

УРОК №4: Стандарты стоимости: Рыночная и Ликвидационная

Статус: Опубликовано

Цель: Научить отличать рыночную цену от реальных денег, которые банк получит при дефолте.

1. ТЕКСТ ЛЕКЦИИ

В оценке существует более 10 видов стоимости, но банкиру жизненно важны только два.

1. Рыночная стоимость (Market Value)

Юридический базис: Согласно **Закону РТ «Об оценочной деятельности» (Статья 10)**, рыночная стоимость является основной базой оценки. Она также регулируется **Национальными стандартами оценки (НСО)** и коррелирует с **МСО (Международными стандартами оценки)**.

Это расчетная денежная сумма, по которой объект может быть обменян на дату оценки между готовым купить покупателем и готовым продать продавцом в результате коммерческой сделки после надлежащего маркетинга, при которой каждая из сторон действовала бы осведомленно, благородно и без принуждения.

Ключевые условия (Стандарт):

- **Типичность сторон:** Продавец и покупатель не являются родственниками или аффилированными лицами.
- **Отсутствие принуждения:** Никто не заставляет продавать квартиру из-за долгов (иначе это уже другой вид стоимости).
- **Экспозиция:** Объект рекламируется на рынке достаточное время (для квартир в РТ — 3-6 месяцев, для авто — 1-2 месяца).

Подробный расчет (Алгоритм):

Рыночная стоимость не берется «из головы», она рассчитывается по формуле:

$$V_m = \sum (A_i \times W_i)$$

Где:

1. **Сбор данных (A_i):** Поиск минимум 3-х реальных аналогов на открытом рынке

(например, Somon.tj).

2. **Корректировка на торг:** В Таджикистане цена в объявлении обычно завышена на 5-10% «на торг». Оценщик обязан вычесть эту сумму.
3. **Внесение поправок:** Сравнение по физическим характеристикам (этаж, состояние, год выпуска).
4. **Весовые коэффициенты (W_i):** Присвоение веса каждому аналогу (чем ближе аналог к нашему объекту, тем выше его вес).

Пример: Вы выставили квартиру за \$50 000. Это цена предложения. После 4 месяцев показов и торгов вы сошлись с покупателем на **\$47 500**. Эта итоговая сумма, подтвержденная рыночными данными, и есть рыночная стоимость.

2. Ликвидационная стоимость (Liquidation Value)

Юридический базис: Определение и необходимость расчета ликвидационной стоимости закреплены в **Статье 10 Закона РТ «Об оценочной деятельности»**. Также порядок её оценки регулируется **Методическими указаниями НБТ (Национального Банка Таджикистана)** по оценке залогового имущества.

Определение по стандарту: Это расчетная денежная сумма, которая может быть получена при продаже объекта в срок, **меньший**, чем типичный срок маркетинга для данного рынка.

Ключевые факторы:

1. **Вынужденность продажи:** Продавец обязан продать актив в сжатые сроки (например, по решению суда или требованию банка).
2. **Ограниченный маркетинг:** Невозможность провести полноценную рекламную кампанию и дождаться лучшего покупателя.

Подробный расчет (Формула):

Ликвидационная стоимость (V_l) рассчитывается на базе рыночной стоимости (V_m) с применением коэффициента вынужденной продажи (K_{vp}):

$$V_l = V_m \times (1 - K_{vp})$$

Где коэффициент K_{vp} зависит от:

- **Срочности:** Чем короче срок (например, 10 дней вместо 60), тем выше дисконт.
- **Эластичности спроса:** Насколько быстро рынок реагирует на снижение цены.

Пример решения:

- **Объект:** Автомобиль Toyota Corolla.

- **Рыночная стоимость** (V_m): \$15,000 (срок продажи 2 месяца).
- **Условие банка:** Реализовать за 14 дней.
- **Расчет дисконта:** Оценщик определяет, что для такой срочности необходим дисконт 20% ($K_{vp} = 0.20$).
- **Итоговая ликвидационная стоимость:**

$$V_l = 15,000 \times (1 - 0.20) = \$12,000$$

Когда важна для банка: Именно ликвидационная стоимость (**12,000**) берется за основу при расчете максимальной суммы кредита, так как при дефолте заемщика банк не сможет ждать идеального покупателя.