

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 2016 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);
3. Банк ВТБ (ПАО);
4. Банк ЗЕНИТ (ПАО);
5. Россельхозбанк (АО);
6. Российский аукционный дом (АО);
7. Банк Санкт-Петербург (ПАО);
8. Сбербанк России (ПАО);
9. Эстейт Менеджмент (ООО).

Участникам опроса предлагалось заполнить анкету (см. ниже), включающую следующие показатели:

1. Недвижимое имущество:
 - Скидка на торг (продажа, вторичный рынок), %;
 - Скидка на торг (аренда), %;
 - Диапазон ставок дисконтирования (номинальная), %;
 - Вакансия в сегменте, %;
 - Расходы на управление объектом, % от действительного валового дохода.
2. Движимое имущество:
 - Скидка на торг (продажа, вторичный рынок), %;
 - Скидка на торг (продажа, первичный рынок), %.

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.

Анкета для заполнения

Сегменты	Скидка на торг (продажа, вторичный рынок), %		Динамика в сегменте (прогнозный период 2016 год), % +/-	Скидка на торг (аренда), %		Динамика в сегменте (прогнозный период 2016 год), % +/-	Диапазон ставок дисконтирования		Вакансия в сегменте, %	Расходы на управление объектом, % от действительного валового дохода
	min	max		min	max		min	max		
Земельные участки (ИЖС, ДНП, СНТ, ЛПХ)										
Земельные участки (зона ЖД)										
Земельные участки (зона Д)										
Земельные участки (зона ПД)										
Земельные участки (сельскохозяйственного назначения)										
Жилые дома с земельными участками										
Садовые дома с земельными участками										
Офисная недвижимость (класс А, В), ОСЗ										
Офисная недвижимость (класс С, прочее), ОСЗ										
Офисная недвижимость (класс А, В), встроенные помещения										
Офисная недвижимость (класс С, прочее), встроенные помещения										
Торговая недвижимость (класс А, В), ОСЗ										
Торговая недвижимость (класс С, прочее), ОСЗ										
Торговая недвижимость (класс А, В), встроенные помещения										
Торговая недвижимость (класс С, прочее), встроенные помещения										
Складская недвижимость (класс А, В), ОСЗ, комплексы										
Складская недвижимость (класс С, прочее), ОСЗ, комплексы										
Складская недвижимость (класс А, В), встроенные помещения										
Складская недвижимость (класс С, прочее), встроенные помещения										
Производственно - складская недвижимость, ОСЗ, комплексы										
Производственно - складская недвижимость, встроенные помещения										

Сегменты	Скидка на торг (продажа, вторичный рынок), %		Динамика в сегменте (прогнозный период 2016 год), % +/-	Скидка на торг (продажа, первичный рынок), %		Динамика в сегменте (прогнозный период 2016 год), % +/-
	min	max		min	max	
Оборудование стандартное						
Оборудование специального назначения						
Сложные комплексы (линии)						
Транспортные средства стандартные						
Транспортные средства "люксовые"						
Спецтехника						

Результаты опроса (по состоянию на 30.06.2016 г.)

Скидка на торг (продажа недвижимого имущества, вторичный рынок), %										
Сегменты	Нижняя граница интервала				Верхняя граница интервала				Среднее значение интервала	
	МИН	МАКС	СРЗНАЧ	МЕДИАНА	МИН	МАКС	СРЗНАЧ	МЕДИАНА	СРЗНАЧ	МЕДИАНА
Земельные участки (ИЖС, ДНП, СНТ, ЛПХ)	0	15	7	5	5	50	21	23	14	14
Земельные участки (зона ЖД)	0	15	9	10	5	50	26	25	17	16
Земельные участки (зона Д)	0	15	11	10	10	50	29	30	20	22
Земельные участки (зона ПД)	0	30	13	13	20	50	32	30	23	23
Земельные участки (сельскохозяйственного назначения)	5	30	20	20	30	90	46	50	33	33
Жилые дома с земельными участками	3	15	9	10	5	40	24	25	17	17
Садовые дома с земельными участками	3	15	10	10	5	40	26	30	18	17
Офисная недвижимость (класс А, В), ОСЗ	5	20	10	10	10	40	27	30	18	18
Офисная недвижимость (класс С, прочее), ОСЗ	5	25	11	10	15	60	29	25	20	20
Офисная недвижимость (класс А, В), встроенные помещения	5	20	11	10	10	45	28	28	19	19
Офисная недвижимость (класс С, прочее), встроенные помещения	5	25	12	10	15	60	29	25	20	20
Торговая недвижимость (класс А, В), ОСЗ	5	20	10	10	10	40	27	30	19	19
Торговая недвижимость (класс С, прочее), ОСЗ	5	25	11	10	10	60	29	25	20	20
Торговая недвижимость (класс А, В), встроенные помещения	5	20	11	10	10	45	28	30	20	20
Торговая недвижимость (класс С, прочее), встроенные помещения	5	25	11	10	10	60	29	25	20	20
Складская недвижимость (класс А, В), ОСЗ, комплексы	5	20	11	10	15	40	30	30	20	20
Складская недвижимость (класс С, прочее), ОСЗ, комплексы	5	30	13	13	20	60	32	30	23	20
Складская недвижимость (класс А, В), встроенные помещения	5	20	12	13	15	45	31	30	22	22
Складская недвижимость (класс С, прочее), встроенные помещения	5	30	13	10	20	60	31	30	22	20
Производственно - складская недвижимость, ОСЗ, комплексы	5	20	14	14	15	45	33	35	24	25
Производственно - складская недвижимость, встроенные помещения	5	30	14	13	20	40	32	30	23	23

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	20	11	10	3	50	27	29	19	20
Оборудование специального назначения	5	30	15	20	5	80	38	40	27	30
Сложные комплексы (линии)	5	30	16	15	5	80	39	40	27	30
Транспортные средства стандартные	3	25	9	10	10	50	24	25	16	16
Транспортные средства "люксовые"	5	20	10	10	10	40	23	24	16	19
Спецтехника	5	20	12	10	10	50	25	28	19	18
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	10	6	5	5	20	13	10	9	8
Оборудование специального назначения	0	15	7	5	5	30	17	15	12	13
Сложные комплексы (линии)	0	27	8	5	5	37	17	18	12	12
Транспортные средства стандартные	0	10	6	5	5	20	13	10	9	8
Транспортные средства "люксовые"	0	15	7	5	5	20	14	13	10	10
Спецтехника	0	16	7	5	5	30	15	10	11	8

