

**ООО "Научно-практический Центр
Профессиональной Оценки (НЦПО)"**

**СПРАВОЧНИК РАСЧЕТНЫХ ДАННЫХ
ДЛЯ ОЦЕНКИ И КОНСАЛТИНГА**

СРД № 15

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

Москва 2014 г.

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

СПРАВОЧНИК РАСЧЕТНЫХ ДАННЫХ ДЛЯ ОЦЕНКИ И КОНСАЛТИНГА

Справочник расчетных данных для оценки и консалтинга (СРД №15) / Под ред. канд. техн. наук Е.Е. Яскевича. - М.: ООО "Научно-практический Центр Профессиональной Оценки", 2014. – 52 с.

В настоящем справочнике представлены цифровые расчетные параметры, полученные с помощью апробированных методик и программных продуктов, для использования узкопрофильными специалистами (Оценщиками и Консультантами), знакомыми с методологией оценки. Многие данные приведены из практических отчетов по оценке.

Справочник преследует, в основном, три цели:

- ознакомить заинтересованных лиц со значениями расчетных параметров;
- ознакомить практикующих специалистов с методологией получения этих параметров;
- инициировать иные методологические приемы получения этих параметров на базе совершенствования теории и практики оценки.

Справочник может представлять интерес для практикующих оценщиков, специалистов экономического профиля, студентов и аспирантов соответствующих специальностей.

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

© ООО "Научно-практический Центр
Профессиональной Оценки", 2014

СОДЕРЖАНИЕ

Введение.....	4
Раздел 1. НЕДВИЖИМОСТЬ.....	5
1.1. Мониторинг прибыли предпринимателя и внешнего износа по городам РФ.....	5
1.2. Значения валовых рентных мультипликаторов (ВРМ) в городах РФ.....	11
1.3. Исследования соотношения «Стоимость прав долгосрочной аренды на 49 лет / Стоимость прав собственности» для земельных участков.....	14
1.4. Корректировки на уторгование для объектов недвижимости.....	15
1.5. Средние разницы в стоимости договоров на рынке первичного жилья Московской области.....	16
1.6. Эксплуатационные и операционные расходы для различных помещений в Москве, Санкт-Петербурге, Московской области.....	17
1.7. Соотношение цен продаж на рынках первичного и вторичного жилья по городам РФ.....	17
1.8. Структура операционных расходов складов класса «А-В» в Московском регионе.....	18
1.9. Доля с оборота для арендаторов в ТЦ г. Москвы.....	18
Раздел 2. БИЗНЕС.....	19
2.1. Корректировка на нефункционирующие активы.....	19
2.2. Балансовые значения коэффициента бета (рычагового и безрычагового).....	21
2.3. Расчетные мультипликаторы.....	23
2.4. Внутренние нормы рентабельности (IRR) отдельных инвестиционных проектов.....	25
2.5. Соотношения между величинами котировок привилегированных и обыкновенных акций.....	26
Раздел 3. ИНТЕЛЛЕКТУАЛЬНАЯ СОБСТВЕННОСТЬ И НЕМАТЕРИАЛЬНЫЕ АКТИВЫ (НМА)	27
3.1. Франчайзинг и роялти.....	27
3.2. Алгоритмы определения дополнительных рисков для НМА (ТЗ).....	29
3.3. Средние наценки за бренд в Москве.....	33
Раздел 4. МАШИНЫ И ОБОРУДОВАНИЕ (МиО)	34
4.1. Отдельные коэффициенты окупаемости (капитализации) для машин и оборудования.....	34
4.2. Исследования коэффициентов перехода на вторичный рынок.....	34
4.3. Коэффициенты уторгования на вторичном рынке.....	37
Раздел 5. ОБЩИЕ ДАННЫЕ.....	40
5.1. Ставки рефинансирования (РФ, США, страны Евросоюза) и страновые риски для РФ.....	40
5.2. Ориентировочные индексы-дефляторы.....	41
5.3. Экспертные мнения специалистов.....	42
5.3.1. Недвижимость.....	42
5.3.2. Бизнес.....	42
5.3.3. Машины и оборудование.....	43
5.3.4. ИС и НМА.....	44
Раздел 6. МЕТОДОЛОГИЧЕСКИЕ ОСНОВЫ ПОЛУЧЕНИЯ РАСЧЕТНЫХ ДАННЫХ.....	45
Заключение.....	49
Литературные источники.....	51

