

1992; Liu et al., 1990; Shaw & Doyle, 1991; Wong et al., 1989; Avlonitis et al., 1992; Jaworski & Kohli, 1993; Mueller-Heumann, 1993; Narver & Slater, 1990; Wink, 1992). Однако для заинтересованных лиц, т.е. высшего руководства компаний и широкой общественности сообщались только результаты исследований, а не методика их проведения, поскольку она представляет собой коммерческую тайну.

Независимую экспертизу качества маркетинга осуществляет международная организация Marketing Quality Assurance Ltd (MQA), которая образована в 1990. Ее деятельность и структура поддерживаются в соответствии с Европейским Стандартом EN 45012. MQA выполняет услуги по сертификации маркетинга компаний на соответствие систем международным стандартам 339.138серии ИСО 9000. Подходы, реализованные в стандартах BS 5750, ISO 9000, ES 29000 подвергались критике за то, что, несмотря на их позитивное влияние на качество товаров, они мало чего достигли по отношению к потребителю.

Оценка качества маркетинга MQA производится по 35 стандартам, которые разделены по трем направлениям: ориентация на потребителя; деловые, маркетинговые и сбытовые планы; ответственность руководства. Представляется, что система оценки эффективности маркетинга, закрепленная в этих стандартах, безусловно, позволяет дать точную, объективную, разностороннюю оценку маркетинга предприятий, но эта методика также не разглашается ввиду коммерческой тайны, поскольку такая услуга по сертификации платная. Кроме того, она очень трудоемка и не может быть использована в практике отечественных предприятий самостоятельно.

Таким образом, наука не выработала методических основ комплексной оценки эффективности маркетинга, доступной для практического использования в аналитической работе предприятий и консалтинговых служб.

УДК 336

### **Прямая капитализация дохода объекта недвижимости с учетом данных затратного подхода по обесцениванию**

Трифонов Н.Ю.

Белорусский национальный технический университет

Составляющей оценки недвижимости доходным подходом является ставка возмещения, параметр множителя возмещения в формуле прямой капитализации. До настоящего времени последовательные рекомендации по определению её величины отсутствовали. Предложен способ

определения величины ставки возмещения по данным обесценивания, полученным из исследований объекта в рамках затратного подхода.

В [1] показано, что при применении прямой капитализации требуется учитывать остаточную стоимость объекта оценки. В случае недвижимости:

$$V = \frac{I}{R + D \cdot s(n; i)}, \quad (1)$$

где  $V$  — стоимость объекта;  $I$  — приносимый им постоянный ежегодный доход;  $R$  — ставка капитализации;  $D$  — доля обесценивания объекта за время  $n$  его остаточной жизни,  $s(n; i)$  — множитель возмещения.

Часто неоправданно полагают, что объект оценки обесценивается полностью (т. е.  $D = 1$ ). При этом рекомендуется принимать ставку возмещения  $i$  равной либо рыночной  $R$  (метод Инвуда), либо безрисковой  $R_0$  (метод Хоскольда), либо нулевой (метод Ринга). Подобная неопределённость в выборе ставки возмещения настораживает.

Получено аналитическое выражение для обесценивания  $\Delta_t$  объекта недвижимости за  $t$  лет при сроке экономической жизни  $n$  лет ( $t \leq n$ ) через множители возмещения, зависящие от единственной ставки возмещения  $i$ :

$$\Delta_t = (V - S) \frac{(1 + i)^t - 1}{(1 + i)^n - 1}. \quad (2)$$

Взяв величину обесценивания  $\Delta_t$  объекта недвижимости в рамках применения затратного подхода в качестве промежуточного результата, с использованием формулы (2) рассчитываем по нему значение ставки возмещения  $i$ , характерное для данного объекта недвижимости, которое в дальнейшем и используем в (1) для расчета стоимости объекта.

#### Литература:

1. Трифонов Н.Ю. Последовательный вывод формул прямой капитализации для изнашивающихся объектов (методические заметки) // Наука – образованию, производству, экономике: Материалы 12-й Междунар. науч.-техн. конф.: В 4 т. – Минск: БНТУ, 2014. – Т. 2. – С. 303–304.

УДК 332.64+656.13

#### **Описание обесценивания автомобилей методом фонда амортизации**

Скрыган С.В.

Белорусский национальный технический университет

Нелинейную модель обесценивания таких объектов оценки, как транспортные средства (ТС), можно получить, применяя для моделирования износа метод фонда амортизации, который характеризует