

ОЦЕНКА БИЗНЕСА И КОНСАЛТИНГ В УПРАВЛЕНИИ ОРГАНИЗАЦИЕЙ

EVALUATION OF BUSINESS AND CONSULTING IN THE MANAGEMENT OF THE ORGANIZATION

НАУЧНАЯ СТАТЬЯ
JEL: C13; D46; G12
УДК 330.13; 332.64

АЛГОРИТМ ОЦЕНКИ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ПРАВА НА УСТАНОВКУ И ЭКСПЛУАТАЦИЮ РЕКЛАМНЫХ КОНСТРУКЦИЙ НА ПУБЛИЧНЫХ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКАХ



Руслан Александрович Самсонов

кандидат экономических наук, директор Алтайского института труда и права (филиал) Академии труда и социальных отношений; доцент кафедры менеджмента, организации бизнеса и инноваций Алтайского государственного университета; научный руководитель и оценщик Алтайского института стоимостных технологий «БизнесМетрикс», Россия, Барнаул, e-mail: SamsonovR@yandex.ru, ORCID 0000-0003-0966-6514

Резюме. В статье представлен разработанный и апробированный автором экономико-математический алгоритм оценки рыночной стоимости права на установку и эксплуатацию рекламных конструкций на публичных земельных участках. Апробация проведена на основе определения рыночной стоимости права на установку и эксплуатацию 30 рекламных конструкций на земельном участке, который находится в государственной или муниципальной собственности (кадастровый номер земельного участка: 22:33:040801; месторасположение объекта оценки: Российская Федерация, Алтайский край, Первомайский район; адресный реестр установки и эксплуатации рекламных конструкций в границах автомобильной дороги «Мостовой переход через реку Обь в городе Барнауле»). Полученный результат использован для технико-экономического обоснования и принятия управленческих решений Администрацией Первомайского района Алтайского края.

Ключевые слова: алгоритм, оценка рыночной стоимости, права на установку и эксплуатацию рекламных конструкций, публичные земельные участки

Благодарности: статья подготовлена при поддержке РФФИ по результатам научного проекта № 19-010-01045 А «Исследование относительности стоимостных измерений неоднородного экономического пространства трансакций: микро- и макроэкономические аспекты». Апробация разработанного автором алгоритма проведена в рамках Отчета № С08-2019 (ООО «Алтайский институт стоимостных технологий «БизнесМетрикс»).

Для цитирования: Самсонов Р. А. Алгоритм оценки рыночной стоимости права на установку и эксплуатацию рекламных конструкций на публичных земельных участках // Управление современной организацией: опыт, проблемы и перспективы. 2021. № 13. С. 44–50.

ALGORITHM FOR ASSESSING THE MARKET VALUE OF THE RIGHT TO INSTALL AND OPERATE ADVERTISING STRUCTURES ON PUBLIC LAND PLOTS

Ruslan A. Samsonov

Candidate of Economic Sciences, Director of the Altai Institute of Labor and Law (branch) of the Academy of Labor and Social Relations; Associate Professor of the Department of Management, Business Organization and Innovation, Altai State University; Scientific Director and Appraiser of the Altai Institute of Value Technologies "BusinessMetrix", Russia, Barnaul, e-mail: SamsonovR@yandex.ru, ORCID 0000-0003-0966-6514

Abstract. The article presents an economic and mathematical algorithm developed and tested by the author for assessing the market value of the right to install and operate advertising structures on public land plots. The approbation was carried out on the basis of determining the market value of the right to install and operate 30 advertising structures on a land plot that is in state or municipal ownership (cadastral number of the land plot: 22:33:040801; location of the object of assessment: Russian Federation, Altai Territory, Pervomaisky District; address register of installation and operation of advertising structures within the boundaries of the highway "Bridge over the Ob River in the city of Barnaul"). The result obtained was used for a feasibility study and management decision-making by the Administration of the Pervomaisky District of the Altai Territory.

Keywords: algorithm, market value assessment, rights to install and operate advertising structures, public land plots

Acknowledgements: the article was prepared with the support of the Russian Foundation for Basic Research based on the results of the research project No. 19-010-01045 A "Investigation of the Relativity of Cost Measurements of the Heterogeneous Economic Space of Transactions: Micro- and Macroeconomic Aspects". The algorithm developed by the author was tested within the framework of Report No. C08-2019 (LLC Altai Institute of Cost Technologies BusinessMetrix).

