

Научно-Практический Центр Профессиональных Оценщиков



НПЦПО

**СПРАВОЧНИК РАСЧЕТНЫХ ДАННЫХ
ДЛЯ ОЦЕНКИ И КОНСАЛТИНГА
(Окончание финансового кризиса)**

СРД №6, 2010

2010

**ООО "Научно-практический Центр
Профессиональных Оценщиков (НПЦПО)"**

**СПРАВОЧНИК РАСЧЕТНЫХ ДАННЫХ
ДЛЯ ОЦЕНКИ И КОНСАЛТИНГА
(Окончание финансового кризиса)**

СРД №6

Под редакцией канд. техн. наук Е.Е. Яскевича

Москва 2010

УДК 657.92:[332.62+658.27](035)
ББК 65

СПРАВОЧНИК РАСЧЕТНЫХ ДАННЫХ ДЛЯ ОЦЕНКИ И КОНСАЛТИНГА (Окончание финансового кризиса)

Справочник расчетных данных для оценки и консалтинга (Окончание финансового кризиса) (СРД №6) / Под ред. канд. техн. наук Е.Е. Яскевича. - М.: ООО "Научно-практический Центр Профессиональных Оценщиков", 2010. – 50 с.

ISBN 978-5-904038-01-4
ISBN 978-5-904038-03-8

© " -

", 2010

СОДЕРЖАНИЕ

Введение	4
Раздел 1.	5
1.1. Мониторинг прибыли предпринимателя и внешнего износа (по городам РФ; влияние финансового кризиса)	5
1.2. Значения валовых рентных мультипликаторов (ВРМ) в городах РФ (влияние кризиса)	8
1.3. Незавершенное строительство. Изменение доли учитываемой прибыли предпринимателя с ростом степени готовности квартир в панельных домах	9
1.4. Корреляционно-регрессионные связи и коэффициенты. Исследование соотношения «Стоимость прав долгосрочной аренды на 49 лет / Стоимость прав собственности» для земельных участков	11
1.5. Нормативные данные	11
1.5.1. Нормируемые элементы территории жилой застройки	11
1.5.2. Генеральные планы промышленных предприятий	12
1.5.3. Базовые переходные коэффициенты	12
Раздел 2.	15
2.1. Значения коэффициента бета	15
2.1.1. Биржевые значения коэффициента бета	15
2.1.2. Балансовые значения коэффициента бета (рычагового и безрычагового)	15
2.2. Расчетные мультипликаторы	17
2.3. Внутренние нормы рентабельности (IRR) отдельных инвестиционных проектов	20
2.4. Диагностика кризисного состояния предприятия	20
Раздел 3.	
(). Ретроспективные данные по методам оценки гудвилла	21
Список литературных источников к ретроспективным методам оценки гудвилла	35
Раздел 4. ()	36
4.1. Мониторинг коэффициента Чилтона (торможения) в 1998-2010 гг.	36
4.2. Воздушные суда	39
Раздел 5.	41
5.1. Ставки рефинансирования (РФ, США, страны Евросоюза) и страновые риски для РФ ..	41
5.2. Ориентировочные индексы-дефляторы	41
5.3. Экспертные мнения специалистов	42
5.3.1. Недвижимость	42
5.3.2. Бизнес	43
5.3.3. ИС и НМА	44
5.3.4. Оценка машин и оборудования	44
Раздел 6.	45
Заключение	48
Литературные источники	50

Введение

«...» - «...» .

«...» : 2008 .

«...» , 2009 .

(«...» («...»)).

«...» , «...» .

«...» - «...» ;

«...» - «...» ;

«...» - «...» ;

«...» - «...» (

«...»)).

«...» .

«...» - «...» .

«...» - «...» .

«...» - «...» .

«...» - «...» .

«...» - «...» .

«...» - «...» .

«...» - «...» .

«...» - «...» .

«...» - «...» .

«...» - «...» .

Результаты исследований ПП и ВНИ на территории Белоруссии, Латвии, Украины, Чехии, РФ в мае 2010 г.

/			(),	ПП, %	- , %
	БЕЛОРУССИЯ				
1.	Минск				
			4, " "	34	-
			3, 6, " "	21	-
	ЛАТВИЯ				
2.	Даугавпилс				
		()	1, 4, " "	-	22
		с	5, 6, " "	8	-
3.	Рига				
			1, 6 " "	20	-
			3, 6 " "	16	-
	УКРАИНА				
4.	Киев				
			3, 6, " "	34	-
			1, 3, 6, " "	28	-
		() ()	1, 4 " "	8-14	-
	ЧЕХИЯ				
5.	Прага				
			1, 3 " "	19-21	-
	РОССИЯ				
6.	Астрахань				
			3, 1, " "	38	-
			1, 3, " "	22	-
			1, " "	16	-
		()	1, 4, " "	6	21
			4	24	-
7.	Белгород				
			3, 1, " "	36	-
			3, 1, " "	18	-
			1, 3 " "	12	-
			1, " "	14	-
			1, 4, " "	7	21
			4, " "	16	-
8.	Владимир				
			4, " "	34	-
			4, 1, " "	30	-
			1, " "	27	-
			3, 1, " »	19	-
			4, 1, " "	8	4
			1, 4 " "	4-7	6-22
			4, " "	22	-

/		()	III, %	- , %
9.	Волгоград			
	()	4, " "	22	-
		1, " "	21	-
		1,4, " "	4	15
		4, " "	26	-
10.	Казань			
		3,1, " "	19	-
		3,1, " "	28	-
		1, " "	25	-
		1,4, " "	19	6
		4, " "	20	-
11.	Красноярск			
		3,6, " "	28	-
		1, " "	20	-
		1, " "	24	-
		1, " "	22	-
		1, " "	20	-
		1, " "	18	-
		1,4, " "	8	12
		4, " "	8	-
12.	Набережная Челны			
		1,4, " "	17	-
		1, " "	6	-
		1, " "	4	12
		-	0	6 - 18
		4, " "	11	-
13.	Новороссийск			
		4, " "	44	-
		3,6, " "	31	-
		4, " "	16	-
14.	Новосибирск			
		3,6, " "	32	-
		4, " "	19	-
		3,6, " "	26	-
		4, " "	16	-
		4, " "	10	-
		4, " "	12	-
15.	Норильск			
		4	16	-
16.	Пермь			
		1,4, " "	29	-
		1, " "	22	-
		1, " "	21	-
		1,4, " "	24	-
		1,4, " "	14	-
		4, " "	21	-
		4, " "	10	-
		4, " "	20	-
17.	Ростов-на-Дону			
		1,4, " "	18	-
		1,4, " "	31	-
		3,6, " "	14	-
		1,4, " "	18	-
		4, " "	19	-

/			(),	III, %	-, %
18.	Самара				
			3, 6, " "	33	-
			4, " "	46	-
			1, 4, " "	24	-
			4, " "	11	14
			4, " "	26	-
19.	Ставрополь				
			1, 4, " "	19	-
			1, 4, " "	16	-
			4, " "	10	-
20.	Тула				
			3, 6, " "	28	-
			4, " "	34	-
			4, " "	6	14
			4, " "	17	
21.	Тверь				
			4, " "	32	-
			4, " "	38	-
			4, " "	26	-
			4, " "	24	-
22.	Ярославль				
			1, « »	34	-
			4, " "	39	-
			1, 4, " "	10	-
			4, " "	16	-

1.2. Значения валовых рентных мультипликаторов (ВРМ) в городах РФ

Использование:

- ; -
- ; . 1.2.1 -
- ;) (- , -
;)
; - 2009 .

