

С миру по нитке... Как оценить то, почему почти нет инфо

Дерябин Юрий,
«Бейкер Тилли Русаудит» ОOO
Октябрь 2009, СПб



Не в вакууме живем

- Правило 1. Не бывает такого, чтобы не было вообще никакой инфо
- Правило 2. То, что сложно найти Вам, также сложно найти коллеге – соответственно, опровергнуть Вас он не сможет
- Правило 3. Убеди коллегу, что сделал максимум возможного



Кондуктор, нажми на тормоза

Правила поиска

1. Убедись, что искомый объект может быть найден (цены на определенные вещи в сети искать просто бесполезно: химическое оборудование, электрика в сборе, КИПиА и т.п.)
2. Поиск – вещь, по сути, бесконечная, нужно знать, когда остановиться (ограничь поиск во времени)

Где «пошукать»?

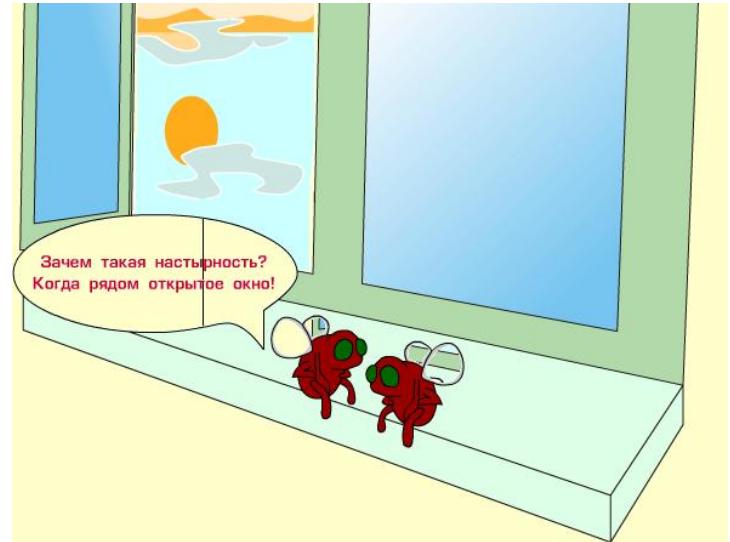
- Поисковые системы
- Риэлторы, продавцы
- Appraiser.RU –
спроси коллегу

The screenshot shows the Appraiser.RU website's search interface for appraisers. On the left, there's a sidebar with links like 'Авторизация на сайте', 'Логин' (Login), 'Пароль' (Password), and 'Восстановить пароль' (Reset password). Below that is a 'Дискуссии' (Discussions) section and a 'Регистрация оценщиков и оценочных компаний. Изменение профиля' (Registration of appraisers and appraisal companies. Profile change) section. A red circle labeled '1' highlights the 'Поиск оценщиков и оценочных компаний' (Search for appraisers and appraisal companies) link under the registration section. The main content area has a header 'ПОИСК ОЦЕНЩИКОВ И ОЦЕНОЧНЫХ КОМПАНИЙ: ФИЗИЧЕСКОГО ЛИЦА'. It contains instructions for profile changes and contact information for administration. Below this is a 'Поиск специалистов' (Search for specialists) form. A red circle labeled '2' highlights the 'Город' (City) dropdown menu set to 'Урюпинск'. A red arrow points from this circle to a red circle labeled '3' on the right, which highlights the search results table. The table shows two entries: 'Ф.И.О.' (Name) 'Лешаков Сергей Иванович' (Lešakov Siergij Ivanovič), 'Город' (City) 'Урюпинск' (Urupinsk), and 'Email' 'tompleshakov@mail.ru'; and 'Бутурлакина Екатерина Вячеславовна' (Buturlakina Ekaterina Vjačeslavovna), 'Урюпинск' (Urupinsk), and 'katy-30@mail.ru'. The table also shows 'Страницы: 1' (Page: 1).

Не бейся лбом о стену

Зачастую, мы безуспешно
пытаемся найти инфо для
одного метода, но забываем
про альтернативные, например:

- нет данных по продажам – используй метод BPM
- внешний износ можно посчитать через арендные ставки и т.п.