For citation: Samsonov R. A. Algorithm for Assessing the Market Value of the Right to Install and Operate Advertising Structures on Public Land Plots. *Upravlenie sovremennoj organizaciej: opyt, problemy i perspektivy = Management of the Modern Organization: Experience, Problems and Perspectives*. 2021;13:44–50. (In Russ.).

Введение
В оценочной и экспертной деятельности существует множество объектов стоимостных измерений экономического пространства, для определения стоимости которых отсутствуют специальные алгоритмы расчета. Таким образом, чрезвычайно актуальными становятся прикладные исследования, связанные с разработкой и апробацией специальных индикаторов и методов оценки. Одной из таких проблем является методика определения рыночной стоимости права на установку и эксплуатацию рекламных конструкций на публичных земельных участках.

В качестве объекта оценки в данном случае выступает рыночная стоимость права на установку и эксплуатацию 30 рекламных конструкций на зе-

мельном участке, который находится в государственной или муниципальной собственности. Дата оценки: 23 июля 2019 г. Месторасположение объекта оценки (кадастровый номер земельного участка: 22:33:040801): Российская Федерация, Алтайский край, Первомайский район; адресный реестр установки и эксплуатации рекламных конструкций в границах автомобильной дороги «Мостовой переход через реку Обь в городе Барнауле» (см. рис.).

Расчет рыночной стоимости права на установку и эксплуатацию 30 рекламных конструкций на земельном участке, который находится в государственной или муниципальной собственности, основан на разработанном автором алгоритме и проведен в несколько этапов:



*Месторасположение объекта оценки в границах автомобильной дороги
«Мостовой переход через реку Обь в городе Барнауле»*

1. Расчет (на единицу рекламной конструкции) розничной рыночной стоимости услуг рекламных агентств по размещению информационных материалов (баннеров) на рекламных конструкциях 3×6 (билборды) с двух сторон (А и Б) по месту расположения — Правобережный тракт.

Расчет в рамках сравнительного подхода был произведен методом количественных корректировок (сравнения продаж).

Массив исходных данных был сформирован коммерческими предложениями от различных рекламных агентств. Все коммерческие предложения яв-

ляются актуальными, учитывают в стоимости обе стороны рекламной конструкции (А и Б) и датируются началом июля 2019 г.

Коммерческие предложения представили:

- ИП «Барило Маргарита Евгеньевна»;
- ИП «Иванников Павел Александрович»;
- ИП «Литвин Сергей Владимирович»;
- ООО «Зеленый свет»;
- ООО «МБК»;
- ООО «Оптовый рынок Алтай»;
- ООО «Рекламное Агентство МАЛИНА»;
- ООО «Торговая марка».

Общее количество предложений является достаточным. При выборе объектов-аналогов в первую очередь учитывались следующие факторы:

- услуги по размещению баннеров на билбордах 3×6 с двух сторон (А и Б);
- предлагаемое местоположение размещения билбордов для баннеров — Правобережный тракт;
- дата коммерческого предложения по размещению баннеров на билбордах — начало июля 2019 г.

По указанным параметрам все отобранные объекты-аналоги соответствуют объекту оценки и условиям оценки, следовательно, в дальнейшем данные факторы более не корректируются. Таким образом,

в качестве объектов-аналогов были выбраны наиболее сопоставимые объекты по основным ценообразующим характеристикам, а используемая выборка является достаточной для определения рыночной стоимости услуг рекламных агентств по размещению баннеров на билбордах 3×6 с двух сторон (А и Б) по месту расположения Правобережный тракт.

Параметры объектов-аналогов получены из коммерческих предложений. Расчет рыночной стоимости услуг рекламных агентств по размещению баннеров на билбордах 3×6 с двух сторон (А и Б) по месту расположения Правобережный тракт, а также информация об объектах-аналогах, скидке на уторгование и коэффициент вариации по стоимости объектов-аналогов приведены в таблице.