ВВЕДЕНИЕ

Проведение работ по оценке и консалтингу опирается на расчетные параметры, технология получения которых достаточно трудоемка и требует определенного методологического обоснования и научной подготовки.

В условиях изменяющейся российской экономики основные расчетные параметры (бета, риски, прибыль предпринимателя, мультипликаторы, роялти, коэффициенты Чилтона, корреляционно-регрессионные связи и т. п.) с течением времени также изменяются, что требует постоянного проведения их мониторинга, который показывает динамику изменения этих данных и позволяет специалистам, работающим в области оценки и консалтинга, получать надежные расчетные цифровые параметры.

С другой стороны, наличие таких данных существенно облегчает процесс проверки отчетов и работу по оценке и консалтингу.

В настоящем справочнике представлены цифровые расчетные параметры, полученные с помощью апробированных методик и программных продуктов, предназначенные для узкопрофильных специалистов, знакомых с методологией оценки. Многие данные приведены из практических отчетов по оценке.

В современных условиях российской практики оценки и консалтинга работа по получению исходных цифровых данных у специалистов оценочных и консалтинговых фирм занимает много времени и опирается на многие источники информации. Объединение большинства расчетных

данных в одном сборнике поможет снизить трудоемкость исследовательских работ.

На основании многолетнего опыта работы по анализу динамики изменения отдельных расчетных параметров, периодичность выпуска справочников СРД определена на уровне полугодового срока времени, поэтому за год выпускается 2 номера. Отдельные сравнительные расчетные параметры (например, ПП, ВРМ) по определенному местоположению объекта оценки (недвижимость) можно найти и сопоставить либо в четных, либо в нечетных номерах справочников.

Тематические разделы справочника охватывают следующие направления исследований:

- мониторинг расчетных данных;
- корреляционно-регрессионные связи;
- статистически достоверные результаты обработки информационных данных;
- информационные данные и т. п.

В справочниках представлены практические примеры выполненных работ по получению расчетных данных из отчетов по оценке (части практических отчетов).

В завершающем разделе справочника можно ознакомиться с основными методологическими алгоритмами проведения расчетов и получения представленных в справочнике данных.

Список литературных источников содержит методические материалы, использованные при проведении аналитических расчетов.

Каждый номер содержит новые данные, применяемые в оценке и консалтинге, а также результаты мониторингов.

Раздел 1. НЕДВИЖИМОСТЬ

1.1. Мониторинг прибыли предпринимателя и внешнего износа по городам РФ

Использование:

- при проведении АННЭИ;
- в затратном подходе при приведении стоимости затрат на новое строительство к рыночным стоимостям;
- в сравнительном подходе для обоснования корректировок;
- при инвестиционном проектировании для решения финансовых вопросов и т. п.

В расчетах приняты следующие коэффициенты:

- прибыли предпринимателя $K_{пп} = 1 + ПП$;
 - внешнего износа $K_{внИ} = 1 - ВнИ$,
- где **ПП** – отношение прибыли предпринимателя к стоимости нового строительства улучшений на дату оценки;
ВнИ – отношение внешних износов к стоимости нового строительства улучшений на дату оценки.