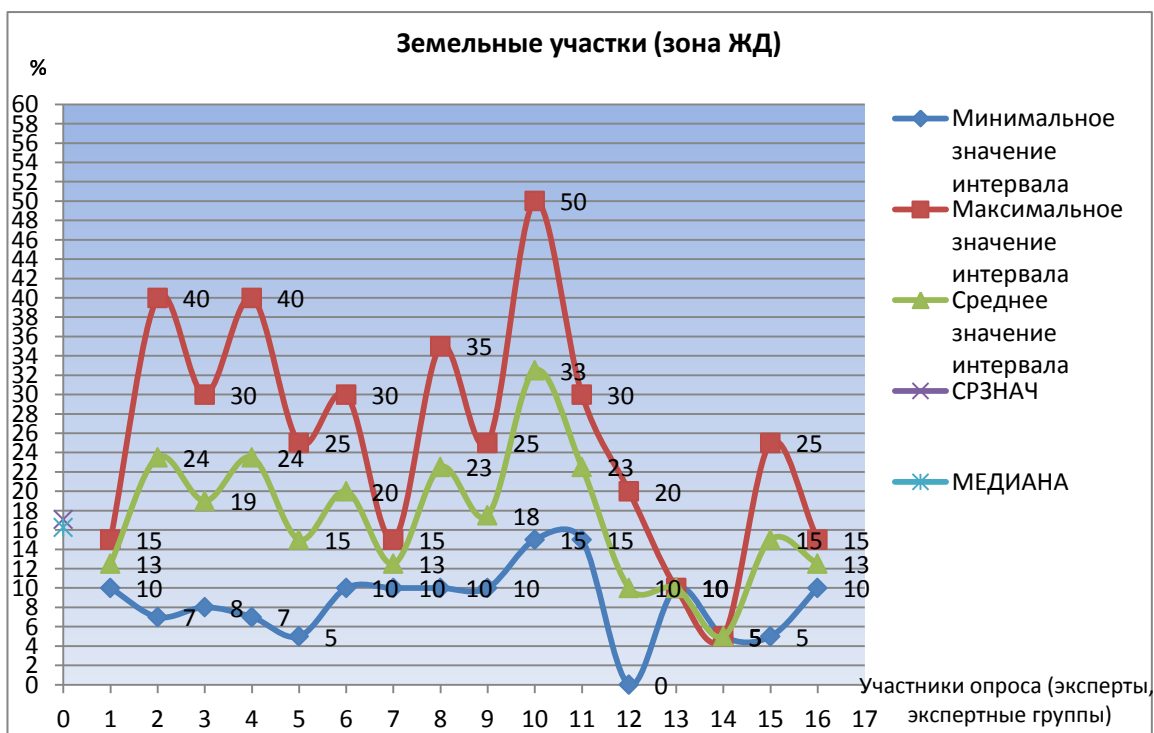
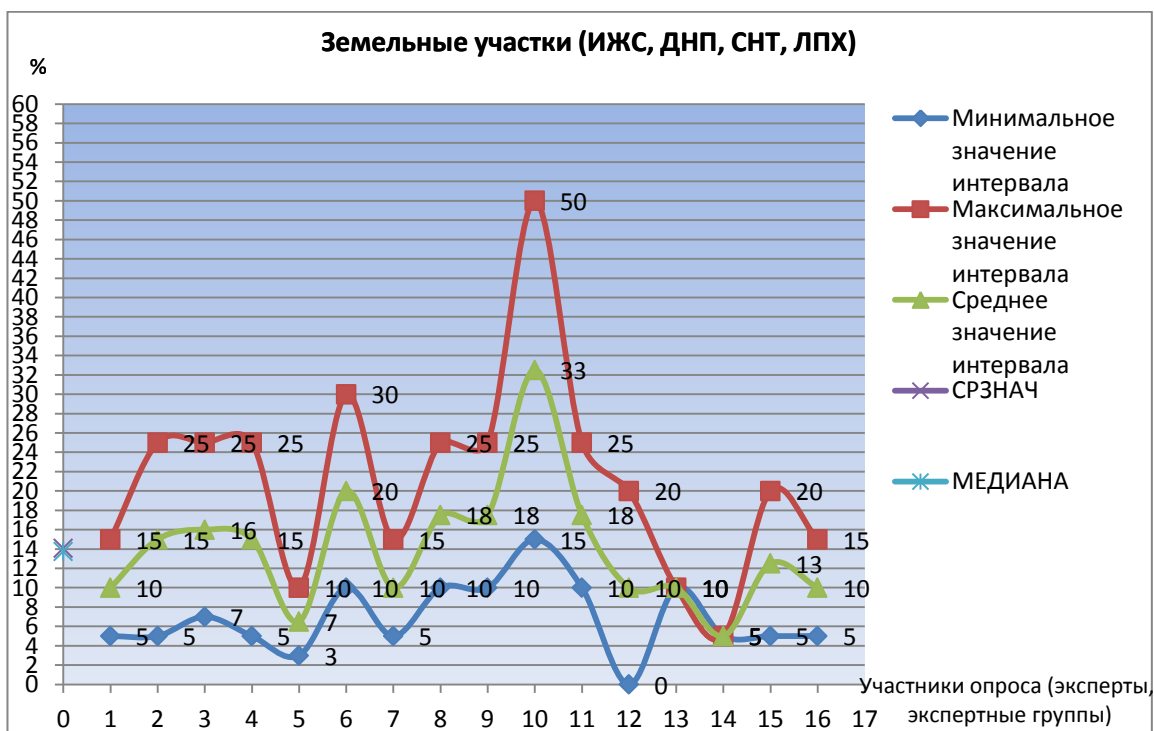
Для целей залога рекомендуется использовать значения показателей, расположенных в пределах диапазонов: медиана (усредненное значение) – медиана (верхняя граница интервала).

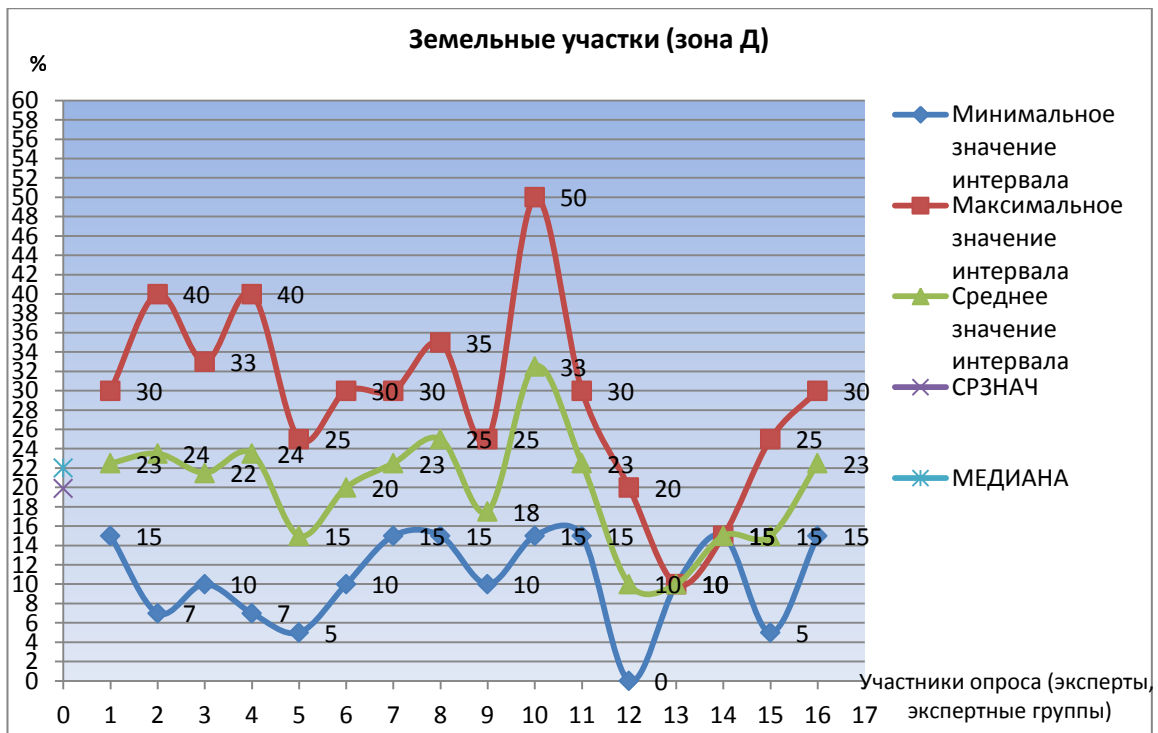
Ставка дисконтирования (номинальная), %										
Сегменты	Нижняя граница интервала				Верхняя граница интервала				Среднее значение интервала	
	МИН	МАКС	СРЗНАЧ	МЕДИАНА	МИН	МАКС	СРЗНАЧ	МЕДИАНА	СРЗНАЧ	МЕДИАНА
Офисная недвижимость (класс А, В), ОСЗ	10	14	12	12	11	20	14	14	13	13
Офисная недвижимость (класс С, прочее), ОСЗ	10	15	13	13	12	20	15	15	14	14
Офисная недвижимость (класс А, В), встроенные помещения	10	14	12	12	11	17	14	13	13	13
Офисная недвижимость (класс С, прочее), встроенные помещения	10	14	13	13	12	17	15	15	14	14
Торговая недвижимость (класс А, В), ОСЗ	10	14	11	11	11	20	13	13	12	12
Торговая недвижимость (класс С, прочее), ОСЗ	10	15	12	12	12	20	14	14	13	13
Торговая недвижимость (класс А, В), встроенные помещения	10	14	11	11	11	16	13	13	12	12
Торговая недвижимость (класс С, прочее), встроенные помещения	10	15	12	12	12	16	14	14	13	13
Складская недвижимость (класс А, В), ОСЗ, комплексы	10	15	13	13	13	19	15	15	14	14
Складская недвижимость (класс С, прочее), ОСЗ, комплексы	10	16	14	14	13	20	16	17	15	16
Складская недвижимость (класс А, В), встроенные помещения	10	15	13	13	13	19	15	15	14	14
Складская недвижимость (класс С, прочее), встроенные помещения	10	16	14	14	13	19	16	16	15	16
Производственно - складская недвижимость, ОСЗ, комплексы	10	16	14	15	13	20	17	18	16	16
Производственно - складская недвижимость, встроенные помещения	10	15	13	13	13	19	15	15	14	14

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).