1.2.1

Средние значения ВРМ в городах РФ

/			
1.	Астрахань		
		" "	7,8
		" "	6,4
		" "	6,2
		" "	6,9

/			
2.	Белгород		
		," "	11,8
		," "	7,9
		," "	7,6
3.	Владимир		
		," "	6,8
		," "	6,2
		," "	8,5
		," "	6,8
4.	Волгоград		
		," "	8,1
		," "	7,2
		," "	8,9
		," "	6,3
5.	Казань		
		," "	6,9
		," "	6,5
		," "	6,6
6.	Краснодар		
		," "	7,9
		," "	8,8
		," "	9,6
		," "	9,1
7.	Красноярск		
		," "	6,8
		," "	11,4
		," "	10,2
		," "	6,6
8.	Новосибирск		
		," "	10,6
		," "	10,9
		," "	7,9
		," "	8,8
		," "	7,1
9.	Ростов-на-Дону		
		," "	7,1
		," "	9,8
		," "	10,1
		," "	8,4

1.3. Незавершенное строительство. Изменение доли учитываемой прибыли предпринимателя с ростом степени готовности квартир в панельных домах

Использование: _____, _____ (_____ - _____) _____) (Сприобр _____ - _____ - _____ ; Стотов _____ - _____ 1 _____).

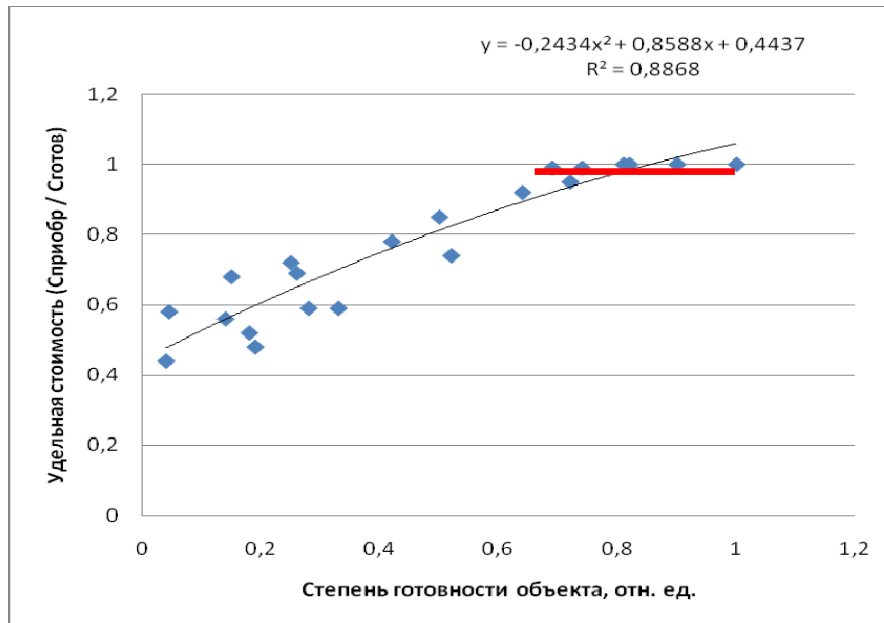


Рис. 1.3.1. Зависимость удельной стоимости приобретения квартир от степени готовности жилого здания

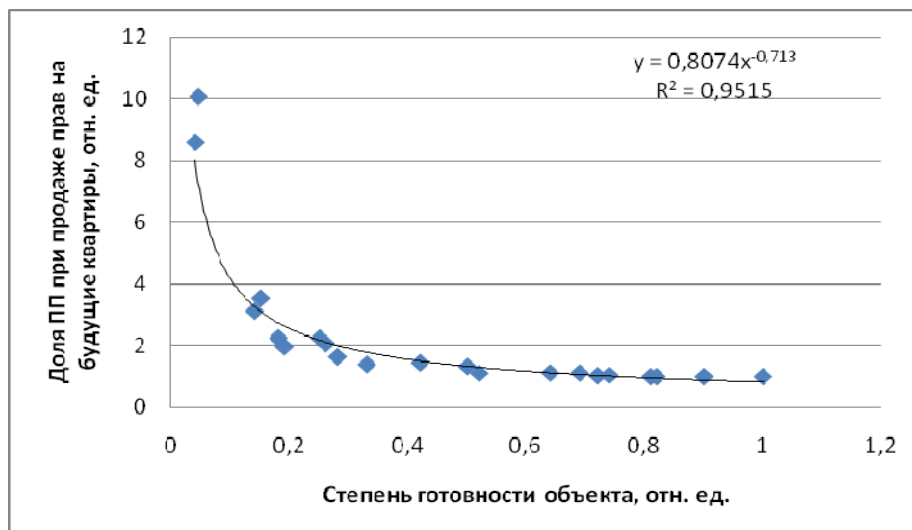


Рис. 1.3.2. Зависимость доли ПП при продаже прав на квартиры от степени готовности жилого здания

(. 1.3.1)

(. 1.3.2)

. 1.3.2

0,04-0,20 (« »).

**1.4. Корреляционно-регрессионные связи и коэффициенты.
Исследование соотношения «Стоимость прав долгосрочной аренды на 49 лет /
Стоимость прав собственности» для земельных участков»**

Использование: ПА/ПС (. 1.4.1)

— ; — « »;
— - - « »;
— - - .
1.4.1

Соотношение ПА/ПС для объектов некоторых городов РФ

/			, ²	ПА/ПС
1	Белгород		4580-20 000	0,945
2	Волгоград		815-1042	0,667
3	Липецк		29 400-55 000	0,866
4	Москва			
	3,6-5,8	-	1900-2900	0,364
	10-12		1240-4300	0,612
5	Хабаровск			
			3900-5200	0,619

1.5. Нормативные данные

1.5.1. Нормируемые элементы территории жилой застройки (табл. 1.5.1)

« » 1.01-97, 1,
- 1997.08.12.