Представленные ниже данные получены с помощью программного продукта "НПП". Расчеты прибыли предпринимателя и внешних износов выполнены на основании следующих методик:

- Методика оценки прибыли предпринимателя, времени создания и состава строительных расходов для объектов недвижимости / ООО "НПЦПО". - М., 2004, 2007. www.crcpa.ru;
- Методика оценки влияния внешних износов, сервитутов и арендных договоров на стоимость объектов недвижимости / ООО "НПЦПО". - М., 2004. www.crcpa.ru;
- Классификация основных типов зданий и сооружений для производства работ по оценке. Методика ускоренного определения функционального износа объектов недвижимости / ООО "НПЦПО". - М., 2005. www.crcpa.ru.

Таблица 1.1.1

Косвенные признаки появления прибыли предпринимателя или внешнего износа

№ п/п	Признаки появления прибыли предпринимателя
1	Массовое новое строительство улучшений во многих сегментах рынка
2	Интенсивно развит рынок купли-продажи и сдачи в аренду объектов недвижимости
3	Относительно высокая стоимость земельных участков
4	Высокая загрузка оцениваемых объектов недвижимости
5	Высока доля элитного строительства улучшений (класса «А»)
	Признаки наличия внешнего износа
1	Отсутствует новое строительство улучшений
2	Неразвит рынок купли-продажи и сдачи в аренду объектов недвижимости
3	Присутствует рынок сдачи в аренду улучшений, неразвит рынок купли – продажи объектов недвижимости
4	Относительно низкая стоимость земельных участков
5	Рынок развит или находится в развитии, но имеет место отрицательная стоимость земельного участка при применении метода остатка и выделения

Представленные в табл. 1.1.2 результаты определения ПП и ВнИ получены в процессе работ по оценке, а также были специально рассчитаны для настоящего номера справочника (в соответствии с вышеупомянутыми методиками

проанализированные стоимостные параметры улучшений сравнивались с предыдущими значениями в рассматриваемом сегменте рынка).

Таблица 1.1.2

Результаты сравнительных исследований ИП и ВНИ на территории РФ в ноябре 2013 г.

№ п/п	Город, область, местоположение объекта	Тип недвижимости	Констр. система (КС), класс	Рыночная прибыль предпринимателя (ИП) %		Рыночные внешние износ (ВНИ) %	
				Ноябрь 2013 г.	Ноябрь 2014 г.	Ноябрь 2013 г.	Ноябрь 2014 г.
1.	Архангельск						
	Середина	Офисы					
	Окраина	Произв. помещения					
2.	Владивосток						
	Центр	Офисы					
	Окраина	Произв. Здания					
	Центр	Магазины					
	Середина	Типовое жилье					
3.	Волгоград						
	Середина	Магазины					
	Середина	Магазины					
4.	Екатеринбург						
	Центр	Офисные помещения					
	Центр	Торговые помещения					
	Окраина	Торговые помещения (встроенные)					
	Середина	Магазины					
	Середина	Типовое жилье					
5.	Иркутск						
	Середина и окраина	Производственные здания					
	Середина	Магазины					
	Центр	Офисные помещения					
6.	Калуга						
	Центр	Произв. здания					
	Середина	Офисные помещения					
	Середина	Типовое жилье					
7.	Киров						
	Середина	Произв. здания					
	Середина	Магазины					
	Середина	Офисные помещения					

Результаты сравнительных исследований ИП и ВНИ на территории РФ в ноябре 2013 г.

№ п/п	Город, область, местоположение объекта	Тип недвижимости	Констр. система (КС), класс	Рыночная прибыль предпринимателя (ИП) %		Рыночные внешние износ (ВНИ) %	
				Ноябрь 2013 г.	Ноябрь 2014 г.	Ноябрь 2013 г.	Ноябрь 2014 г.
8.	Кострома						
	Середина	Офисные помещения					
	Середина	Произв. здания					
9.	Краснодар						
	Центр	Офисные помещения					
	Центр	Торговые помещения					
	Центр	Торговое помещение					
	Середина	Типовое жилье					
10.	Курск						
	Середина	Произв. здания					
	Середина	Типовое жилье					
11.	Москва						
	Центр	Элитное жилье					
	Окраина	Элитное жилье					
	Середина	Типовое жилье					
	Центр	Торговые комплексы					
	Центр	Магазины					
	Середина	Торговые комплексы					
	Окраина	Торговые комплексы					
	Середина	Произв. помещения					
	Окраина	Произв. помещения					
	Центр и основные магистрали	Офисы					
	Центр и основные магистрали	Офисы					
	Центр и основные магистрали	Офисы					
	Окраина	Офисы					
	Окраина	Офисы					
	Середина	Склады-терминалы					
	Приближенно ко МКАД	Склады-терминалы					