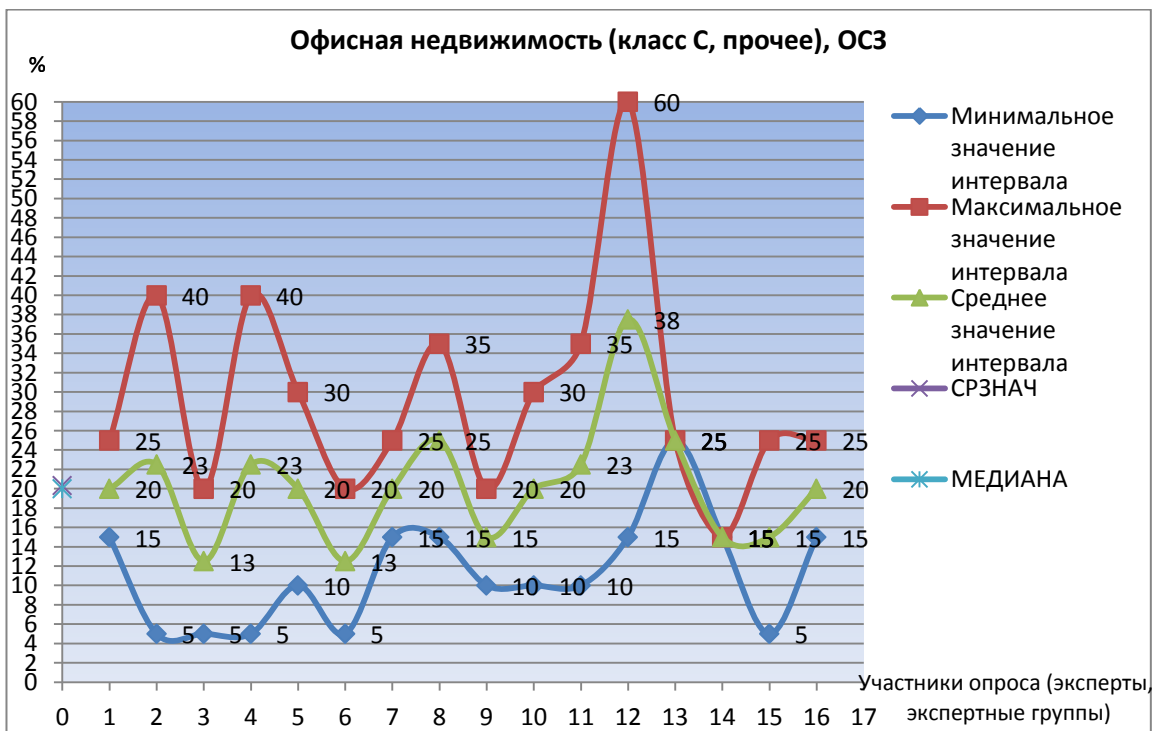
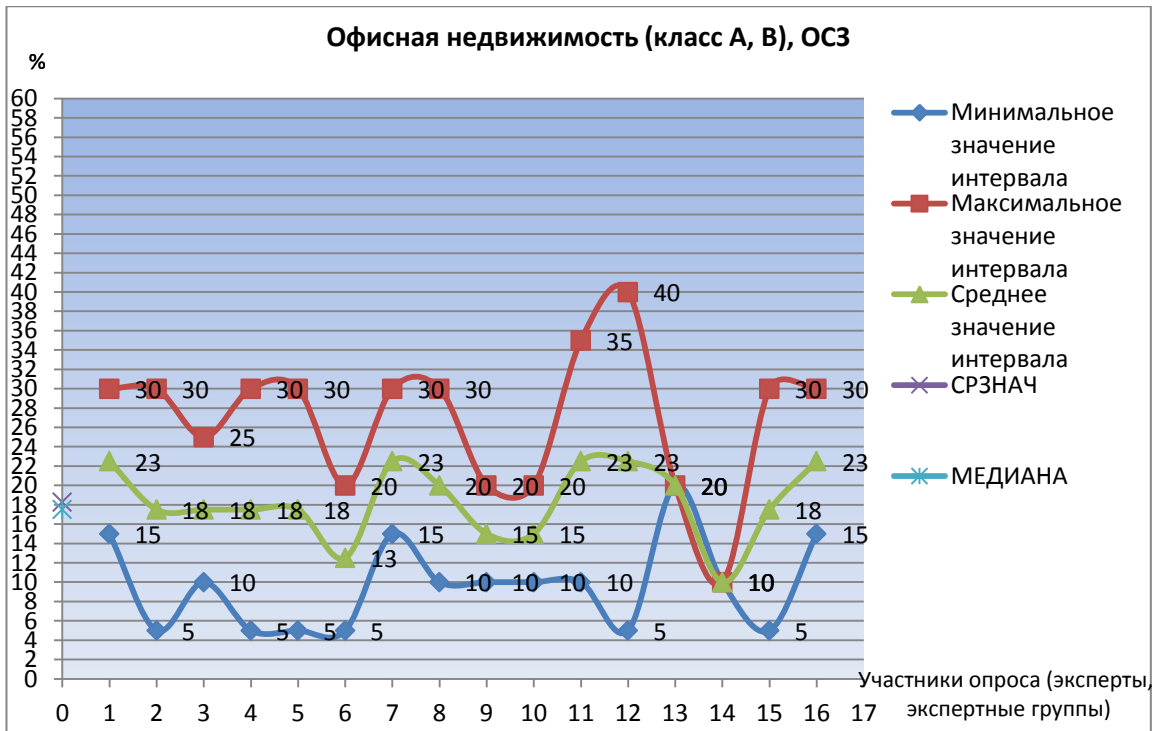
**Результаты опроса в графическом выражении по каждому сегменту
Скидка на торг (продажа недвижимого имущества, вторичный рынок)**