Расчет рыночной стоимости услуг рекламных агентств по размещению баннера на билбордах 3×6 с двух сторон (А и Б) по месту расположения Правобережный тракт

Показатели	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4	Аналог 5	Аналог 6	Аналог 7	Аналог 8
Наименование рекламного агентства	ООО «МБК»	ИП «С. В. Литвин»	ИП «М. Е. Барило»	ООО «Торговая марка»	ИП «П. А. Иванов»	ООО «Оптовый рынок Алтай»	ООО «Зеленый свет»	ООО «РА МАЛИНА»
Стоимость предложения, руб.	4500	5000	6500	5000	5000	5000	5990	5500
Скидка на уторгование, %	-20,7	-20,7	-20,7	-20,7	-20,7	-20,7	-20,7	-20,7
Стоимость продажи, руб.	3569	3965	5155	3965	3965	3965	4750	4362
Рыночная стоимость, руб. (среднее значение)	4212,00							
Коэффициент вариации (норма до 0,33, в более жесткой интерпретации — до 0,25)	0,11							

Определение скидки на уторгование (торг)

Параметры стоимости услуг рекламных агентств по размещению баннеров на билбордах 3×6 с двух сторон (А и Б) по месту расположения Правобережный тракт, указанные в коммерческих предложениях, должны быть скорректированы на скидку на уторгование (торг). В качестве источника методики и информации для определения скидки на уторгование использован экспертный сборник (Лейфер, 2018а, с. 303, табл. 188).

Как следует из исследования рынка,¹ рынок наружной рекламы в Алтайском крае на дату оценки является относительно неактивным и находится в стадии институциональных изменений. В целях учета всего спектра существующих рисков на рынке наружной рекламы было принято решение использовать максимальное значение скидки на уторгование

в расширенном интервале, что составляет 20,7%. Полученный результат в целом соответствует уровню скидок на рынке наружной рекламы в разных регионах России².

Применив скидку на уторгование в размере 20,7% к стоимости предложения всех объектов-аналогов из полученных коммерческих предложений, а затем рассчитав на основе полученных значений стоимостей продаж среднеарифметическое значение, получим величину рыночной стоимости услуг рекламных агентств по размещению баннеров на билбордах 3×6 с двух сторон (А и Б) по месту расположения Правобережный тракт, **которая составляет 4212 руб. (без НДС) в мес.**

¹ Источник: <https://www.politsib.ru/news/12307-95701>

² Источники: <https://www.mosobreclama.ru/states/1312-skidki-i-aktsii-v-shchitovoj-reklame>; <https://rekportal.ru/news/naruzhnaya-reklama-2/>

Поскольку НДС в коммерческих предложениях не выделен, а распространение наружной рекламы с использованием рекламных конструкций (за исключением рекламных конструкций с автоматической сменой изображения и электронных табло), распространение наружной рекламы с использованием рекламных конструкций с автоматической сменой изображения и распространение наружной рекламы с использованием электронных табло на дату оценки подпадало под режим ЕНВД (НК РФ, ст. 346.29.), в дальнейшем при расчетах будем исходить из предпосылки, что в стоимости услуг рекламных агентств, указанных в коммерческих предложениях, НДС не применяется.

Определения близости скорректированных цен аналогов

Для определения близости скорректированных цен объектов-аналогов, полученных на основе коммерческих предложений, были применены методы математической статистики (Грибовский и др., 2014). Проверку гипотезы о возможности отнесения распределения к нормальному, как правило, основывают на вычислении коэффициента вариации. Коэффициент вариации определяется как процентное отношение среднеквадратического отклонения к среднему арифметическому:

$$V = (\sigma / \bar{x}) \times 100\%, \quad (1)$$

где σ — среднее квадратическое отклонение,

\bar{x} — средняя арифметическая вариационного ряда.

Расчет показателя среднее арифметическое вариационного ряда:

$$\bar{x} = (3569 + 3965 + 5155 + 3965 + 3965 + 3965 + 4750 + 4362) / 8 = 4212 \text{ руб. в месяц}$$

Средняя арифметическая вариационного ряда рассчитывается по формуле:

$$\bar{x} = \frac{1}{n} \sum_{i=1}^n x_i. \quad (2)$$

Среднее квадратическое отклонение определяется как корень квадратный из дисперсии случайной величины:

$$\sigma = \sqrt{\frac{1}{n} \sum_{i=1}^n (x_i - \bar{x})^2}. \quad (3)$$

Расчет показателя среднее квадратическое отклонение: $\sigma = 482,01$.