Результаты сравнительных исследований ИП и ВНИ на территории РФ в ноябре 2013 г.

№ п/п	Город, область, местоположение объекта	Тип недвижимости	Констр. система (КС), класс	Рыночная прибыль предпринимателя (ИП) %		Рыночные внешние износ (ВНИ) %	
				Ноябрь 2013 г.	Ноябрь 2014 г.	Ноябрь 2013 г.	Ноябрь 2014 г.
	Средние районы	Склады-терминалы					
	Средние районы	Гаражи метал. (3 × 6 м)					
	Центр	Подз. парковки в элитных жилых зданиях					
	Середина	Подз. парковки в элитных жилых зданиях					
	Приблизленно ко МКАД	Подз. парковки в элитных жилых зданиях					
	Середина	Гостиницы 3-4 звезды					
	Середина	Типовое жилье					
12.	Московская область						
	15-25 км от МКАД (Рублево-Успенское и Новорижское шоссе)	Элитные загородные владения по индив. проектам					
	40-50 км от МКАД (Рублево-Успенское и Новорижское шоссе)	Элитные загородные владения по индив. проектам					
	20-40 км от МКАД	Типовые загор. влад. соврем. постройки					
	20-40 км от МКАД	Типовые загор. влад. старой постройки					
	50-60 км от МКАД	Типовые загор. влад. соврем. постройки					
	60-70 км от МКАД	Типовые загор. влад. соврем. постройки					
	20-40 км от МКАД	Типовое жилье					
	10-20 км от МКАД	Офисы					
	10-20 км от МКАД	Офисы					
	30-40 км от МКАД	Офисы					

Таблица 1.1.2

Результаты сравнительных исследований ИП и ВНИ на территории РФ в ноябре 2013 г.

№ п/п	Город, область, местоположение объекта	Тип недвижимости	Констр. система (КС), класс	Рыночная прибыль предпринимателя (ИП) %		Рыночные внешние износ (ВНИ) %	
				Ноябрь 2013 г.	Ноябрь 2014 г.	Ноябрь 2013 г.	Ноябрь 2014 г.
	50-60 км от МКАД	Офисы					
	70-90 км от МКАД	Офисы					
	10-20 км от МКАД	Склады-терминалы					
	40-70 км от МКАД	Склады-терминалы					
	10-30 км от МКАД	Магазины					
	30-60 км от МКАД	Магазины					
	70-90 км от МКАД	Магазины					
	10-30 км от МКАД	Произв. помещения					
	30-60 км от МКАД	Произв. помещения					
	70-90 км от МКАД	Произв. помещения					
	80-100 км. от МКАД	Коровники					
13.	Мурманск						
	Центр города	Офисные помещения					
	Центр города	Торговые помещения					
	Окраина	Офисные помещения					
	Окраина	Производственные помещения					
	Средина	Типовое жилье					
14.	Новокузнецк						
	Ближе к окраине	Складские помещения					
15.	Новосибирск						
	Центр	Магазины					
	Центр	Офисные помещения					
	Середина	Магазины					
	Середина	Офисные помещения					
	Промзона	Произв. здания					

Таблица 1.1.2

Результаты сравнительных исследований ИП и ВНИ на территории РФ в ноябре 2013 г.