1.5.1

Нормируемые элементы территории группы жилой, смешанной жилой застройки

/		, /		
		-	-	-
		45,4-15,3	17,0-10,6	9,6-8,6
1	-	7,0	6,0	5,0
2		0,5	0,5	0,5

1.5.2. Генеральные планы промышленных предприятий

« ... 3.73. » II-89- II-89-80 3² 1 1994 . 300 «... 3.9*» 1 () .

1000 -	
0,8 -	0,5
0,7 -	0,5 1
0,6 -	1 4
0,5 -	4 10
0,4 -	10

15%

1.5.3. Базовые переходные коэффициенты

6 1997 . 595- « « 2.1.02-97»» (. 1.5.2). () ()

1.5.2

Объемно-планировочные коэффициенты (диапазон основных технико-экономических показателей по проектам зданий)

	-	-
	(.) -	(.) -
:	(.)	(.)
	6,8-11,1	1,1-2,3
	8,0-9,0	1,6-1,9
:		
	6,9-8,0	1,2-2,5
	7,3-7,8	0,9-1,0
:		
	4,3-6,1	0,82-1,6
	4,0-4,1	0,94-1,8

	-	-
	(.)	(.)
	(.)	(.)
:		
	6,5-8,6	1,4-2,5
	9,0-11,6	0,7-2,9
	5,1-12,6	0,9-2,3
:		
	3,4-4,3	0,9-1,6
	5,2-6,4	1,3-2,6
	5,2-6,6	1,4-2,7
,	4,8-6,2	1,1-1,9
	5,8-6,9	1,8-3,2
:		
	3,8-4,2	1,1-1,8
	4,2-5,6	1,8-2, 4
	3,8-4,3	1,8-2,4
	4,2-5,1	1,7-2,6
	4,3-5,	1,2-2,1
- :		
:	3,5-4,8	1,5-2,0
	3,8-6,2	1,2-2,2
,	3,3-4,0	1,1-1,7
,	3,8-5,8	1,9-2,6
:		
	4,4-6,7	1,4-2,6
	4,8-6,8	1,4-2,8
,		
	4,6-6,6	1,6-2,6
	4,5-6,4	1,2-2,3
	3,2-5,1	1,2-2,6
:		
	4,0-4,4	1,2-2,7
	4,2-4,6	1,3-2,6
	5,2-6,8	1,3-2,7
	4,8-5,2	1,1-1,4

«...1.6.2.

- (. 1.4).
 - 1.6.3. . 1.4 -
 -
 (- , (-
 ,)».
 ,) -

1.4

Отношение стоимости строительно-монтажных работ к общей стоимости строительства

	-
	0,70-0,75
-	0,78-0,80
	0,77-0,89
-	0,77-0,86
	0,85-0,88

	-
	0,83-0,91
-	0,92-0,94
	0,90-0,92
, ,	0,91-0,94
	0,88-0,92

Раздел 2. БИЗНЕС

2.1. Значения коэффициента бета

Использование:

- ;
-

2.1.1. Биржевые значения коэффициента бета

(www.rts.ru)

(. 2.1.1).

2.1.1

Биржевые значения ММВБ* коэффициента бета по отраслям

/		2009 .		2010 .	
1		0,069	1,256	0,011	1,314
2		0,062	1,216	0,316	1,219
3		0,238	1,222	0,451	0,962
4		0,181	0,776	-0,003	0,830
5		0,066	1,313	0,219	0,697
6		0,078	0,733	0,202	0,994
7		0,161	-	0,236	-
8		0,141	-	0,463	-
9		0,044	0,564	0,045	0,567
10		0,121		0,134	0,378
11		0,091	0,186	0,085	0,369
12		0,137	0,275	0,201	1,212
13		-	0,733		0,906
14		0,349	-	0,172	-
15		0,279	-	0,231	-

* <http://www.micex.ru/stockindices>.

2.1.2. Балансовые значения коэффициента бета (рычагового и безрычагового)

(- 4-6 . 2.1.2

)

(1, 2)

Значения коэффициента бета балансовые по предприятиям

						/
					*	
Текстильные предприятия						
...		57	0,071	0,001	0,071	0
...		11	0,238	0,816	0,238	0
...		396	0,153	0,384	0,124	0,293
...		24	0,530	0,865	0,313	0,864
...		25	0,447	0,674	0,191	1,669
...		215	1,232	1,283	0,648	1,125
...		61	0,359	0,143	0,348	0,04
...		138	1,707	0,832	0,434	3,67
...		5	0,676	-0,436	0,676	0,000
...		631	0,316	1,272	0,109	2,37
...		248	0,147	0,41	0,041	3,22
...		1652	-0,084	-0,132	-0,061	0,465
...		160	-0,258	-0,579	-0,215	0,249
0...		108	-0,176	-0,092	-0,058	2,55
...		1091	0,103	0,095	0,033	2,66
...		90	0,505	0,249	0,313	0,769
...		111	0,654	0,508	0,212	2,61
Среднее		295	0,389	0,370	0,201	1,327
Портовые предприятия						
...		1759	-0,169	-0,239	-0,055	2,574
...		1340	0,526	-0,364	0,46	0,18
...		705	-0,288	-0,11	-0,273	0,07
...		1999	-0,043	-0,074	-0,035	0,279
...		3948	1,975	1,93	1,958	0,011
...		125	-0,451	-0,349	-0,187	1,772
...		343	0,816	1,24	0,664	0,286
...		920	-0,416	-0,272	-0,126	2,889
...		3076	0,455	0,351	0,455	0
...		466	-0,238	0,37	0,238	0
...		5358	-0,158	0,92	-0,073	1,456
...		259	-0,163	-0,308	-0,108	0,63
...		108	-0,464	-0,374	-0,295	0,715
...		1332	0,133	0,154	0,133	0
...		133	-0,364	-0,308	-0,364	0
...		2345	1,795	0,442	1,795	0
...		167,0	-0,325	-0,202	-0,325	0
Среднее		1884	0,323	0,306	0,353	0,553
Лесозаготовительные предприятия						
...3		947,0	1,692	1,175	0,481	3,150
...		1375,0	-0,072	-0,055	-0,064	0,156
...1		3272	0,151	-0,354	0,114	0,399
...3		299	-0,345	-0,354	-0,252	0,462
...1		140	-0,154	-0,354	-0,147	0,057
...		984	0,124	0,051	0,04	2,614
...2		544	0,902	1,833	0,308	2,412
...		668	-0,439	-0,354	-0,185	1,71
...3		947	1,927	1,446	0,547	3,15
...		1113	1,56	1,015	1,007	0,686
...		681	0,004	-0,035	0,004	0
...		347	-0,056	-0,029	-0,012	4,76
Среднее		943	0,441	0,332	0,153	1,630