Защищай себя сам

- Если нет прямого подтверждения цены – приведи в отчете 2-3 косвенных:



даже если «докопаются»
- всегда можно
сказать, что иные
источники
подтверждают Ваш
вывод



Нас не обломишь!

Оцениваем магазин в поселке (Республика Мордовия)

Что есть: 2 предложения к аренде магазина в поселках республики, 1 предложение к продаже в поселке (другом), 1 предложение к продаже в Саранске (областной центр), аналитика (аренда/продажа) по соседнему областному центру (он крупнее), цены на жилье в оцениваемом поселке и там, где нашли данные.

Как считали:

1. Нашли среднюю арендную ставку: 116 руб./кв. м/мес. (без НДС). Нашли ВРМ в соседнем областном центре – 63, итого цена – 7 310 руб./кв. м. Плюсы: рыночная база (аренда) из схожего местоположения; минусы: ВРМ области и поселка может существенно отличаться.
2. Предложение к продаже: 7 480 руб./кв. м. Плюсы: близкий аналог; минусы: 1 аналог – не рынок.
3. Магазин в Саранске – 21 000 руб./кв. м; отношение цены жилья Саранск / поселок – 2,94; $21\ 000 / 2,94$ – итого цена – 7 140 руб./кв. м. Плюсы: ???; минусы – существенно иные экономические условия, корректировка по другому сегменту рынка

Что в итоге: 3 цены: 7 310; 7 480; 7 140. Разбег - 5%. Каждая небесспорна, но все бьют в одну точку!!!



БЕЙКЕР ТИЛЛИ
РУСАУДИТ



Новое – хорошо забытое старое

Посчитать внешний износ в
затратном подходе на
первый взгляд сложно,
НО...

Что есть: стоимость замещения
(воспроизведения объекта) (C_3), арендная
ставка за объект (A), коэффициент
капитализации (KK) или ВРМ

$C_3 / KK = ЧОД_3; A \Rightarrow ЧОД; Ивн = ЧОД_3 / ЧОД$

Из C_3 выводим A_3 ; $Ивн = (A - A_3) * ВРМ$





Сага о стане

Надо оценить импортный стан трубогибочный, находящийся в монтаже (для МСФО)

Что есть: стоимость стана при передаче его в монтаж, суммы затрат по монтажу.

Первичных документов нет.

Стан передавался через взнос в уставный капитал по оценочной стоимости 100 000 000 руб.

Инфо с рынка искали долго.

В России есть единственный производитель подобного оборудования, и то опыт производства подобного оборудования небольшой.

**Есть устные данные по ориентировочной цене производства 120-150 млн. руб. (с НДС),
официальных данных не выдают.**

«Пробили» по таможне – при пересечении границы стан стоил 99 000 000 руб.

**В итоге приняли к расчету стоимость по балансу (с учетом корректировок на дату) с
формулировкой, что «оценочная стоимость стана, по которой он был передан в уставный
капитал (100 000 000 руб.) может быть сопоставима со стоимостью приобретения
аналогичного стана. Таким образом, в качестве справедливой стоимости стана принята его
балансовая стоимость с учетом корректировки на дату оценки».**



Где найти инфо: СССР нам поможет

- Прейскуранты оптовых цен (УПВС по оборудованию)

