Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки
ООО «Информ-оценка»

Исх. №81/2018
Дата:27.09.2018

Почтовый адрес: 603086, г. Н. Новгород,
ул. Бетанкура, д. 2, оф. 21
Тел /факс (831) 220 82 70; 415 77 89,
e-mail: inform@pcfko.ru

ООО «Экспертная компания «ФИНЭКА»

Информационное письмо

В ответ на Ваш запрос сообщаем, что в 2015 году ООО «Информ-Оценка» был выпущен Справочник оценщика машин и оборудования под ред. Лейфера Л.А. (далее Справочник).

Справочник содержит методологические материалы, скидки, коэффициенты и параметры, необходимые оценщикам при выполнении работ по оценке машин и оборудования. В его основе лежат результаты экспертного опроса профессиональных оценщиков, аккумулирующие огромный опыт специалистов, в течение многих лет занимающихся в процессе оценки анализом рынков машин и оборудования.

В Справочнике имеются, в частности, данные об арендных ставках при сдаче объектов в аренду в процентах от текущей стоимости при стандартных условиях аренды. Интерпретация данного параметра может быть неоднозначной, с одной стороны. Дело в том, что вопрос в анкете для экспертов звучал так: *"Какова арендная ставка при сдаче объекта в аренду в процентах от текущей стоимости при стандартных условиях аренды?"*. При этом, к сожалению, в исследовании 2015 года не было дано четких указаний экспертам: что считать стандартными условиями и за какой период должна быть дана арендная ставка.

Тем не менее, в самом Справочнике указано, что: «*Текущая доходность равна отношению дохода от аренды, деленному на текущую стоимость. Обычно задается в процентах. Поскольку затраты арендодателя при сдаче в аренду машин и оборудования обычно малы, то в качестве текущей доходности во многих случаях (но не во всех) можно использовать приведенные в этой главе значения арендной ставки, выраженные в процентах от текущей стоимости*».

Значения, приведенные в справочнике для разных классов машин оборудования, варьируются в достаточно широких диапазонах от 6,5% до 18,3% (см. таблицу 7.1.2).

С учетом нормы возврата капитала, которая рассчитывается, как известно, исходя из срока службы оборудования, ставка капитализации (принятая из среднего значения или расширенного интервала в Справочнике) может быть близка к истине.

Однако, отметим, что данный вопрос все же нуждается в дополнительном исследовании, и мы постараемся в следующем издании более четко пояснить, как должен применяться показатель, приведенный в справочнике.

Исполнительный директор
ООО «Информ-оценка» /Крайникова Т.В./

Исп. Крайникова Т.В. 8-920-006-20-29