					/	
				*		
Предприятия автопрома						
...		11385	-0,037	1,758	-0,028	0,42
...		81	-0,022	0,188	-0,008	2,191
...		6692	0,057	0,426	0,003	20,22
...		10304	-0,045	-0,046	-0,022	1,299
...		5347	-0,046	0,02	-0,035	0,383
...		282	-0,235	0,209	-0,235	0
...		7129	-0,151	0,091	-0,071	1,415
...		1367	-0,096	-0,27	-0,096	0
...		460	-0,206	-0,032	-0,206	0
...		51375	0,03	-0,134	0,021	0,52
...		672	-0,003	0,229	-0,002	0,36
...		60	1,234	0,903	0,146	9,35
Среднее		7930	0,040	0,279	-0,044	3,013

*

2.2. Расчетные мультипликаторы

Использование:

- ;
 () ; **P/B (Цена/Балансовая стоимость активов)** -

2.2.1, : **P/BV (Цена/Валюта баланса)** ;
 СП –

() ;
 ПП – " " (**P/BA (Цена/Внеоборотные активы)** -
).

P/E (Цена/Прибыль) - " "

;
 - **P/OA (Цена/Оборотные активы)** -

P/EVT (Цена/Прибыль до уплаты налогов) ;
 P/E, " "

;
P/R (Цена/Выручка)

Расчетные

/					P/R			P/B		
							К _{вар}			К _{вар}
1.				5,5-87,7	2,75	8	0,387	1,89	8	0,554
2.				13,1-281,2	2,42	7	0,356	1,87	7	0,130
3.	-			1,1-9,70	4,56	6	0,341	10,58	6	0,784
4.	-			1,2-8,5	1,28	8	0,318	6,17	8	0,461
5.	-			1,7-91,2	0,91	9	0,154	4,52	9	0,629
6.	-			8,8-14,8	1,08	6	0,346	2,49	6	0,432
7.	-			6,2-31,6	1,31	8	0,431	4,71	8	0,923
8.	-	-		9,81-658,6	0,83	7	0,234	2,08	7	0,568
9.	-	-		10,3-49,8	1,50	5	0,355	6,03	5	0,670
10.				10,7-117,0	5,08)	9	0,266	7,98	9	0,618
11.		-		3,4-12,9	1,12	6	0,312	1,77	6	0,890
12.				32,8-123,2	1,49	5	0,230	3,08	5	0,404

мультипликаторы

P/BB			P/BA			P/OA			
		$K_{\text{вар}}$			$K_{\text{вар}}$			$K_{\text{вар}}$	
1,66	8	0,480	3,86	8	0,737	2,93	8	0,620	-
1,58	7	0,145	4,11	7	0,355	3,13	7	0,394	$K_{\text{вар}}$ P/B, P/BB
6,08	6	0,456	26,38	6	0,789	0,452	6	0,452	-
1,39	8	0,128	9,76	8	0,675	5,42	8	0,786	$K_{\text{вар}}$ P/BB
2,76	9	0,614	8,12	9	0,875	3,40	9	0,674	$K_{\text{вар}}$ P/R
2,04	6	0,145	4,02	6	0,298	4,13	6	0,553	$K_{\text{вар}}$ P/BB, P/BA
2,84	8	0,785	7,13	8	0,662	6,30	8	0,408	-
1,27	7	0,232	5,62	7	0,679	3,16	7	0,982	$K_{\text{вар}}$ P/R, P/BB
1,92	5	0,788	4,07	5	0,712	3,63	5	0,899	-
3,45	9	0,342	8,66	9	0,875	11,88	9	0,761	$K_{\text{вар}}$ P/R
1,46	6	0,298	10,32	6	0,812	1,74	6	0,432	$K_{\text{вар}}$ P/BB
1,35	5	0,299	6,33	5	0,707	1,72	5	0,909	$K_{\text{вар}}$ P/R P/BB

2.3. Внутренние нормы рентабельности (IRR) отдельных инвестиционных проектов

Использование: - 2.3.1
-
-

2.3.1

Внутренне нормы рентабельности (IRR) инвестиционных проектов

/				IRR %
1	-		2 900	15,2
2			126 000	22,6
3			280	18,0
4	-		14 000 000	22,9
5	-		1 599 000	21,6
6	-		70 000	19,1
7			38 000	17,4

2.4. Диагностика кризисного состояния предприятия (2.4.1)

Использование: -
-
[1, 2].

2.4.1

Нормальные, проблемные и кризисные значения аналитических показателей

/				
1.		0,20	0,15 0,20	0,15
2.		2	1 2	1
3.		3	3 12	12
4.		0,5	0,3 0,5	0,3
5.		0,3	0 0,3	0
6.		1,0	0,6 1,0	0,6
7.		3	3 12	12
8.		8	-8 +8	-8
9.		10	-10 +10	-10
10.	, %	90	50 90	50

**Раздел 3. ИНТЕЛЛЕКТУАЛЬНАЯ СОБСТВЕННОСТЬ
И НЕМАТЕРИАЛЬНЫЕ АКТИВЫ (НМА)
Ретроспективные данные по методам оценки гудвилла**

Использование:				-
3.1	-			
[3].		Деловая репутация –		-
				-
Общий гудвилл предприятия -	-			
	,			
	-	Бренд -		-
	-		(-
	-)		

Предлагаемые методы оценки гудвилла (GW)

/	GW		
Затратный подход			
1.	[10, 16]		GW
2.	[3, 7]	<p style="text-align: center;">()</p> $Kf = \frac{q_f - q_{min}}{q_{max} - q_{min}}$ <p> q_{max} – ; q_{min} – ; q_f – () </p> <p>«...»</p> <p>...»,</p> $Kf = \frac{NOI_f}{NOI_{pr}}$ <p> NOI_f – ; NOI_{pr} – </p>	<p style="text-align: center;">GW=W-Wf - IA,</p> <p> W W_f </p> <p>IA.</p> <p>(, ,),</p>