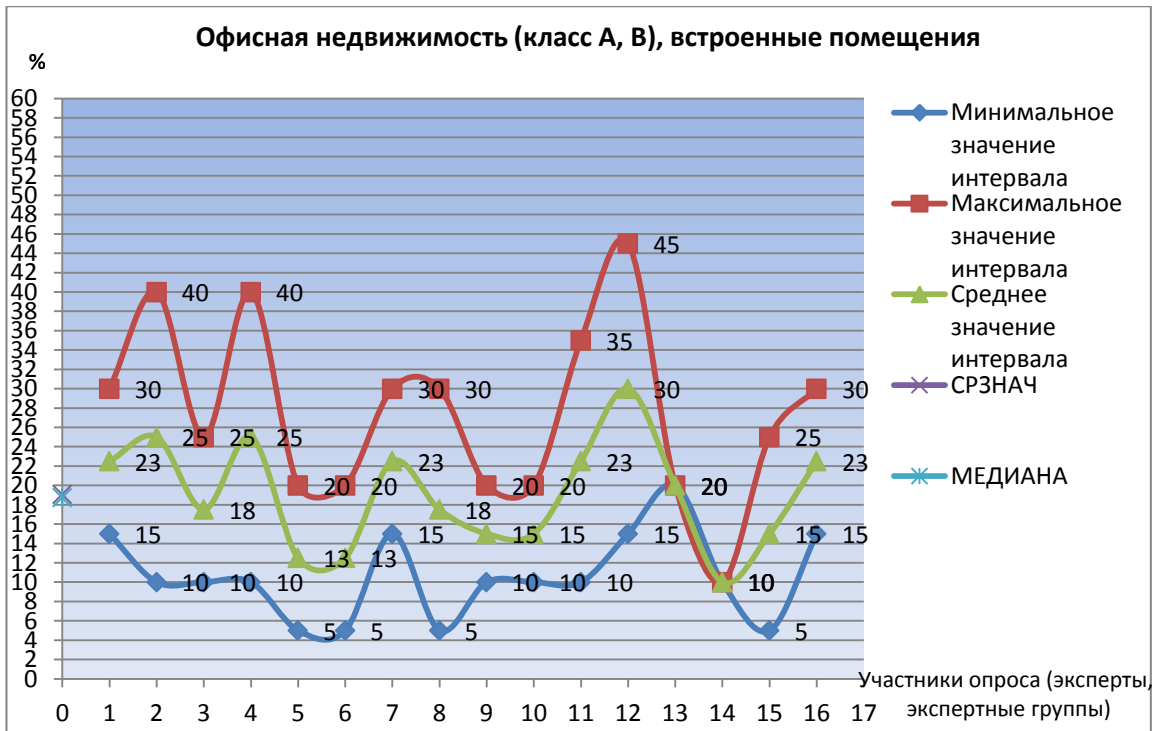


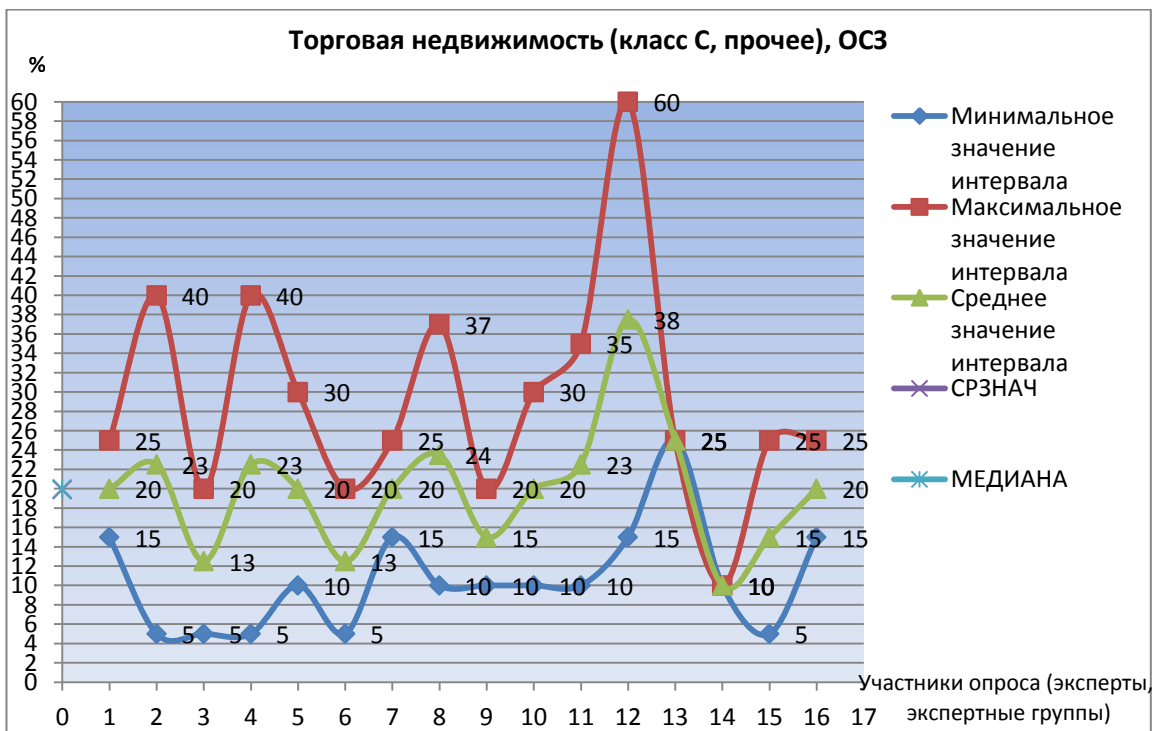
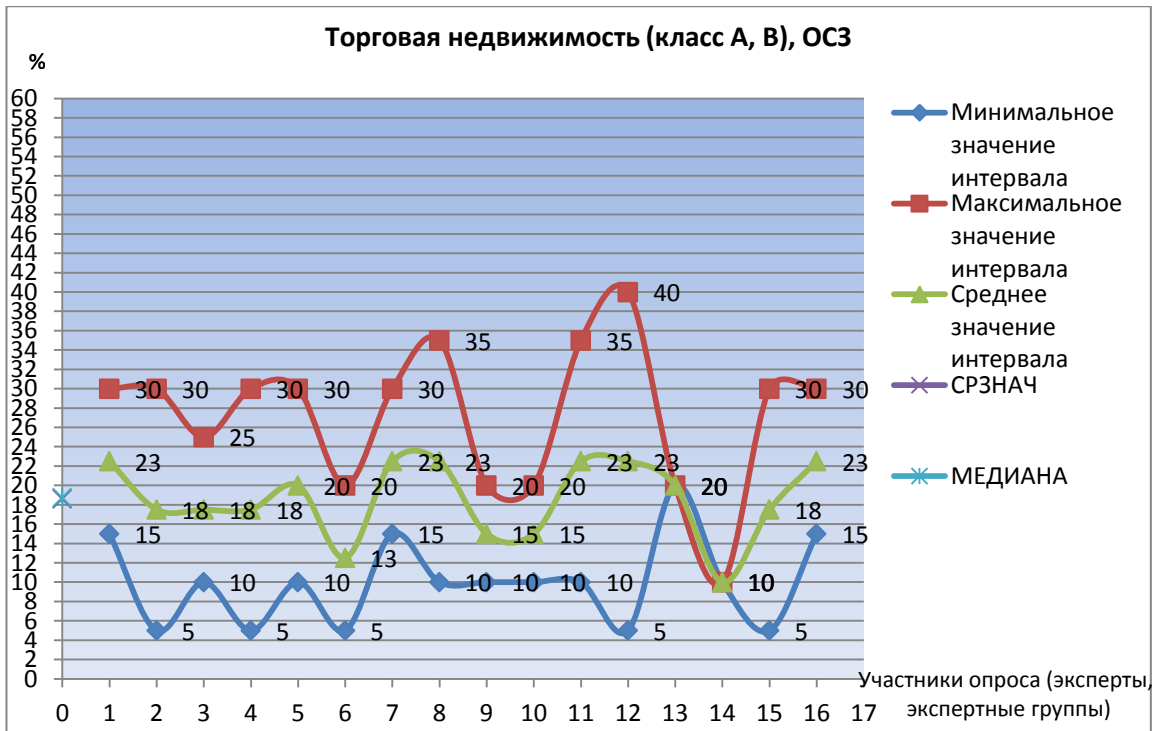