№ п/п	Город, область, местоположение объекта	Тип недвижимости	Констр. система (КС), класс	Рыночная прибыль предпринимателя (ИП) %		Рыночные внешние износы (ВНИ) %	
				Ноябрь 2013 г.	Ноябрь 2014 г.	Ноябрь 2013 г.	Ноябрь 2014 г.
	Середина	Офисы					
	Середина	Магазины					
	Окраина, промзона	Произв. здания					
	Середина	Типовое жилье					
16.	Новочебоксарск						
	Промзона	Промышленные здания					
17.	Оренбург						
	Центр города	Торговые помещения					
	Окраина	Офисные помещения					
	Окраина	Произв. помещения					
18.	Ростов-на-Дону						
	Центр	Торговые помещения					
	Окраина	Торговые помещения					
	Центр	Офисные помещения					
	Окраина	Офисные помещения					
	Середина	Произв. помещения					
	Середина	Типовое жилье					
19.	Рязань						
	Центр	Магазины					
	Середина	Типовое жилье					
20.	Санкт-Петербург						
	Центр	Элитное жилье					
	Окраина	Элитное жилье					
	Центр	Торговые комплексы					
	Середина	Торговые комплексы					
	Центр	Офисные помещения					
	Центр	Офисные помещения					

Таблица 1.1.2

Результаты сравнительных исследований ИП и ВНИ на территории РФ в ноябре 2013 г.

№ п/п	Город, область, местоположение объекта	Тип недвижимости	Констр. система (КС), класс	Рыночная прибыль предпринимателя (ИП) %		Рыночные внешние износ (ВНИ) %	
				Ноябрь 2013 г.	Ноябрь 2014 г.	Ноябрь 2013 г.	Ноябрь 2014 г.
	Середина	Офисные помещения					
	Окраина	Офисные помещения					
	Окраина	Произв. помещения					
	Середина	Типовое жилье					
22.	Севастополь						
	Середина	Типовое жилье					
	Окраина	ИЖС					
23.	Тамбов						
	Центр	Офисные помещения					
	Окраина	Офисные помещения					
	Центр	Магазины					
	Окраина	Магазины					
	Окраина	Произв. помещения					
	Середина	Типовое жилье					
24.	Тверь						
	Окраина	Магазины					
	Середина	Офисные помещения					
	Окраина	Произв. здания					
	Середина	Типовое жилье					
25.	Тула						
	Центр	Офисы					
	Центр	Магазины					
	Центр	Магазины					
	Окраина	Произв. здания					
	Середина	Типовое жилье					
26.	Тюмень						
	Середина	Магазины					
27.	Уфа						
	Середина	Типовое жилье					
28.	Ярославль						
	Промзона	Производство-склады					

Таблица 1.1.2

Результаты сравнительных исследований ПП и ВНИ на территории РФ в ноябре 2013 г.

№ п/п	Город, область, местоположение объекта	Тип недвижимости	Констр. система (КС), класс	Рыночная прибыль предпринимателя (ПП) %		Рыночные внешние износы (ВНИ) %	
				Ноябрь 2013 г.	Ноябрь 2014 г.	Ноябрь 2013 г.	Ноябрь 2014 г.
	Середина	Типовое жилье					

В табл.1.1.2 приведены средние значения ПП и ВНИ, имеющие коэффициенты вариации ниже 5%.

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

Использование:

- для прямого пересчета арендной ставки в стоимость недвижимости;
- для прямого пересчета стоимости недвижимости в арендную ставку;
- для построения ставки дисконтирования (коэффициента капитализации) методом экстракции рынка;

- для анализа соотношения параметров рынков купли-продажи и аренды объектов недвижимости.

В табл. 1.2.1 приведены наиболее вероятные средние значения ВРМ, рассчитанные по соотношению средней стоимости объектов недвижимости и средних годовых арендных ставок, при коэффициентах вариации ниже 10%.