Расчет показателя коэффициента вариации:

$$V = 482,01 / 4212 \times 100\% = 11,44\%.$$

Если значение коэффициента вариации не превышает 33,33% (в более жесткой интерпретации — 25%), то считается, что выборка является достаточно однородной, а скорректированные цены объектов-

аналогов относительно близки друг к другу. В данном случае требование выполнено и соответственно полученное значение рыночной стоимости услуг рекламных агентств является корректным и обоснованным.

2. Расчет (на единицу рекламной конструкции) оптовой рыночной стоимости услуг рекламных агентств по размещению баннеров на билбордах 3×6 с двух сторон (А и Б) по месту расположения Правобережный тракт.

Объект оценки — право на установку и эксплуатацию 30 рекламных конструкций, соответственно при использовании метода обратной индексации необходимо ввести поправку на торговую наценку, которая бы учитывала переход от розничной цены к оптовой.

Средний уровень торговой наценки в Алтайском крае за 2018 г. как среднее значение за период с 1-го по 4-й кв. получен из базы ЕМИСС (Единая межведомственная информационно-статистическая система) по показателю «Оценка среднего уровня торговой наценки организации (в процентах к стоимости проданных товаров), который был бы достаточным в текущем квартале для возмещения затрат (издержек обращения) и обеспечил бы получение необходимой прибыли (процент)» и составляет 23,72%¹.

Таким образом, значение оптовой рыночной стоимости услуг рекламных агентств по размещению баннеров на билбордах 3×6 с двух сторон (А и Б) по месту расположения Правобережный тракт, составит:

$$4212 \text{ руб.} / (1 + 23,72/100) = 3404 \text{ руб./мес.}$$

3. Расчет (на единицу рекламной конструкции) себестоимости услуг рекламных агентств по размещению баннеров на билбордах 3×6 с двух сторон (А и Б) по месту расположения Правобережный тракт.

Уровень рентабельности в Алтайском крае получен из базы ЕМИСС (Единая межведомственная информационно-статистическая система) по показателю «Уровень рентабельности (убыточности) проданных товаров, продукции, работ, услуг с 2017 г. (2017, процент)» и составляет по классификатору «Деятельность рекламных агентств» 9%².

Таким образом, значение себестоимости услуг рекламных агентств по размещению баннеров на билбордах 3×6 с двух сторон (А и Б) по месту расположения Правобережный тракт, составит:

$$3404 \text{ руб.} / (1 + 9/100) = 3123 \text{ руб./мес.}$$

4. Расчет (на единицу рекламной конструкции) розничной рыночной стоимости права на уста-

¹ Источник: <https://www.fedstat.ru/indicator/33887>

² Источник: <https://www.fedstat.ru/indicator/58036>

новку и эксплуатацию 30 рекламных конструкций для рекламных агентств с целью размещения баннеров на билбордах 3×6 с двух сторон (А и Б) по месту расположения Правобережный тракт.

Для расчета необходимо вычесть расходы на содержание объекта, которые определяются в процентах от потенциального валового дохода.

В данном случае для рекламных агентств используются данные по офисно-торговым объектам свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости. Показатель процента расходов на содержание объекта (17,9%) берется как среднее значение (Лейфер, 2018б, с. 52, табл. 13).

Расчет расходов на содержание объекта:

$$4212 \text{ руб.} \times 17,9\% = 753,95 \text{ руб./мес.}$$

Таким образом, значение розничной рыночной стоимости права на установку и эксплуатацию 30 рекламных конструкций составит

$$3123 \text{ руб.} - 753,95 \text{ руб.} = 2369,05 \text{ руб./мес.}$$

5. Расчет (на единицу рекламной конструкции) оптовой рыночной стоимости (с НДС) права на установку и эксплуатацию 30 рекламных конструкций для рекламных агентств с целью размещения баннеров на билбордах 3×6 с двух сторон (А и Б) по месту расположения Правобережный тракт.

Объект оценки — право на установку и эксплуатацию 30 рекламных конструкций, соответственно при использовании метода обратной индексации необходимо ввести поправку на торговую наценку, которая бы учитывала переход от розничной цены к оптовой.

Средний уровень торговой наценки в Алтайском крае за 2018 г. как среднее значение за период с 1-го по 4-й кв. получен из базы ЕМИСС (Единая межведомственная информационно-статистическая система) по показателю «Оценка среднего уровня торговой наценки организации (в процентах к стоимости проданных товаров), который был бы достаточным в текущем квартале для возмещения затрат (издержек обращения) и обеспечил бы получение необходимой прибыли (процент)» и составляет 23,72%³.