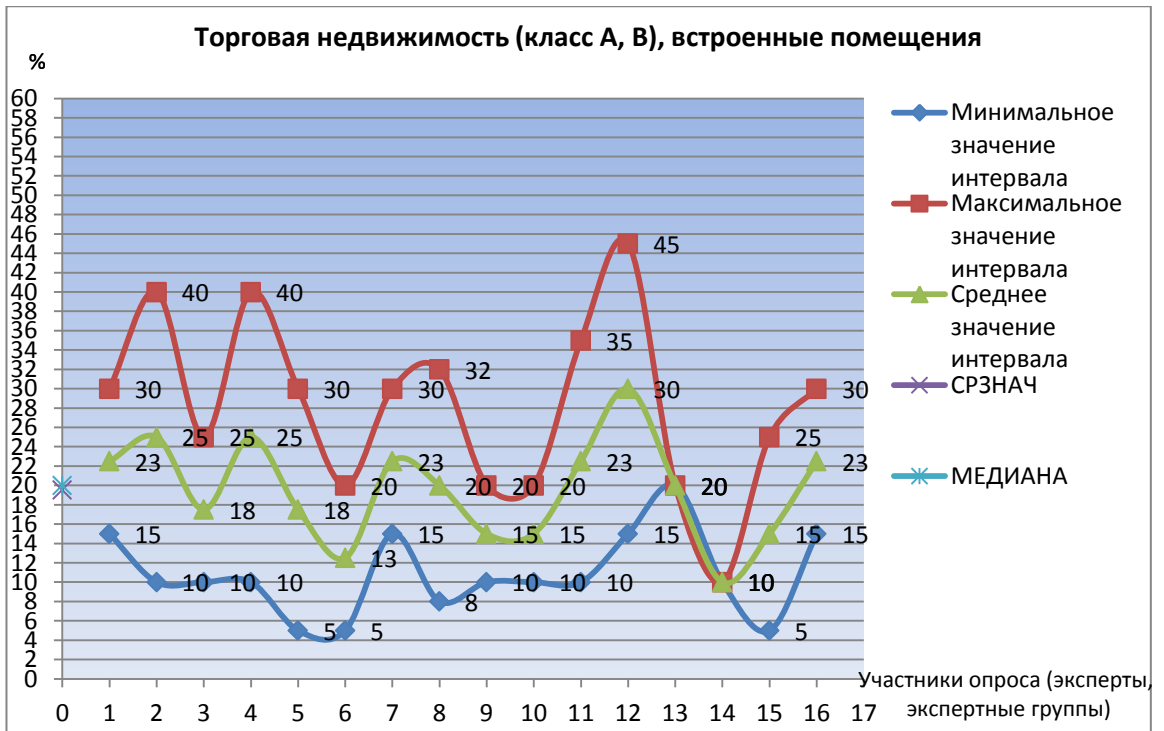


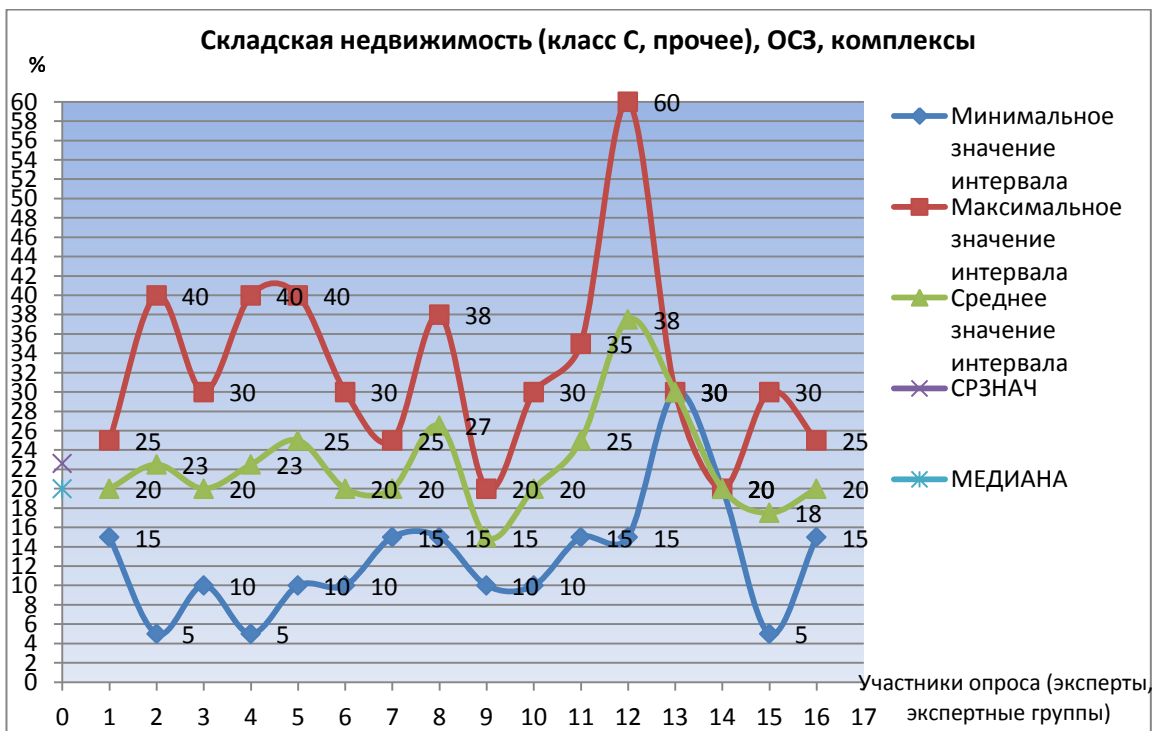
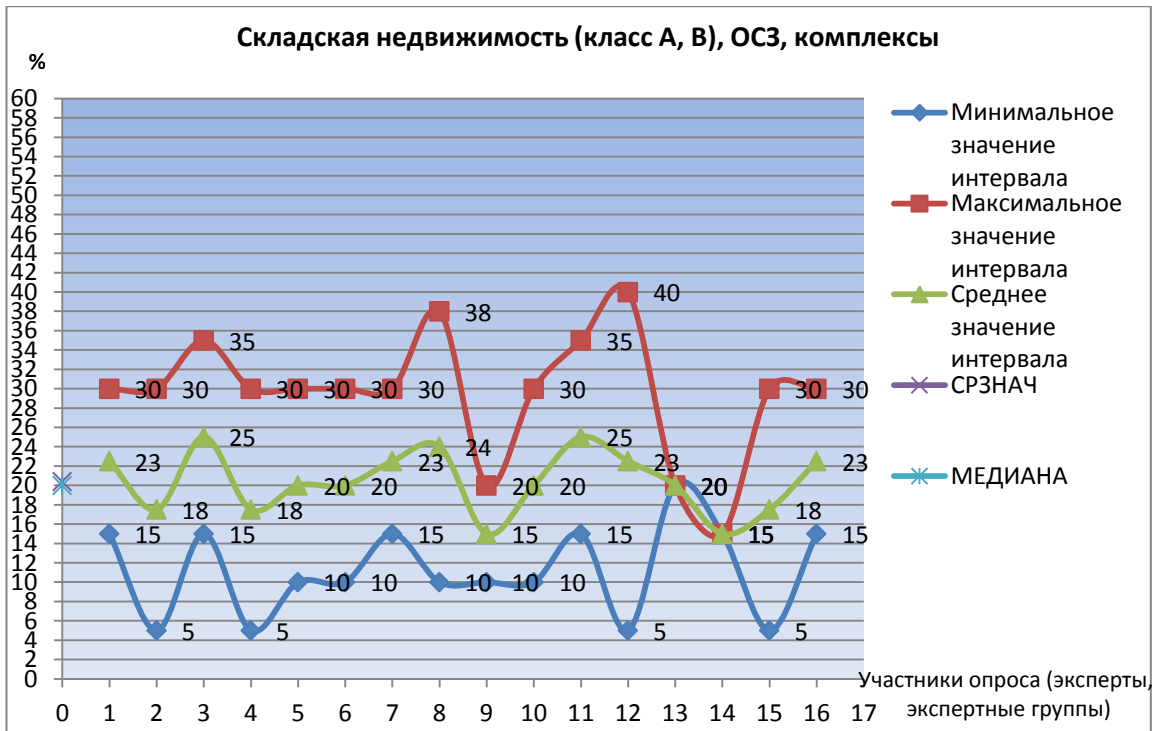