№ поз.	Поверхность теплообмена, м ²	Оптовые цены													
		Длина труб 3 м				Длина труб 6 м				Длина труб 9 м					
		давление, МПа				давление, МПа				давление, МПа					
		1,6	2,5	4,0	6,4	0,6	1,0	1,8	2,5	4,0	6,4	1,6	2,5	4,0	6,4
		в	б	в	г	д	е	ж	з	и	к	л	м	н	о
Корпус Ст3сп5, трубы Ст20 φ 25×2,5 трубные решетки, перегородки 16ГС															
2-0281	10–12	134	134	151	201	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
2-0282	12–16	108	108	129	171	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
2-0283	16–20	88	88	108	142	—	84	86	87	99	123	—	—	—	—
2-0284	20–25	84	84	99	131	—	81	84	84	96	120	—	—	—	—
2-0285	25–35	80	80	89	120	—	70	73	74	82	102	—	—	—	—
2-0286	35–45	73	73	81	106	—	61	63	63	68	86	—	—	—	—
2-0287	45–60	—	—	—	—	—	55	57	58	65	80	—	—	—	—
2-0288	60–75	—	—	—	—	—	51	52	53	62	73	—	—	—	—
2-0289	75–100	—	—	—	—	—	43	44	45	55	66	—	—	—	—
2-0290	100–150	—	—	—	—	—	40	41	43	53	66	39	40	43	55
2-0291	150–200	—	—	—	—	—	37	39	42	51	65	38	39	43	53
2-0292	200–250	—	—	—	—	—	35	37	41	47	51	37	38	43	52
2-0293	250+300	—	—	—	—	—	33	36	39	44	58	35	38	42	51
2-0294	300–400	—	—	—	—	—	32	34	38	43	56	33	35	39	47
2-0295	400–500	—	—	—	—	—	30	33	36	41	53	32	33	37	46
2-0296	500–600	—	—	—	—	—	29	32	35	40	52	30	31	36	46
2-0297	600–700	—	—	—	—	—	27	31	33	36	47	29	30	35	46
2-0298	Свыше 700	—	—	—	—	—	25	29	32	33	43	27	29	32	42

Где найти инфо: СССР нам поможет (2)

