняя граница интервала),
- среднее значение показателя по выборке (верхняя граница интервала),
- медиана (верхняя граница интервала),
- среднее значение по интервалам показателя по выборке,
- медиана (усредненное значение).

В большинстве случаев данные концентрируются вокруг некоей центральной точки. Таким образом, чтобы описать любой набор данных, достаточно указать среднее значение. При обработке использовались две числовые характеристики, которые используются для оценки среднего значения распределения: среднее арифметическое и медиана.

Среднее арифметическое

Среднее арифметическое (часто называемое просто средним) – наиболее распространенная оценка среднего значения распределения. Она является результатом деления суммы всех наблюдаемых числовых величин на их количество.

Для выборки, состоящей из чисел X_1, X_2, \dots, X_n , выборочное среднее (обозначаемое символом \bar{X}) равно $\bar{X} = (X_1 + X_2 + \dots + X_n) / n$, или

$$\bar{X} = \frac{\sum_{i=1}^n X_i}{n}$$

где \bar{X} — выборочное среднее, n — объем выборки, X_i – i -й элемент выборки.

Медиана

Медиана представляет собой срединное значение упорядоченного массива чисел. Если массив не содержит повторяющихся чисел, то половина его элементов окажется меньше, а половина – больше медианы. Если выборка содержит экстремальные значения, для оценки среднего значения лучше использовать не среднее арифметическое, а медиану. Чтобы вычислить медиану выборки, ее сначала необходимо упорядочить.

Медиана = $(n + 1)/2$ -й элемент упорядоченного массива.

Эта формула неоднозначна. Ее результат зависит от четности или нечетности числа n :

Если выборка содержит нечетное количество элементов, медиана равна $(n+1)/2$ -му элементу. Если выборка содержит четное количество элементов, медиана лежит между двумя средними элементами выборки и равна среднему арифметическому, вычисленному по этим двум элементам.

В Excel есть специальная функция =МЕДИАНА(), которая работает и с неупорядоченными массивами тоже.

Результаты опроса (по состоянию на 30.06.2017 г.)

Сегменты	Скидка на торг (продажа недвижимого имущества, вторичный рынок), %									
	Нижняя граница интервала				Верхняя граница интервала				Среднее значение интервала	
	МИН	МАКС	СРЗНАЧ	МЕДИАНА	МИН	МАКС	СРЗНАЧ	МЕДИАНА	СРЗНАЧ	МЕДИАНА
Квартиры	0	5	3	2	5	15	8	6	5	5
Квартиры элитные	0	5	3	4	5	30	12	10	8	7
Земельные участки (ИЖС, ДНП, СНТ, ЛПХ)	2	5	5	5	10	50	19	15	12	10
Земельные участки (зона ЖД)	5	10	7	6	15	40	23	20	15	13
Земельные участки (зона Д)	5	10	7	6	15	40	23	20	15	13
Земельные участки (зона ПД)	3	10	8	9	12	40	24	25	16	15
Земельные участки (сельскохозяйственного назначения)	5	20	11	10	20	50	35	33	23	20
Жилые дома с земельными участками	2	10	5	5	5	30	19	18	12	13
Садовые дома с земельными участками	2	10	5	5	4	30	18	18	12	11
Офисная недвижимость (класс А, В), ОСЗ	5	10	7	5	10	30	21	20	14	13
Офисная недвижимость (класс С, прочее), ОСЗ	5	15	9	10	10	40	23	20	16	16
Офисная недвижимость (класс А, В), встроенные помещения	3	10	6	5	10	40	20	18	13	13
Офисная недвижимость (класс С, прочее), встроенные помещения	5	15	8	5	10	40	22	20	15	14
Торговая недвижимость (класс А, В), ОСЗ	5	15	9	10	10	30	21	20	15	14
Торговая недвижимость (класс С, прочее), ОСЗ	5	15	9	10	10	40	23	20	16	16
Торговая недвижимость (класс А, В), встроенные помещения	3	10	6	5	8	40	20	18	13	13
Торговая недвижимость (класс С, прочее), встроенные помещения	3	15	7	5	10	40	22	20	14	13
Складская недвижимость (класс А, В), ОСЗ, комплексы	5	10	8	8	15	30	22	20	15	13
Складская недвижимость (класс С, прочее), ОСЗ, комплексы	5	15	9	10	15	40	26	25	17	19
Складская недвижимость (класс А, В), встроенные помещения	5	10	7	5	10	40	21	18	14	13
Складская недвижимость (класс С, прочее), встроенные помещения	5	15	8	8	10	40	22	20	15	15
Производственно - складская недвижимость, ОСЗ, комплексы	5	10	9	10	15	40	26	25	17	18
Производственно - складская недвижимость, встроенные помещения	5	10	9	10	10	40	24	23	16	16

Для целей залога рекомендуется использовать значения показателей, расположенных в пределах диапазонов: медиана (усредненное значение) – медиана (верхняя граница интервала).