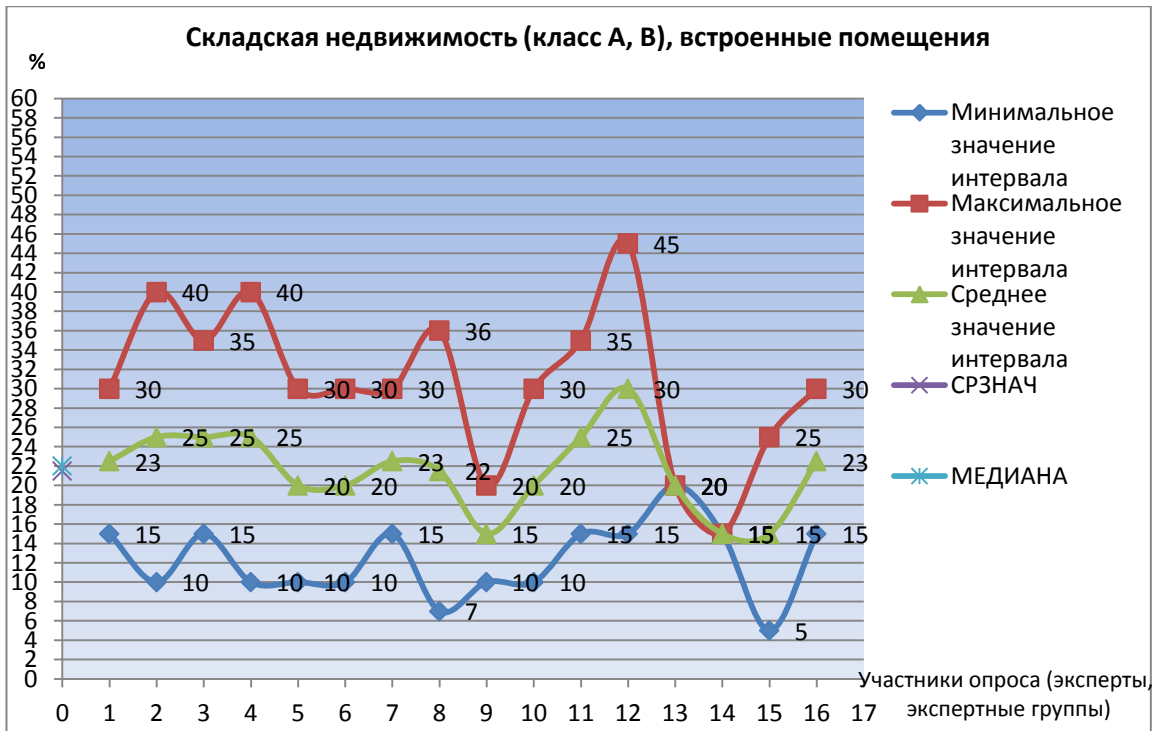


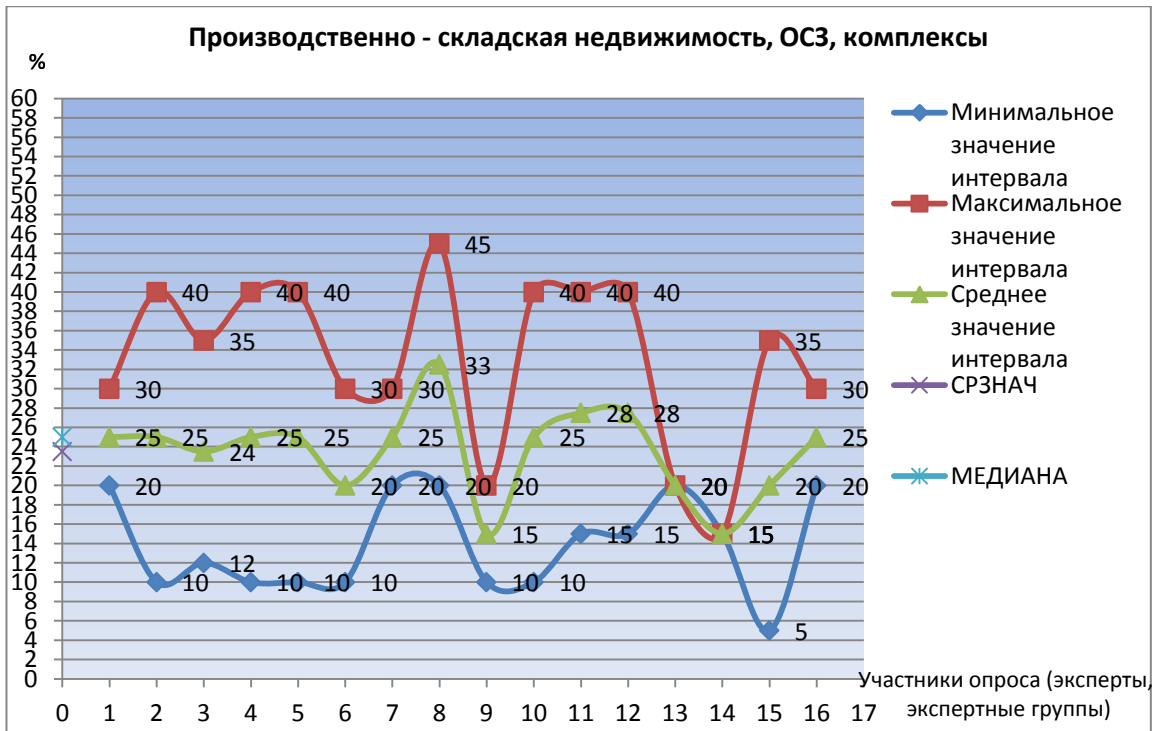




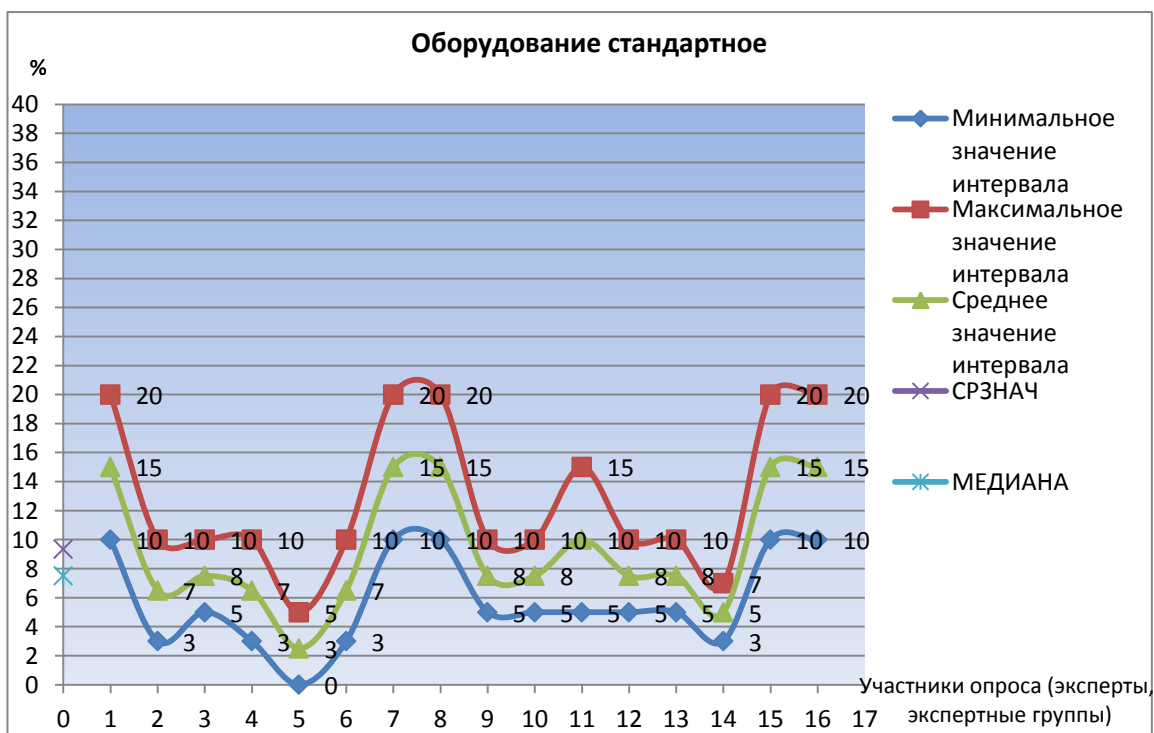


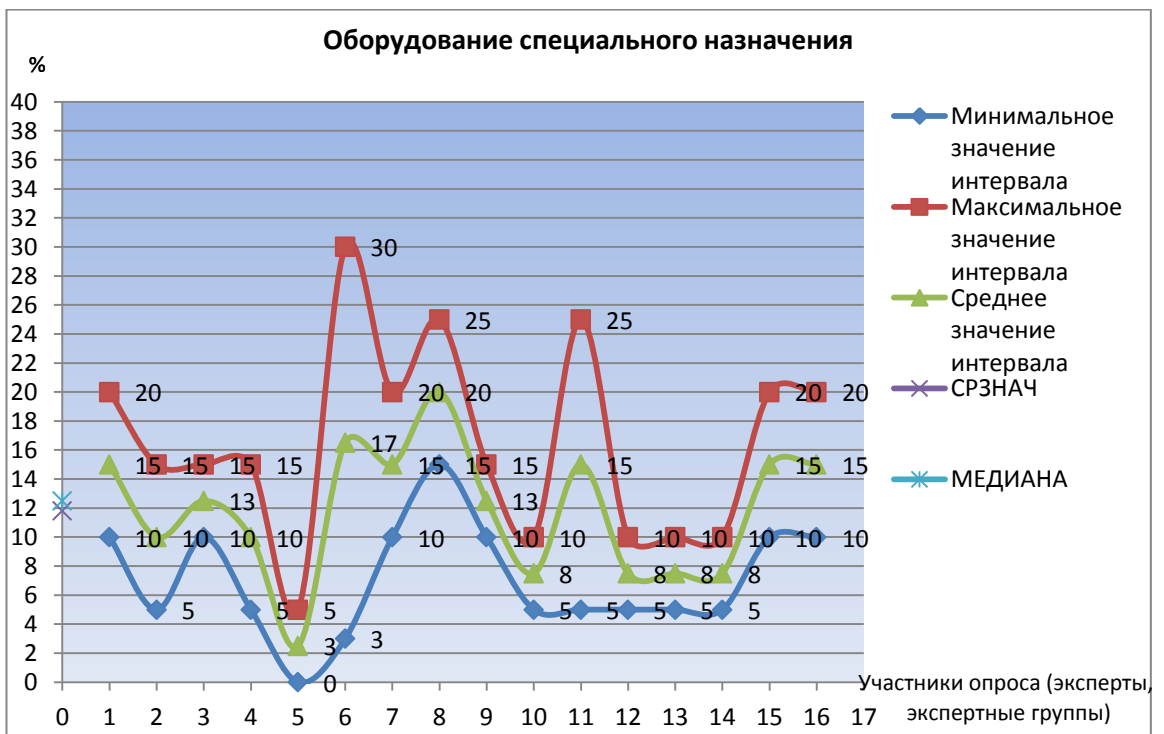
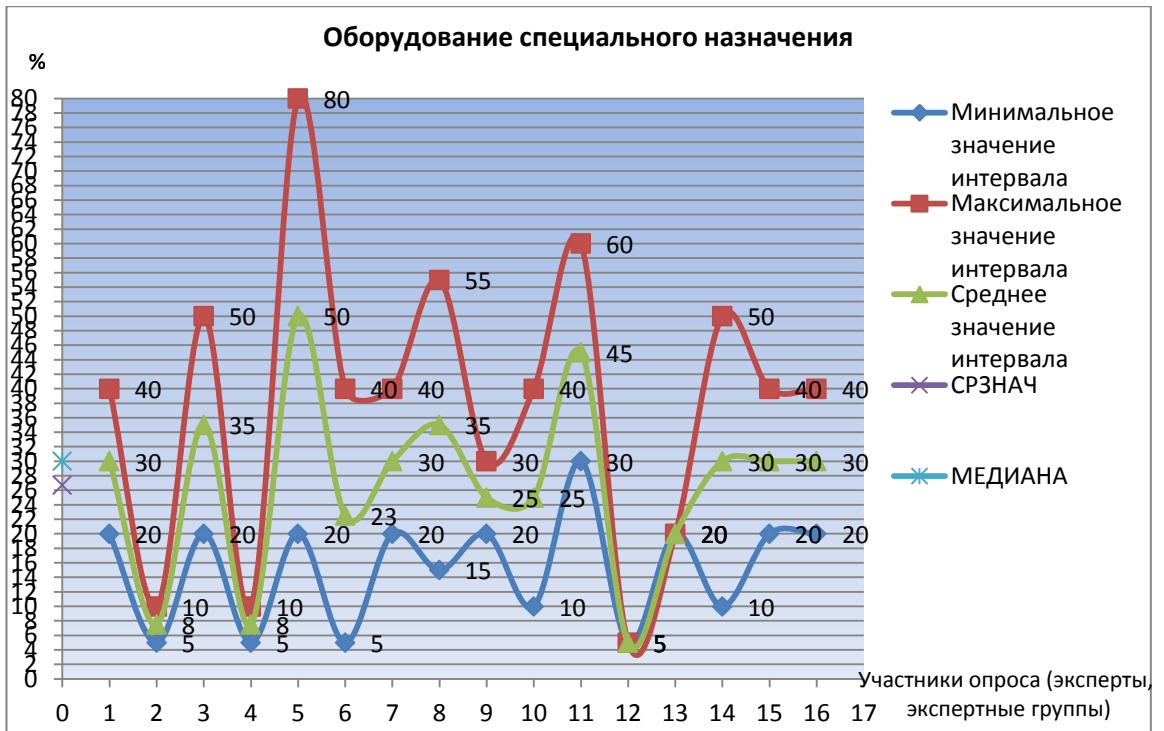