/	GW		
		<p>W ()</p> $W = 1 - \frac{NOL}{NCL}$ <p>GW</p> <p>Wf</p> <p>IA.</p> $GW = W - Wf - IA$	<p>GW=IA (W-Wf),</p> <p>GW - ;</p> <p>IA - ;</p> <p>W - ;</p> <p>Wf - ;</p>
3.	[3]	<p>VR VG</p> <p>ANC, . . . :</p> $VG = 0,5 (VR + ANC),$ $VR = B/i.$ <p>GW = 0,5 (VR-ANC) = 0,5 (B-I × ANC).</p> <p>ANC</p> <p>ANC</p> <p>[6]</p>	
Сравнительный подход			
4.	[3]	<p>GW</p> $GW = k \times CA,$	

/	GW		
		<p>GW – ;</p> <p>CA – ;</p> <p>k –</p> <p>()</p> <p>k (2)</p> <p>(2)</p>	<p>« »</p>
5.	[3]	<p>GWent = m C – ANC,</p> <p>m –</p> <p>C –</p> <p>ANC –</p> <p>GW = $\sum_{i=1}^n m_i C_i - ANC,$</p> <p>n –</p> <p>m_i –</p> <p>C_i – i-</p>	
6.	[16]	<p>GW</p> <p>3</p>	

/	GW		
		10 GW	120
Доходный подход			
7.	[10, 16]	((1968 . 68-609. 8%, - 10 20% - 15%;	GW, GW, (,); (,);
8.	[19]	« » -	,
9.	[3]	1924 . i,	,

/	GW	<p style="text-align: center;">M</p> <p style="text-align: center;">$t, \dots (M - t \times ANC)$.</p> <p style="text-align: center;">$GW = \sum [(M - t * ANC) / [(1+a)^n]]$,</p> <p style="text-align: center;">$GW -$</p> <p style="text-align: center;">$ANC -$</p> <p style="text-align: center;">$t -$</p> <p style="text-align: center;">$M -$</p> <p style="text-align: center;">$n -$</p> <p style="text-align: center;">$a -$</p> <p style="text-align: center;">$t < i$ $t > i$.</p> <p style="text-align: center;">n</p> <p style="text-align: center;">a</p>	
10.	[3]	<p style="text-align: center;">$GW = \sum [(M - t \times ANC) / [(1+a)^n]]$,</p> <p style="text-align: center;">$GW -$</p> <p style="text-align: center;">$ANC -$</p> <p style="text-align: center;">$t -$</p> <p style="text-align: center;">$M -$</p>	

/	GW		
11.	<p>() [3]</p>	<p>GW –</p> <p>M –</p> <p>Q –</p> <p>RQ –</p> <p>a –</p> $GW = \frac{M - (QR_0)}{a}$	<p>«...»</p>
12.	[3]		

/	GW		
		<p>(DEP),</p> $LV_{fio} = \frac{EBIT + FC}{EBIT + DEP}$ <p>EBIT – ;</p> <p>FC – ;</p> <p>I – ()</p>	
14.	<p>-</p> <p>-</p> <p>-</p> <p>([3])</p>	<p>2500</p> <p>500</p> <p>20% (500/2500 × 100% = 20%)</p> <p>12%,</p> <p>300 (2500 × 0,12 = 300).</p> <p>500</p> <p>4167 (500 / 0,12 = 4167),</p> <p>()</p> <p>2500</p> <p>1667</p>	<p>500</p>

/	GW		
			<p>11% (500 / 4500 = 0,11).</p> <p>7%.</p> <p>500</p> <p>7143 . . (500 / 0,07 = 7143).</p> <p>» 2643 . . (7143-4500 = 2643).</p> <p>«</p> <p>0,56 (2500/4500=0,56),</p> <p>1480</p> <p>(2643 × 0,56=1480),</p>
15.	- Brand Financ Interbrand V-Ratio {20}	<p>Brand Finance и Interbrand</p> <p>Brand Financ Interbrand.</p>	<p>Brand Finance и Interbrand</p>

/	GW	<p>Модель V-Ratio</p> <p>V-RATIO.</p> <p>V-RATIO,</p> <p>V-RATIO</p> <p>DCF</p>	<p>" " "</p>
Затратно-доходный подход			
16.	[18]	<p>Модель Эдвардса-Белла-Ольсона ()</p> $V = B_0 + \sum_{t=1}^{\infty} \frac{E[\Delta x_t]}{(1+r)^t}$ <p>B_t - () t;</p> <p>E -</p> <p>r -</p> <p>Δx_t - t « » (</p> <p>« »- « »);</p> <p>« »</p> <p>Δx_t</p> <p>x_t - t.</p> <p>« »</p>	<p>,</p>

/	GW		
		<p>(Residual Income Model) RIM.</p> $V_0 = B_0 + \sum_{i=1}^T \frac{(ROE_i - r)B_{i-1}}{(1+r)^i} + \frac{(ROE_{T+1} - r)B_T}{r(1+r)^T}$ <p>ROET+1 -</p> <p>EPS ROE (IBES, Zack's)</p> $V_0 = B_0 + \frac{(ROE_1 - r)B_0}{(1+r)} + \frac{(ROE_2 - r)B_1}{r(1+r)}$ <p>« »</p> <p>(RO)</p>	
17.	[3]	<p>-h</p> <p>(M-m).</p>	

/	GW		
		<p> $GW = q' (M-m) + q m - ANC.$ $GW = q' M - (q' - q) m - ANC;$ $GW = q' M - \frac{H}{m} m - ANC;$ $GW = (q' M - ANC) - H,$ $AHC -$ $M -$; $q' -$ 100% ; $H -$ </p>	
18.	[21]	<p> (last) (future) , $V_0 = V_I + V_f.$) (MA + NA) ($W_f,$ CA D: $V_I = MA + IA - W_f + CA - D = BV - W_f - D.$ $V_f = GW + VX.$ GV VX: </p>	

Список литературных источников к ретроспективным методам оценки гудвилла

1. . . . : «10 - 2003. -
 2. . . . , 2005. - 271 . -
 3. . . . , 2006. - 400 . -
 4. . . . « », 2004. - 304 . -
 5. . . . / , 1996. - 264 . -
 6. . . . - // _____ . - 2002. - 12. - . 24-29. -
 7. . . . , 2006. - 400 . -
 8. (. . .) / ; « » - , 2002. - 944 . -
 9. . . . , 1999. - 180 . -
 10. . . . , 2000. - 72 . -
 11. . . . : - : , 2003. - 122 . -
 12. www.cfin.ru. -
 13. . . . // - 2005. - 11. -
 14. . . . // - 2004. - 3(44). -
- www.finansmag.ru
15. . . . : -
- www.economy.bsu.by/library
16. . . . / - 1999. www.cfin.ru -
 17. . . . / - 2000. www.mstu.edu.ru. -
 18. www.cpcpa.ru -
 19. . . . -
20. . . . « », 2006. www.cpcpa.ru (. . .) / , , , ; , - : , 2003. - 544 . -

Раздел 4. МАШИНЫ И ОБОРУДОВАНИЕ (МиО)

4.1. Мониторинг коэффициента Чилтона (торможения) в 1998-2010 гг.

