

С. В. Харитонов, канд. экон. наук, МФПУ «Синергия»

В. Ю. Черепанов, ООО «Центр независимой оценки и консалтинга», доцент МФПУ «Синергия», г. Москва

Применение MS Excel для решения задачи стоимостной оценки с использованием метода корреляционно-регрессионной зависимости

В статье рассматривается инструментарий пакета MS Excel, позволяющий посредством корреляционно-регрессионного анализа рассчитывать рыночную стоимость объекта оценки в рамках сравнительного подхода.

Введение

Согласно статье 3 Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» под оценочной деятельностью понимается профессиональная деятельность субъектов оценочной деятельности (оценщиков. — Прим. авт.), направленная на установление в отношении объектов оценки рыночной, кадастровой или иной стоимости. Большинство оценок посвящено определению рыночной стоимости, по которой объект оценки может быть отчужден на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства.

В соответствии с действующим законодательством оценщик при проведении оценки обязан использовать затратный, сравнительный и доходный подходы или обосновать отказ от использования того или иного подхода. Подходом в оценке называют совокупность методов оценки, объединенных общей методологией. Методом оценки является последовательность процедур, позволяющая на основе существенной для данного метода информации определить стоимость объекта оценки в рамках одного из подходов.

Считается, что результат оценки, полученный методами сравнительного подхода, в наибольшей мере отражает величину рыночной стоимости оцениваемого объекта при условии развитого рынка и достаточного объема достоверной и доступной информации о ценах, условиях осуществляемых сделок и характеристик объектов-аналогов. Соответственно, полученное расчетное значение стоимости сравнительным подходом соответствует реальной практике купли-продажи объектов, аналогичных оцениваемому.

В каждом направлении оценки принято выделять свои методы в рамках сравнительного подхода. Например, при оценке стоимости бизнеса к методам сравнительного подхода традиционно относят метод рынка капитала, метод сделок, метод отраслевых коэффициентов.

Каждому из методов оценки присущи свои ограничения к применению, преимущества и недостатки. Так как отчет об оценке, подготовленный профессиональным оценщиком, — это документ доказательного значения, метод корреляционно-регрессионной зависимости (далее — метод КРЗ), — пожалуй, один из наиболее объективных методов сравнительного подхода. Обусловлено это тем, что расчет в рамках данного метода основан на построении корреля-