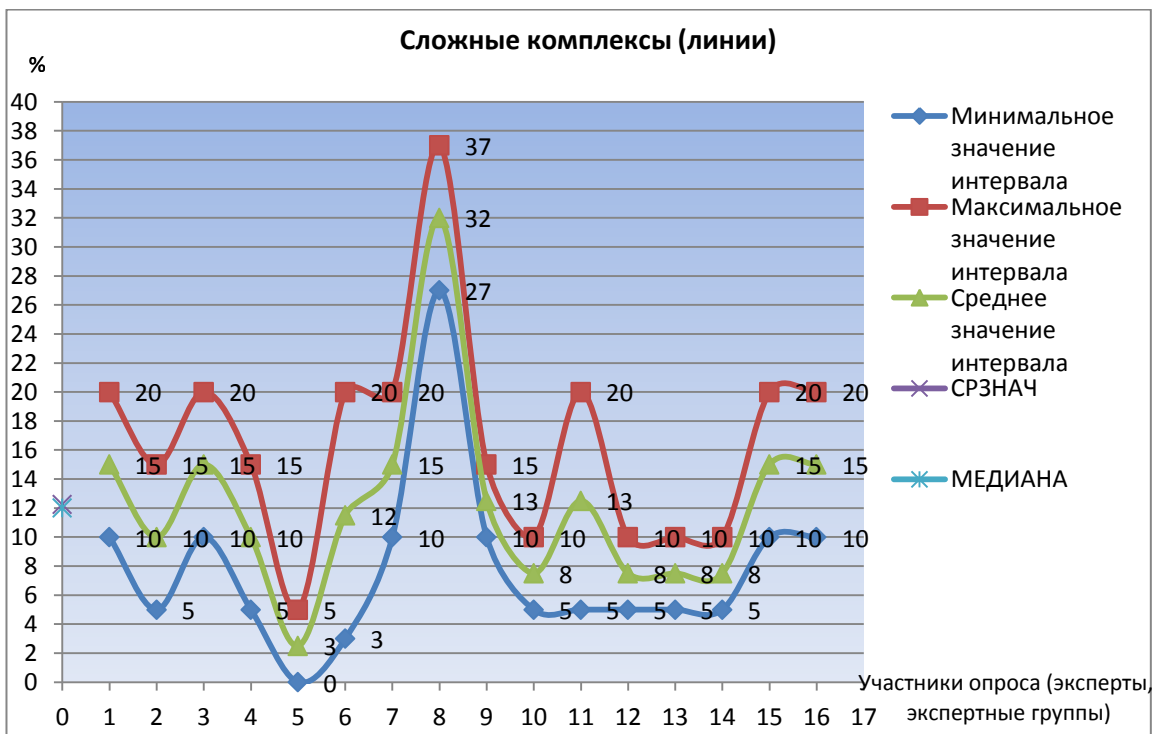
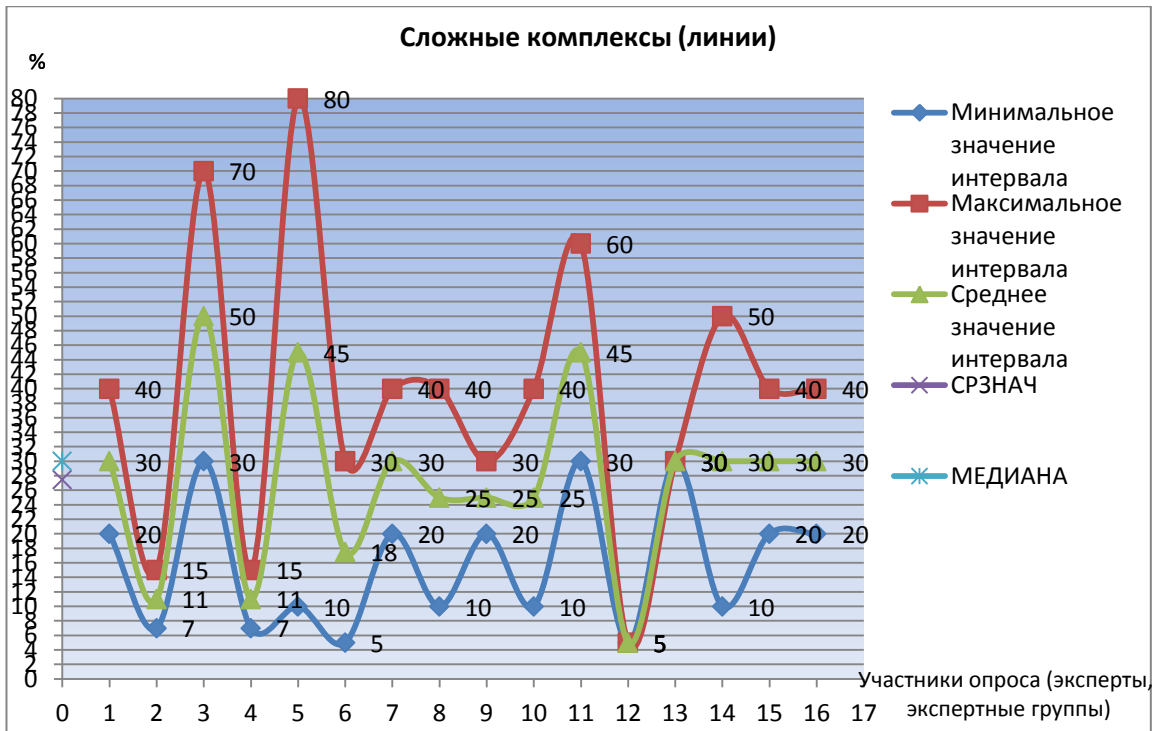