Таблица 1.2.1

Средние значения ВРМ в городах РФ

№ п/п	Город, местоположение объекта	Функциональное назначение площадей, класс	Средние значения ВРМ (ноябрь 2013 г.)	Средние значения ВРМ (ноябрь 2014 г.)
1.	Архангельск			
	Центр	Офисные помещения, "И"		
	Окраина	Офисные помещения, "С"		
	Окраина	Складские помещения, "С"		
2.	Владивосток			
	Центр	Офисные помещения, "И"		
	Центр	Офисные помещения, "С"		
	Середина	Офисные помещения, "С"		
3.	Волгоград			
	Центр	Торговые помещения, «И»		
	Середина	Торговые помещения, "И"		
	Середина	Офисные помещения, "И"		
	Середина	Офисные помещения, "С"		
	Середина	Производственные помещения, "И"		
	Окраина	Складские помещения, "С"		
4.	Екатеринбург			
	Центр	Торговые помещения, «И»		
	Центр	Торговые помещения, "И"		
	Середина	Торговые помещения, "И"		
	Середина	Офисные помещения, "И"		
	Середина	Офисные помещения, "С"		
5.	Иркутск			
	Центр	Торговые помещения, «И»		
	Центр	Офисные помещения, «И»		
	Центр	Офисные помещения, "С"		
	Окраина	Офисные помещения, "С"		
	Окраина	Производственные помещения, "И"		

Средние значения ВРМ в городах РФ

№ п/п	Город, местоположение объекта	Функциональное назначение площадей, класс	Средние значения ВРМ (ноябрь 2013 г.)	Средние значения ВРМ (ноябрь 2014 г.)
6	Киров			
	Центр	Торговые помещени		
	Центр	Офисные помещени		
	Центр	Офисные помещени		
	Середина	Офисные помещени		
	Середина	Торговые помещени		
	Окраина	Производственные п		
7.	Краснодар			
	Центр	Торговые помещени		
	Центр	Офисные помещени		
	Центр	Производственные п		
	Середина	Торговые помещени		
	Середина	Офисные помещени		
	Середина	Офисные помещени		
	Середина	Производственные п		
	Окраина	Торговые помещени		
	Окраина	Офисные помещени		
	Окраина	Производственные п		
8	Москва			
	Центр	Жилые апартаменты		
	Центр	Элитные квартиры «		
	Центр	Типовые квартиры «		
	Центр	Торговые помещени		
	Центр	Торговые помещени		
	Центр	Торговые помещени		
	Центр	Офисные помещени		
	Центр	Офисные помещени		
	Центр	Производственные п		
	Середина	Типовые квартиры «		
	Середина	Торговые помещени		
	Середина	Торговые помещени		
	Середина	Офисные помещени		
	Середина	Офисные помещени		
	Середина	Производственные п		
	Окраина	Типовые квартиры «		
	Окраина	Торговые помещени		
	Окраина	Торговые помещени		
	Окраина	Офисные помещени		
	Окраина	Офисные помещени		
	Окраина	Производственные п		
	Окраина	Складские помещен		
9.	Новосибирск			
	Центр	Торговые помещени		
	Середина	Торговые помещени		
	Середина	Офисные помещени		
	Середина	Офисные помещени		
	Середина	Производственные п		
	Окраина	Складские помещен		
10.	Ростов-на-Дону			
	Центр	Торговые помещени		