Использование: - - - 1998 . 2008 2010 .
 (10-12)

Цель – - - - (. 4.1.1).
 - - - **разд. 6.**
 - - -
 [14].

4.1.1

Определение коэффициентов Чилтона (торможения) для машин и оборудования

/		$K_{\text{торм}}$		$K_{\text{торм}}$		$K_{\text{торм}}$ 2008- 2009/1998 .
				2008- 2009 .	1998 .	
1.	()	$0,4596 - 0,001 \times A$	0,142	0,440	0,451	0,976
2.	()	$1,2505 - 0,0244 \times A$	0,050	1,207	-	-
3.	()	$0,4294 + 0,021 \times A$	0,081	0,445	0,8331	0,534
4.	()	$0,102 - 0,018 \times A$	0,054	0,097	-	-
5.	()	$0,6629 - 0,042 \times A$	0,073	0,647	0,6121- 0,7742	1,057
6.	()	$0,6251 - 0,0039 \times A$	0,149	0,610	0,6121- 0,7742	-
7.	()	$0,5508 - 0,0025 \times A$	0,044	0,560	0,6121- 0,7742	0,996
8.	()	$0,7593 - 0,002 \times A$	0,214	0,726	0,8562	-
9.	()	$0,7562 - 0,0538 \times A$	0,285	0,626	0,9268	0,915
10.	()	$0,2518 - 0,0024 \times A$	0,051	0,242	0,2158	1,121
11.	()	$0,6041 + 0,0251 \times A$	0,065	0,6416	1,1121	0,5769
12.	()	$0,7238 + 0,0107 \times A$	0,017	0,7392	-	-
13.	()	$1,1028 - 0,0399 \times A$	0,185	0,9315	-	-
14.	()	$0,2939 + 0,0663 \times A$	0,181	0,4486	-	-
15.	()	$0,711 - 0,0071 \times A$	0,109	0,6847	0,6625	1,0335
16.	()	$0,9715 - 0,0082 \times A$	0,204	0,8903	0,7925	1,1234
17.	()	$0,9696 - 0,0163 \times A$	0,187	0,8423	0,7925	1,0628
18.	220 - ()	$0,4847 - 0,0006 \times A$	0,014	0,4826	0,7925	0,6090

/		К _{горпм}	-	К _{горпм}		К _{горпм} 2008- 2009/1998
				2008- 2009	1998	
19.	- 220 -)	0,5131-0,0085×А	0,076	0,4877	0,7925	0,6154
20.	- 440 -)	0,4818-0,0007×А	0,004	0,479	0,7925	0,6044
21.	- 440 -)	0,6317-0,0924×А	0,4877	0,3582	0,7925	0,4520
22.	()	0,8224-0,0587×А	0,343	0,6415	0,5335	1,2024
23.	()	0,477-0,1086×А	0,607	0,2309	-	-
24.	()	0,3747-0,0342×А	0,264	0,2844	-	-
25.	()	0,3924+0,0556×А	0,795	0,5386	0,2683	2,0075
26.	- ()	0,5048-0,0482×А	0,68	0,3479	0,7481	0,4650
27.	()	0,611-0,0822×А	0,626	0,3919	1,2359	0,3171
28.	()	0,2132-0,0006×А	0,129	0,2029	-	-
29.	()	0,9158-0,0045×А	0,073	0,8959	0,4823	1,8576
30.	()	0,5049-0,0078×А	0,125	0,4691	0,4824	0,9724
31.	, -	1,3776-0,565×А	0,143	1,259	-	-
32.	, ,	1,1246+0,0144×А	0,055	1,155	-	-
33.	, ,	1,3632+0,0106×А	0,284	1,341	-	-
34.	, ,	1,2877-0,1953×А	0,121	0,905	-	-
35.	, -	0,966+0,0434×А	0,073	1,042	-	-
36.	, -	2,2137+0,0158×А	0,024	2,247	-	-
37.	, ,	2,0949-0,1461×А	0,145	1,856	-	-
38.	, ,	1,0328+0,1678×А	0,076	1,418	-	-
39.	, ,	1,0551+0,1426×А	0,251	1,306	-	-
40.	, ,	1,7026-0,0225×А	0,028	1,666	-	-
41.	, , , 3/ -	0,4526+0,0026×А	0,055	0,457	-	-
42.	, , , 3/ -	0,3636+0,007×А	0,040	0,375	-	-
43.	, , -	0,4404+0,0036×А	0,028	0,446	-	-
44.	, , -	0,3597+0,0047×А	0,026	0,368	-	-
45.	, -	0,0929-0,0009×А	0,014	0,091	0,451	0,2018
46.	, -	0,0506+0,0033×А	0,055	0,058	0,451	0,1286

/		K _{гoрп}	-	K _{гoрп}		K _{гoрп} 2008- 2009/1998
				2008- 2009	1998	
47.		0,0662+0,0044×A	0,054	0,076	0,451	0,1685
48.		0,1931- 0,0038×A	0,024	0,185	0,451	0,4102
49.		1,1679-0,0804×A	0,269	0,966	0,8331	1,1595
50.	11,	0,626-0,0024×A	0,026	0,619	0,8331	0,7430
51.	(),	0,4045+0,0012×A	0,022	0,408	0,8331	0,4897
52.	-	0,0866-0,05×A	0,0057	0,087	-	-
53.	-	0,0812+0,0004×A	0,008	0,082	-	-
54.	-	0,9788-0,0036×A	0,014	0,970	-	-
55.		0,6227-0,0041×A	0,496	0,596	0,6121- 0,7742	0,8514
56.		0,6028-0,004×A	0,242	0,577	0,6121- 0,7742	0,8243
57.		0,3962+0,014×A	0,498	0,468	0,6121- 0,7742	0,6686
58.		1,2217-0,185×A	0,449	0,84	-	-
59.	(1,5-8,5)	0,3679+0,0003×A	0,111	0,392	0,9268	0,4230
60.	(15-50)	0,2959+0,1148×A	0,463	0,522	0,9268	0,5632
61.	()	1,0256+0,0312 × A	0,0794	1,073	-	-
62.	()	1,8171-0,4186 × A	0,0564	1,186	-	-
63.	(), , .3,	0,9952+0,0017 × A	0,0932	0,998	-	-
64.	(),	0,9949+0,0023 × A	0,0225	0,998	-	-
65.	(), , .3,	0,6607-0,0024 ×	0,0066	0,651	-	-
66.	(),	0,6548-0,0026 × A	0,0076	0,644	-	-
67.		1,801-0,4565 × A	0,0896	1,21	-	-
68.		0,0017+0,0129 × A	0,1679	0,631	-	-
69.		0,5188+0,0426×A	0,4034	0,617	-	-
70.		0,2389+0,0662×A	0,2159	0,392	-	-
71.		1,3776 - 0,565×A	0,143	1,259	-	-
72.		1,1246 + 0,0144×A	0,055	1,155	-	-
73.		1,3632 + 0,0106×A	0,284	1,341	-	-