● Нормативы капитальных вложений

Продолжение					
1	2	3	4	5	
Сахарные заводы мощностью 6 тыс. т переработки свеклы в сутки на импортном оборудовании					
с ТЭЦ на твердом топливе	1312,6	738,9	453,0	220,2	
с ТЭЦ на жидким топливе	1268,7	702,7	449,3	220,2	
Кондитерская промышленность, тыс. руб. на тыс. т					
Кондитерские фабрики мощностью 24–35 тыс. т кондитерских изделий в год	680	378	254	73,7	
Быкодельческая промышленность					
Быкодельческие заводы мощностью 10,0 тыс. т переработки винограда в сезон (500 т/сутки), руб. на 1 т в год	460	302	110	98	
Солодовенные производства мощностью 20 тыс. т в год. Технология «передвижная грядка», тыс. руб. на 1 тыс. т в год	—	—	—	—	
Солодовенные производства мощностью 20 тыс. т в год, статический способ, тыс. руб. на 1 тыс. т в год	487	369	62	56	
Солодовенные производства мощностью 80 тыс. т в год (оборудование импортное «статический способ»), тыс. руб. на 1 тыс. т в год	459	289	123	78	
Безалкогольные производства мощностью 0,5 млн. дал в год (оборудование отечественное)	—	—	—	—	
Безалкогольные производства мощностью 1 млн. дал в год (оборудование отечественное), тыс. руб. на 1 млн. дал в год	2354	1387	751	348	
Безалкогольные производства мощностью 2,5 млн. дал в год (оборудование отечественное, тыс. руб. на 1 млн. дал в год оборудование импортное, тыс. руб. на 1 млн. дал в год)	1584	1082	349	268	
Безалкогольные производства мощностью 5,5 млн. дал в год (оборудование отечественное, тыс. руб. на 1 млн. дал в год)	1972	1092	727	268	
Хлебопекарная промышленность					
Хлебозаводы мощностью 30 т хлебобулочных изделий и 0,7 т кондитерских изделий в сутки хлебопекарное производство, тыс. руб. на 1 т в сутки	90,3	69,8	13,8	18,6	
кондитерское производство, тыс. руб. на 1 тыс. т в год	2427,3	1876,8	370,1	500,9	
Хлебозавод мощностью 45 т хлебобулочных изделий в сутки, тыс. руб. на 1 т в сутки	83,4	54,6	22,7	9,7	
Продолжение					
1	2	3	4	5	
Хлебозавод мощностью 45 т хлебобулочных, 2 т кондитерских, 4 т бараночных и 5,4 т сухарных изделий в сутки хлебопекарное производство, тыс. руб. на 1 т в сутки кондитерское производство, тыс. руб. на 1 тыс. т в год бараночное производство, тыс. руб. на 1 т в сутки сухарное производство, тыс. руб. на 1 т в сутки					
хлебопекарное производство, тыс. руб. на 1 т в сутки кондитерское производство, тыс. руб. на 1 тыс. т в год бараночное производство, тыс. руб. на 1 т в сутки сухарное производство, тыс. руб. на 1 т в сутки	75,5	48,2	22,0	8,6	
хлебопекарное производство, тыс. руб. на 1 т в сутки кондитерское производство, тыс. руб. на 1 тыс. т в год бараночное производство, тыс. руб. на 1 т в сутки сухарное производство, тыс. руб. на 1 т в сутки	1442,4	1010,4	319,1	180,1	
хлебопекарное производство, тыс. руб. на 1 т в сутки кондитерское производство, тыс. руб. на 1 тыс. т в год бараночное производство, тыс. руб. на 1 т в сутки сухарное производство, тыс. руб. на 1 т в сутки	168,8	101,3	48,3	11,7	
хлебопекарное производство, тыс. руб. на 1 т в сутки кондитерское производство, тыс. руб. на 1 тыс. т в год бараночное производство, тыс. руб. на 1 т в сутки сухарное производство, тыс. руб. на 1 т в сутки	204,20	126,0	64,2	22,4	
хлебозавод мощностью 65 т хлебобулочных изделий в сутки, тыс. руб. на 1 т в сутки	66,5	44,4	17,3	7,9	
хлебозавод мощностью 65 т хлебобулочных изделий в сутки, тыс. руб. на 1 т в сутки кондитерское производство, тыс. руб. на 1 тыс. т в год бараночное производство, тыс. руб. на 1 т в сутки сухарное производство, тыс. руб. на 1 т в сутки	64,1	87,5	16,4	4,3	
хлебозавод мощностью 65 т хлебобулочных изделий в сутки, тыс. руб. на 1 т в сутки кондитерское производство, тыс. руб. на 1 тыс. т в год бараночное производство, тыс. руб. на 1 т в сутки сухарное производство, тыс. руб. на 1 т в сутки	1488,3	1023,1	302,9	182,5	
хлебозавод мощностью 65 т хлебобулочных изделий в сутки, тыс. руб. на 1 т в сутки кондитерское производство, тыс. руб. на 1 тыс. т в год бараночное производство, тыс. руб. на 1 т в сутки сухарное производство, тыс. руб. на 1 т в сутки	166,0	107,2	47,1	19,1	
хлебозавод мощностью 100 т хлебобулочных, 4 т бараночных и 5,4 т сухарных изделий в сутки, тыс. руб. на 1 т в сутки хлебопекарное производство	206,7	129,7	63,2	23,2	
хлебопекарное производство, тыс. руб. на 1 т в сутки бараночное производство	44,4	27,5	14,1	5,7	
хлебопекарное производство, тыс. руб. на 1 т в сутки бараночное производство	234,6	153,8	64,0	32,0	
хлебопекарное производство, тыс. руб. на 1 т в сутки бараночное производство	228,7	140,4	73,7	29,10	
хлебозавод мощностью 135 т хлебобулочных изделий в сутки, тыс. руб. на 1 т в сутки	39,6	28,10	8,9	7,8	
11.2. УКРУПНЕННЫЕ НОРМАТИВЫ УДЕЛЬНЫХ КАПИТАЛЬНЫХ ВЛОЖЕНИЙ НА ЕДИНИЦУ ПРИРОСТА И ВВОДА В ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ МОЩНОСТИ ПО ОСНОВНЫМ ОТРАСЛЯМ ПИЩЕВОЙ ПРОМЫШЛЕННОСТИ					
Номенклатура мощностей			В том числе		
			Всего	строительство-но-изыскательские работы	
Сахарная, тыс. руб. на 100 т переработки свеклы					
Удельные капитальные вложения на ввод мощности, всего	1897	1094	645		
	1135	708	316		
техническое перевооружение действующих предприятий	1736	766	840		
	447	139	308		



Надейся на лучшее – готовься..

- Информацию надо искать не во время оценки, а всегда



<http://creativeinternet.ru/photo/FunnyHamster17/>



Подведем итоги

- Нужно понимать, что реально найти, а что нет, и не тратить время впустую
- В подходах много методов, какой-нибудь да подойдет
- Нет «прямых» данных – используй несколько косвенных
- Собирай инфо всегда; также помни, что в СССР, как в Греции, было почти все



Спасибо за внимание

Дерябин Юрий

«Бейкер Тилли Русаудит» ОOO

deryabin@russaudit.ru

(495) 788-5567