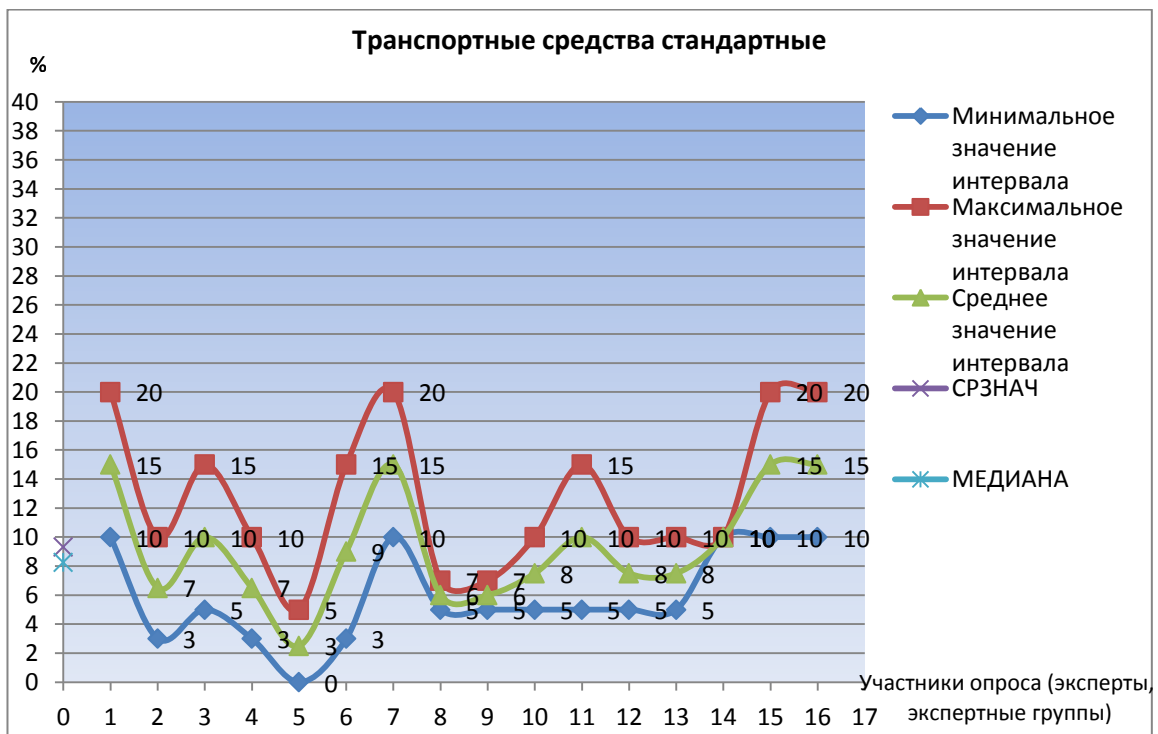


Скидка на торг (продажа движимого имущества, вторичный рынок (1-й график) / первичный рынок (2-й график)), %

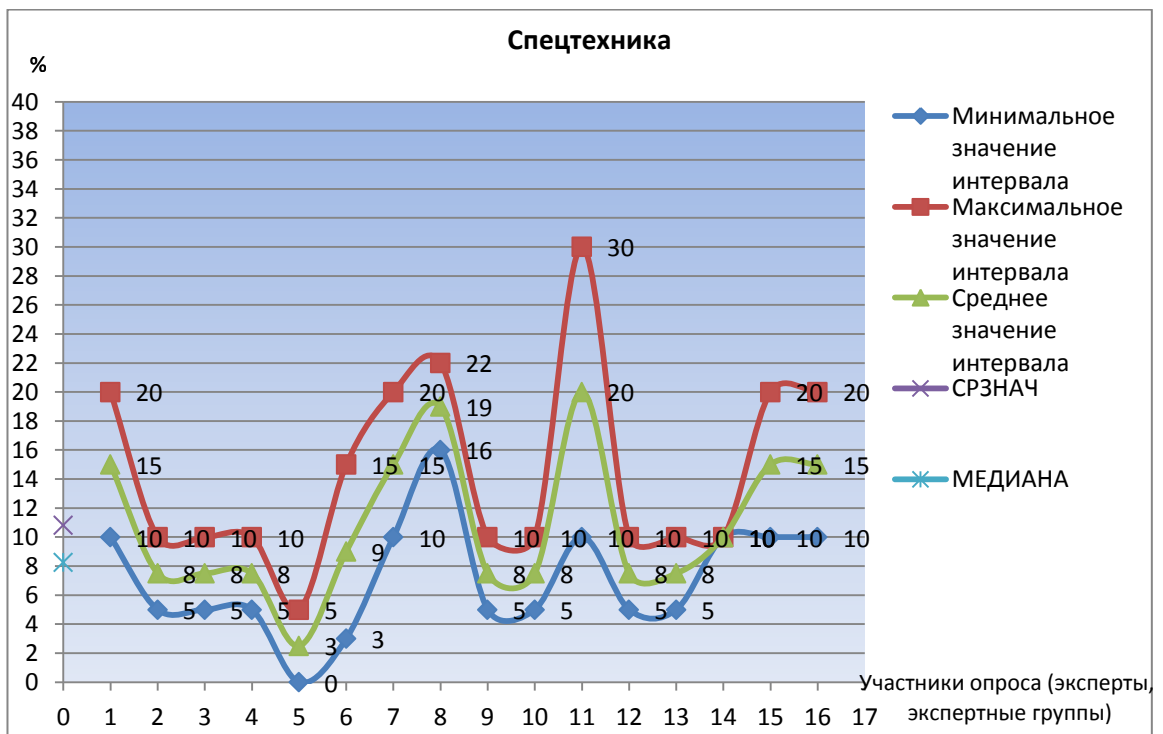
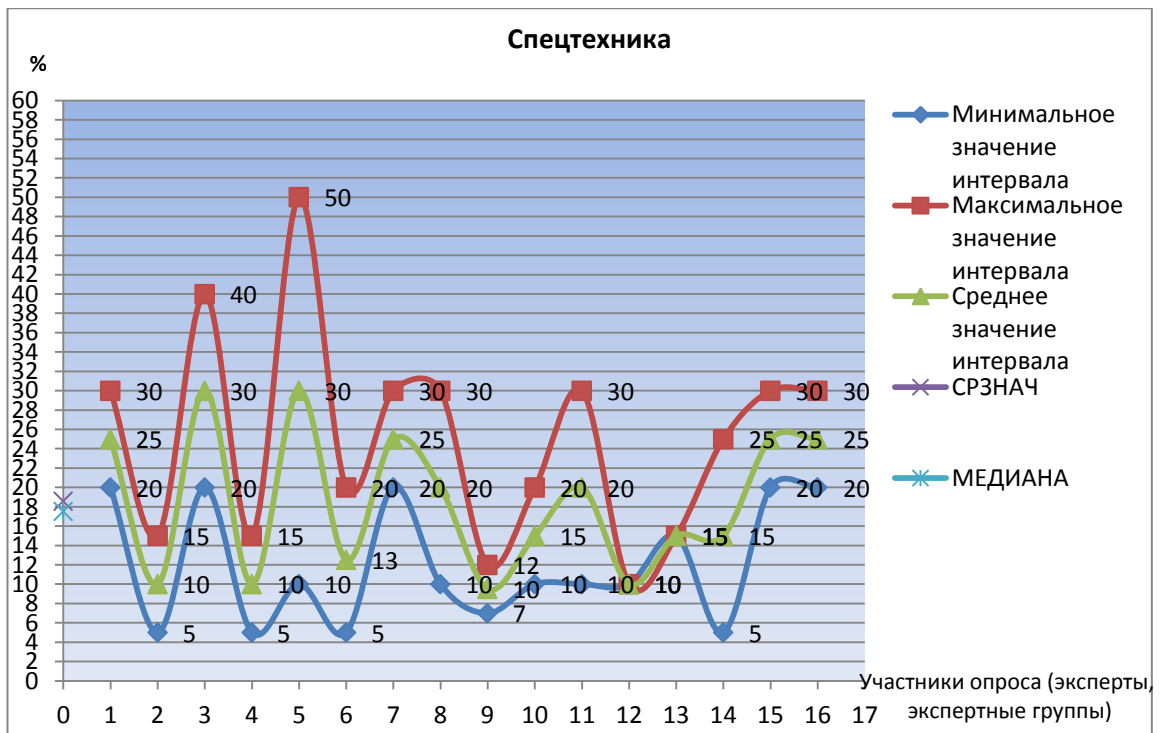












Ставка дисконтирования (номинальная), %