/		K _{гоpm}	-	K _{гоpm}		K _{гоpm} 2008- 2009/1998
				2008- 2009	1998	
74.		1,2877 – 0,1953×A	0,121	0,905	-	-
75.		0,966 + 0,0434×A	0,073	1,042	-	-
76.		2,2137 + 0,0158×A	0,024	2,247	-	-
77.		2,0949 – 0,1461×A	0,145	1,856	-	-
78.		-	-	0,78	-	-

4.2. Воздушные суда

Использование:

(4.2.1).

4.2.1

Диапазоны стоимости воздушных судов

/				
1.	-52		140 . . . () 160 . . . (- -52W)	http://www.aviaport.ru
2.	Airbus		59 . . . A318 327 . . . A380	http://delo.ua/biznes/rynki/brazilcy-pribyli-za-ukrainskimi-134778/
3.	FALCON 2000LX	- 2009 ., - 0	27 000 000\$	www.jetcharter.ru
4.	Embraer Legacy	- 2008 ., - 20	20 950 000\$	www.jetcharter.ru
5.	LEARJET 60	- 2001 ., - 5200	4 500 000\$	www.jetcharter.ru
6.	Cessna 680 Citation Sovereign	- 2004 ., - 3700	10 995 000\$	www.jetcharter.ru
7.	Cessna 650 Citation III	- 1989 ., - 11950	3 500 000\$	www.jetcharter.ru
8.	DASSAULT FALCON 900 EX	- 2009 ., - 0	39 650 000\$	www.jetcharter.ru
9.	BOMBARDIER CHALLENGER 850	- 2007 ., - 950	24 500 000\$	www.jetcharter.ru
10.	Gulfstream G200	- 2006 ., - 1260	14 500 000\$	www.jetcharter.ru
11.	Cessna Citation VII	- 2001 ., - 2291	6 750 000\$	www.jetcharter.ru
12.	EMBRAER LEGACY	- 2004 ., - 6048	14 650 000	www.jetcharter.ru
13.	-42 VIP	- 1994 ., - 10	13 250 000 \$	www.jetcharter.ru
14.	Cessna Citation Excel	- 2002 ., - 2675	5 950 000 \$	www.jetcharter.ru
15.	CHALLENGER 605	- 2009 ., - 50	27 950 000\$	www.jetcharter.ru
16.	HAWKER 850XP	- 2007 ., - 680	11 650 000	www.jetcharter.ru
17.	CESSNA CITATION XLS	- 2006 ., - 1263	7 995 000	www.jetcharter.ru

/				
18.	GULFSTREAM IVSP	- 2002 .. - 6707	19 900 000\$	www.jetcharter.ru
19.	Hawker 850XP	- 2005 .. -1274	9 350 000\$	www.jetcharter.ru
20.	Airbus -318	- 2007 .	33 000 000\$	www.jetcharter.ru
21.	EMBRAER LEGACY 600	- 2007, - 900	18 900 000\$	www.jetcharter.ru
22.	Hawker 850	- 2008 .. - 0	13 550 000\$	www.jetcharter.ru
23.	Gulfstream 550	- 2010 .. - 0	40 950 000\$	www.jetcharter.ru
24.	Bombardier Challenger 300	- 2008 .. - 250	18 500 000	www.jetcharter.ru
25.	Gulfstream 450	- 2008 .. - 420	30 950 000\$	www.jetcharter.ru
26.	BOMBARDIER Global 5000	-2008 .. - 20	38 550 000\$	www.jetcharter.ru
27.	FALCON 20-F5 BR	-1980 .. - 9515	2 550 000 \$	www.jetcharter.ru
28.	FALCON 2000	-1997 .	10 950 000 \$	www.jetcharter.ru
29.	EMBRAER LEGACY 600	-2008 .. - 27	18 950 000\$	www.jetcharter.ru
30.	Robinson R44	-	400 000 \$	www.vertolet.ms
31.	Robinson R22	-	320 000\$	www.vertolet.ms
32.	Robinson R44 Newscopter	-	530 000\$	www.vertolet.ms
33.	Bell 407	-	1 500 000\$	www.vertolet.ms
34.	Bell 430	-	3 500 000\$	www.vertolet.ms
35.	Bell 427	-	2 300 000\$	www.vertolet.ms
36.	Bell 206 B-3	-	1 000 000\$	www.vertolet.ms
37.	Robinson R22	-	119 600\$	www.vertolet.ms
38.	Robinson R44 Raven 1	-	178 000\$	www.vertolet.ms
39.	Robinson R44 Raven 1	- 2001 .. - 980	389 000\$	www.vertolet.ms
40.	Robinson R44 Raven 2	-	193 600\$	www.vertolet.ms
41.	Robinson R44 Raven 2	- 2007 .	617 000\$	www.vertolet.ms
42.	Robinson R22 Beta II	- 2005 .	325 000\$	www.vertolet.ms
43.	Bell 430	-	5 6,5 . . .	www.vertolet.ms
44.	Bell 206 B3	-	650 750 . . .	www.vertolet.ms
45.	Bell 407	-	1,5 2,7 . . .	www.vertolet.ms
46.	-8	- 1992 .. - 1810 , - 2005 .	5 000 000\$	
47.	-	-	1 1000 .. 1 - 3000 1 - 20	http://www.kommersant.ru

Раздел 5. ОБЩИЕ ДАННЫЕ

5.1. Ставки рефинансирования (РФ, США, страны Евросоюза) и страновые риски для РФ (. 5.1.1, 5.1.2)

5.1.1

Ставки рефинансирования

	, %	-
()	8,0	30.04.2010
()	0,25	16.12.2008
()	1,00	13.05.2009

5.1.2

Динамика страновых рисков для РФ (по данным различных агентств)

/		, %
1	1999	14,0-25,1
2	2000	6,2-13,9
3	2001	5,5-10,2
4	2002	3,5-7,5
5	2003	3,0-4,5
6	2004	2,5-3,5
7	2005	2,0-3,0
8	2006	1,8-3,0
9	2007	1,5-2,8
10	2008,	1,5-2,5
11	2008, ()	2,0-3,75
12	2009, ()	2,75-4,50
13	2010,	2,90-4,80

5.2. Ориентировочные индексы-дефляторы (. 5.2.1)

Использование: -

5.2.1

Индексы-дефляторы, отн. ед.