Скидка на торг (продажа движимого имущества, вторичный рынок), %										
Сегменты	Нижняя граница интервала				Верхняя граница интервала				Среднее значение интервала	
	МИН	МАКС	СРЗНАЧ	МЕДИАНА	МИН	МАКС	СРЗНАЧ	МЕДИАНА	СРЗНАЧ	МЕДИАНА
Оборудование стандартное	3	10	6	5	10	50	21	17,5	14	11
Оборудование специального назначения	5	20	10	7,5	10	60	29	20	19	15
Сложные комплексы (линии)	5	20	10	10	15	60	31	30	20	19
Транспортные средства стандартные	2	5	4	5	5	30	14	10	9	8
Транспортные средства "люксовые"	3	10	6	5	8	40	16	12,5	11	9
Спецтехника	3	15	7	5	10	50	25	17,5	16	11
Скидка на торг (продажа движимого имущества, первичный рынок), %										
Сегменты	Нижняя граница интервала				Верхняя граница интервала				Среднее значение интервала	
	МИН	МАКС	СРЗНАЧ	МЕДИАНА	МИН	МАКС	СРЗНАЧ	МЕДИАНА	СРЗНАЧ	МЕДИАНА
Оборудование стандартное	0	5	2	2,5	5	20	10	10	6	7
Оборудование специального назначения	0	5	3	2,5	5	30	14	10	8	8
Сложные комплексы (линии)	0	10	3	3	5	30	13	10	8	8
Транспортные средства стандартные	0	5	2	2,5	3	20	9	9	5	6
Транспортные средства "люксовые"	0	5	3	2,5	5	30	11	10	7	8
Спецтехника	0	5	3	2,5	5	30	11	10	7	8

Для целей залога рекомендуется использовать значения показателей, расположенных в пределах диапазонов: медиана (усредненное значение) – медиана (верхняя граница интервала).

Ставка дисконтирования (номинальная), %										
Сегменты	Нижняя граница интервала				Верхняя граница интервала				Среднее значение интервала	
	МИН	МАКС	СРЗНАЧ	МЕДИАНА	МИН	МАКС	СРЗНАЧ	МЕДИАНА	СРЗНАЧ	МЕДИАНА
Офисная недвижимость (класс А, В), ОСЗ	10	15	11	11	11	18	14	13	12	12
Офисная недвижимость (класс С, прочее), ОСЗ	10	18	12	12	12	22	15	15	14	13
Офисная недвижимость (класс А, В), встроенные помещения	8	13	11	11	11	16	14	13	12	12
Офисная недвижимость (класс С, прочее), встроенные помещения	10	16	12	12	12	20	15	15	14	13
Торговая недвижимость (класс А, В), ОСЗ	8	15	11	11	11	18	13	13	12	12
Торговая недвижимость (класс С, прочее), ОСЗ	8	16	11	11	12	20	14	13	13	12
Торговая недвижимость (класс А, В), встроенные помещения	8	13	11	11	11	16	13	13	12	12
Торговая недвижимость (класс С, прочее), встроенные помещения	8	14	11	12	12	18	14	14	13	13
Складская недвижимость (класс А, В), ОСЗ, комплексы	10	14	12	13	13	20	16	15	14	14
Складская недвижимость (класс С, прочее), ОСЗ, комплексы	11	15	13	13	13	22	16	17	15	15
Складская недвижимость (класс А, В), встроенные помещения	9	14	12	13	13	18	15	15	14	14
Складская недвижимость (класс С, прочее), встроенные помещения	9	16	13	14	13	21	16	17	15	15
Производственно - складская недвижимость, ОСЗ, комплексы	10	16	13	13	13	23	17	17	15	15
Производственно - складская недвижимость, встроенные помещения	9	16	13	13	13	21	16	16	15	15

Для целей залога рекомендуется использовать значения показателей, расположенных в пределах диапазонов: медиана (усредненное значение) – медиана (верхняя граница интервала).

Затраты на монтаж, % от стоимости нового движимого имущества										
Сегменты	Нижняя граница интервала				Верхняя граница интервала				Среднее значение интервала	
	МИН	МАКС	СРЗНАЧ	МЕДИАНА	МИН	МАКС	СРЗНАЧ	МЕДИАНА	СРЗНАЧ	МЕДИАНА
Оборудование стандартное	5	10	8	8	10	20	15	15	11	10
Оборудование специального назначения	5	15	12	10	15	30	21	20	16	15
Сложные комплексы (линии)	5	30	21	20	15	50	31	30	26	24
Затраты на демонтаж, % от стоимости нового движимого имущества										
Сегменты	Нижняя граница интервала				Верхняя граница интервала				Среднее значение интервала	
	МИН	МАКС	СРЗНАЧ	МЕДИАНА	МИН	МАКС	СРЗНАЧ	МЕДИАНА	СРЗНАЧ	МЕДИАНА
Оборудование стандартное	0	10	5	5	5	20	8	6	6	5
Оборудование специального назначения	5	10	7	7	8	30	14	10	10	9
Сложные комплексы (линии)	5	15	12	10	10	30	18	19	15	16

Для целей залога рекомендуется использовать значения показателей, расположенных в пределах диапазонов: медиана (усредненное значение) – медиана (верхняя граница интервала).

Обращаем Ваше внимание, что полученные результаты могут быть использованы в качестве справочной информации. В каждой конкретной работе по оценке нужно учитывать ценообразование на локальном рынке, относящимся к объекту оценки и руководствоваться мнением тех экспертов, которые участвуют в сделках именно на этом рынке. Данный материал не снимает с оценщика задачи сбора информации о рынке объекта оценки (в т.ч. переговоры с реальными его участниками).

**Результаты опроса в графическом выражении по каждому сегменту на примере
Ставки дисконтирования (номинальная), %**