Средние значения ВРМ в городах РФ

№ п/п	Город, местоположение объекта	Функциональное назначение площадей, класс	Средние значения ВРМ (ноябрь 2013 г.)	Средние значения ВРМ (ноябрь 2014 г.)
	Центр	Офисные помещени		
	Центр	Производственные п		
	Середина	Торговые помещени		
	Середина	Офисные помещени		
	Окраина	Торговые помещени		
	Окраина	Офисные помещени		
	Окраина	Производственные п		
	Окраина	Складские помещен		
11.	Рязань			
	Центр	Торговые помещени		
	Центр	Офисные помещени		
	Окраина	Торговые помещени		
	Окраина	Производственные п		
	Окраина	Складские помещен		
12.	Тамбов			
	Центр	Офисные помещени		
	Середина	Торговые помещени		
	Окраина	Торговые помещени		
	Окраина	Офисные помещени		
	Окраина	Производственные п		
	Окраина	Складские помещен		
13.	Тула			
	Центр	Офисные помещени		
	Центр	Офисные помещени		
	Середина	Торговые помещени		
	Середина	Офисные помещени		
	Окраина	Торговые помещени		
	Окраина	Офисные помещени		
	Окраина	Производственные п		
	Окраина	Складские помещен		
14.	Ярославль			
	Центр	Торговые помещени		
	Центр	Офисные помещени		
	Центр	Офисные помещени		
	Центр	Складские помещен		
	Середина	Торговые помещени		
	Середина	Офисные помещени		
	Середина	Офисные помещени		
	Окраина	Торговые помещени		
	Окраина	Офисные помещени		
	Окраина	Производственные п		
	Окраина	Складские помещен		

1.3. Исследования соотношения «Стоимость прав долгосрочной аренды на 49 лет / Стоимость прав собственности» для земельных участков

Использование: при проведении расчетов и корректировок.

Обозначения: ПА – удельная стоимость прав аренды ЗУ на 49 лет;

ПС – удельная стоимость прав собственности на ЗУ.

Значения соотношения ПА/ПС (табл. 1.3.1) исследовались для различных городов РФ на основании данных, приведенных в сборниках по недвижимости, сайтов сети Интернет.

Таблица 1.3.1

Соотношение ПА/ПС для земельных участков в некоторых городах РФ

№ п/п	Город, местоположение объекта	Функциональное назначение	Площадь ЗУ, м2	ПА/ПС
1	Владивосток			
	Середина	Офис		
	Окраина	Прои		
2	Волгоград			
	Середина	Торго		
	Середина	Офис		
3	Екатеринбург			
	Середина	Офис		
	Окраина	Прои		
4	Иркутск			
	Окраина	Прои		
	Окраина	Прои		
5	Калуга			
	Середина	Торго		
	Окраина	Прои		
6	Киров			
	Центр	Торго		
	Окраина	Прои		
7	Краснодар			
	Центр	Торго		
	Середина	Офис		
8	Москва			
	Середина	Торго		
	Окраина	Офис		
	Середина	Торго		
	Окраина	Прои		
	Окраина	Офис		
9	Московская область			
	6-12 км. от МКАД	Торго		
	8-12 км. от МКАД	Офис		
10	Санкт-Петербург			
	Окраина	Торго		
	Окраина	Прои		
11	Тверь			
	Окраина	Прои		
12	Ярославль			
	Окраина	Прои		
	Окраина	Офис		

Учет НДС в соотношении не производится

1.4. Корректировки на уторгование для объектов недвижимости

Использование: при проведении расчетов и корректировок.

Интернет и из периодических изданий по недвижимости (табл. 1.4.1).

Приведены отдельные данные, полученные по сведениям риэлтерских фирм, сети

Таблица 1.4.1

Значения корректировок на уторгование для объектов недвижимости в различных городах РФ и Белоруссии

Населенный пункт	Жилая		Торговая		Офисная		Производственно-складская		Земельные участки
	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Продажа
	Крупные города								
Воронеж									
Екатеринбург									
Краснодар									
Москва									
Ростов-на-Дону									
С.-Петербург									
Среднее по крупным городам в ноябре 2014 г.									
Среднее соотношение Аренда/Продажа в ноябре 2014 г.									
Среднее по крупным городам в ноябре 2013 г.									
Среднее соотношение Аренда/Продажа в ноябре 2013 г.									
Минск									
Владивосток									
Новосибирск									
Омск									
Ставрополь									
Тамбов									

Таблица 1.4.1

Значения корректировок на уторгование для объектов недвижимости в различных городах РФ и Белоруссии