/		2010	2011	2012
1.		1,07	1,07	1,06
		1,11	1,10	1,09
2.	(/)	28,3	27,8	27,5
		29,5	29,0	28,8
3.	()	1,009	1,024	1,030
		1,015	1,035	1,040
		1,10	1,11	1,08
4.		1,12	1,13	1,10
		29,5	29,0	28,8
5.		1,12	1,14	1,08
		1,13	1,15	1,10
6.	(, .)	1,12	1,13	1,10
7.		1,15	1,16	1,14
		1,11	1,08	1,07

/				
		2010	2011	2012
8.		1,12	1,11	1,10
		1,14	1,13	1,12
9.		0,18	0,18	0,16
10.		0,20	0,20	0,20
11.		1,06	1,07	1,06
12.		1,10	1,11	1,10
13.	/	1,09	1,09	1,08
14.		1,03	1,03	1,04
15.	Urals (), /	69	74	81
		76	88	94

- 3 ,
(-),) .

5.3. Экспертные мнения специалистов

, -
- .

5.3.1. Недвижимость

1. : «Оценка законсервированных нефтегазовых скважин»
www.appraiser.ru (05.03.2010 .)
(- « »)

1. - -
(. . 20) , -
7 10 , 25-40 . ,
- 4. -

2. - (. .) .
, 20 , -
20 -
, () ,

3. - , -
() -
- 5. ()
, -

) , (- , (: 6-
, - 10% ».

2. : «Право аренды»

www.appraiser.ru (05.03.2010 .)

(- « »)

«... ! - -
[1] - -

«... : - -
- - (- -

())».

, , - -
, ; - -

- 1. . :
- .

<http://www.spbgpu-dreem.ru/rclub/research/arenda.pdf>

(
);

5.3.2. Бизнес

1. : «Прогноз цен на газ»

www.appraiser.ru (22.04.2010 .)

(- «loser»)

« - . , -
, () -

? . 2009 2012 .

18% ,

- 16% .

« », -

, - -

25%, 1
 2009 . 1 - 13%. 2010 .
http://news.km.ru/do_2012_czeny_na_gaz_v_r_ossii_bu
 13%. 2011 .
 : « - ,
 1 2008 . - ».

5.3.3. ИС и НМА

: «Коэффициент "патентной диффузии", инновации и технологии на рынке интеллектуальной собственности»

www.labrate.ru (25.04.2010 .)

(- « »)

« 120 . , - , " " (- - -)
 : 4 , 0,6-0,8, - 0,2-0,3.

5.3.4. Оценка машин и оборудования

: «Пример построения КР-модели по оценке сухогруза, по данным А.Д. Юнитера»

www.appraiser.ru (17.04.2010 .)

(- « »)

«... - текущего использования и возможности его изменения.

17.02.2010 .:

<http://www.appraiser.ru/default.aspx?SectionId=32&g=posts&t=5076&p=5>

« (- , , - -) ... , , - - -

практически невозможно, учитывая регистрацию судов под удобными флагами;

- прак-

тически всегда неизвестны;

+

+

- какие и сколько? Их несколько десятков наберется. По аналогам практически невозможно, за редким исключением: эксплуатационные характеристики, экономические характеристики, характер

1981 (. Econometric Modelling of Second'hand Ship Prices),

...».

**Раздел 6. МЕТОДОЛОГИЧЕСКИЕ ОСНОВЫ ПОЛУЧЕНИЯ
РАСЧЕТНЫХ ДАННЫХ**

1-4 (2008-2009).

Определение прибыли предпринимателя и внешнего износа (. 1.1)

				-	Условия применения метода:	-
	[12, 13].			-	()	
				-	-	;
	1 2008 .			-		;
III.						
упро-						
щенного метода	III (ВнИ).				Последовательность действий:	
				-	-	
				-	;	
				-	-	
25	(136-			-	;	
	2001 .;	"		-	-	
	" 137-	25	2001).	-	() ;	
				-	-	;
	:			-	-	
- "				-	() ;	
				"	-	
	, 568-	07		-	-	
2002 .;				-	;	
- "				-	-	
				-	-	
	"		1102-	-	-	
10	2003 .			-	-	
				-	-	
	метод выделения.			-	-	
				-	-	
	Алгоритм определения рыночной стоимости ЗУ (сокращенно)			-	прибыль инвестора,	
				-	-	
	Применение:			-	-	
				-	-	

накопленного износа

(1 + ПП) × (1 – Вн. И) для различных аналогов

Экономическим износом

(1)

: ПП > 0 (

);

$$PC = BC \times (1 + \text{ПП}) \times (1 - \text{Физ. И}) \times (1 - \text{Функц. И}) \times (1 - \text{Вн. И}) + \text{СЗУ}, \quad (1)$$

(, ПП = 0).

ПП – , %;

Физ. И – , %;

Функц. И – ; %;

Вн. И – , %.

ПП ()

PC –

ПП (Вн. И)

BC – ()

()

СЗУ –

ПП (Вн. И)

$$(1 + \text{ПП}) \times (1 - \text{Вн. И}) = (PC - \text{СЗУ}) / BC \times (1 - \text{Физ. И}) \times (1 - \text{Функц. И}). \quad (2)$$

() :

1. PC = PCi – i-

2.

СЗУi.

3. BCi – ()

()

4.

5. PC > СЗУ.

10-20%.

Валовые рентные мультипликаторы (ВРМ) (. 1.2)

		2σ		С _{стоимость}	
Алгоритм	1.	20	5.	-	15-
	2.	-	-	-	-
	3.	1-2	15-	С _{аренда}	ВРМ: ВРМ = С _{стоимость} / С _{аренда}

Балансовые значения коэффициента бета (рычагового, безрычагового) (. 2.1, 2.2)

Алгоритм	1.	(1, 2) 5	6.	-
	2.	-	7.	-
	3.	4	-	-
	4.	" / "	" / "	-
	5.	1 2.	"	-

Литературные источники

1. / ;
 , 2006.
2. () /
 , , , ,
 , , ;
 . – : , 2003. – 544 .
3. . . . - , 2010.
(www.cpcpa.ru)
4. . . . -
 . - : , 1998. -
 248 .
5. -
 ,
 / « » - ., 2004,
 2007. www.cpcpa.ru
6. « »
 ,
 - ., 2004.
www.cpcpa.ru
7. ,
 " -
 " -
 /
 " - ., 1998.