Таким образом, значение оптовой рыночной стоимости права на установку и эксплуатацию 30 рекламных конструкций составит

$$2369,05 \text{ руб.} / (1 + 23,72/100) = 1915 \text{ руб./мес. (с НДС).}$$

В соответствии с Письмом Департамента налоговой и таможенной политики Минфина России от 1 ноября 2018 г. № 03-07-11/78754 «О примене-

нии НДС при предоставлении прав на заключение договоров на размещение и установку рекламных конструкций на объектах, находящихся в собственности муниципального образования», подписанным А. А. Смирновым, «При реализации прав на заключение договоров на размещение и установку рекламных конструкций на объектах, находящихся в собственности или распоряжении муниципального образования, особенностей уплаты НДС Кодексом не установлено. Таким образом, при осуществлении вышеуказанных операций налогоплательщиками НДС являются органы местного самоуправления».

6. Расчет (на единицу рекламной конструкции) оптовой рыночной стоимости (без НДС) права на установку и эксплуатацию 30 рекламных конструкций для рекламных агентств с целью размещения баннеров на билбордах 3×6 с двух сторон (А и Б) по месту расположения Правобережный тракт.

Ставка НДС 20% (см. НК РФ, статья 164. Налоговые ставки):

$$1915 \text{ руб./мес.} \times 100 / 120 = 1595,83 \text{ руб./мес. (без НДС).}$$

7. Расчет оптовой рыночной стоимости (без НДС) права на установку и эксплуатацию 30 рекламных конструкций для рекламных агентств с целью размещения баннеров на билбордах 3×6 с двух сторон (А и Б) по месту расположения Правобережный тракт.

Для расчета рыночной стоимости права на установку и эксплуатацию 30 рекламных конструкций необходимо найти произведение рыночной стоимости (без НДС) права на установку и эксплуатацию одной рекламной конструкции на 30 единиц рекламных конструкций, что составит

$$1595,83 \text{ руб./мес.} \times 30 \text{ рекламных конструкций} = 47874,9 \text{ руб./мес. (без НДС).}$$

8. Расчет оптовой рыночной стоимости (с НДС) права на установку и эксплуатацию 30 рекламных конструкций для рекламных агентств с целью размещения баннеров на билбордах 3×6 с двух сторон (А и Б) по месту расположения Правобережный тракт.

Для расчета рыночной стоимости права на установку и эксплуатацию 30 рекламных конструкций необходимо найти произведение рыночной стоимости права (с НДС) на установку и эксплуатацию одной рекламной конструкции на 30 единиц рекламных конструкций, что составит

$$1915 \text{ руб./мес.} \times 30 \text{ рекламных конструкций} = 57449,8 \text{ руб./мес. (с НДС)}$$

³ Источник: <https://www.fedstat.ru/indicator/33887>

Заключение

Разработанный и апробированный экономико-математический алгоритм, представленный в настоящей статье, является методической основой для оценки стоимости права на установку и эксплуа-

тацию рекламных конструкций, а полученный результат использован для технико-экономического обоснования и принятия управленческих решений Администрацией Первомайского района Алтайского края.

СПИСОК ИСТОЧНИКОВ

- Грибовский С. В., Сивец С. А., Левыкина И. А.* Математические методы оценки стоимости имущества. М. : Маросейка, Книжная линия, 2014. 352 с. [Gribovsky, S. V., Sivets, S. A., Levykina, I. A. Mathematical methods for assessing the value of property. M. : Maroseyka, Book line, 2014. 352 p. (In Russ.)].
- Лейфер Л. А.* Справочник оценщика недвижимости — 2018. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Нижний Новгород, 2018а. 362 с. [Leifer, L. A. Handbook of Appraiser Real Estate — 2018. Industrial and warehouse property and similar types of objects. Corrective factors and discounts for the comparative approach. Nizhny Novgorod, 2018a. 362 p. (In Russ.)].
- Лейфер Л. А.* Справочник оценщика недвижимости — 2018. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода. Нижний Новгород, 2018б. 202 с. [Leifer, L. A. Handbook of Appraiser Real Estate — 2018. Office and retail real estate and similar types of objects. Current and forecast market characteristics for a profitable approach. Nizhny Novgorod, 2018b. 202 p. (In Russ.)].
-