Населенный пункт	Жилая		Торговая		Офисная		Производственно-складская		Земельные участки
	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Продажа
Тверь									
Среднее по средним городам в ноябре 2014 г.									
Среднее соотношение Аренда/Продажа в ноябре 2014 г.									
Среднее по средним городам в ноябре 2013 г.									
Среднее соотношение Аренда/Продажа в ноябре 2013 г.									
Московская область									
Примечание: 1									
■ Для Севастополя различаются)									

1.5. Средние разницы в стоимости договоров на рынке первичного жилья Московской области

Использование: при анализе НЭИ, определении стоимости долевого участия в инвестиционном проектировании, строительстве.

Таблица 1.5.1

Средние разницы в стоимости договоров по рынку первичного жилья МО

№ п/п	Наименование договора	Соотношения с договором ЖСК
1	Договор с ЖСК	
2	Договор паенакопления	
3	Договор купли-продажи	
4	Договор долевого участия	
5	Предварительный договор купли-продажи	
6	Договор соинвестирования	
7	Договор займа	
8	Договор инвестирования	

1.6. Эксплуатационные и операционные расходы для различных помещений в Москве, Санкт-Петербурге, Московской области

Использование: при проведении расчетов

Таблица 1.6.1

Средние величины операционных и эксплуатационных расходов для различных помещений, руб./кв. м. в год

№ п/п	Город/ Класс	А	В	С
1	Москва			
1.1.	Офисные помещения:			
	Операционные расходы			
	Эксплуатационные расходы			
1.2.	Торговые помещения			
	Операционные расходы			
	Эксплуатационные расходы			
1.3.	Складские помещения			
	Операционные расходы			
	Эксплуатационные расходы			
2	Санкт/Петербург			
2.1.	Офисные помещения			
	Операционные расходы			
	Эксплуатационные расходы			
2.2.	Торговые помещения			
	Операционные расходы			
	Эксплуатационные расходы			
2.3.	Складские помещения			
	Операционные расходы			
	Эксплуатационные расходы			
3	Московская область			
3.1.	Складские помещения			
	Операционные расходы			

Расценки для класса «В» и «С» снижаются для Москвы.

Операционные расходы включают:

--

1.7. Соотношение цен продаж на рынках первичного и вторичного жилья по городам РФ

Таблица 1.7.1

Соотношение цен продаж на рынках первичного (Ц1) и вторичного жилья (Ц2) – квартиры

№ п/п	Наименование	Ц2 / Ц1			
		1-комнатные	2-комнатные	3-комнатные	Много-Комнатные
1	Краснодар				
2	Москва (эконом-класс)				
3	Московская область				
4	Омск				
5	Санкт-Петербург				
6	Екатеринбург				
7	Севастополь				
	Среднее				

1.8. Структура операционных расходов складов класса «А-В» в Московском регионе

Использование: при проведении расчетов по доходному подходу и корректировок.

Таблица 1.8.1

Структура операционных расходов сухих отапливаемых складов класса «А-В»

№ п/п	Город/ Класс	Минимум	Максимум
	Операционные расходы		
1.	Страхование		
2.	Вознаграждение		
3.	Налог на имущество		
4.	Налог на землю		
5.	Охрана территории		
6.	Эксплуатация оборудования		
7.	Уборка внешней территории		

1.9. Доля с оборота для арендаторов в ТЦ г. Москвы

Использование: при проведении расчетов по доходному подходу и корректировок.

Таблица 1.9.1

Доля с оборота для арендаторов в ТЦ г. Москвы

№ п/п	Наименование		
1.	Гипермаркет		
2.	Супермаркет		
3.	Галереи		
4.	Кинотеатры		
5.	Развлекательные центры		

Раздел 2. БИЗНЕС

2.1. Корректировка на нефункционирующие активы

Использование: при корректировках в сравнительном и доходном подходах.

Таблица 2.1.1

Представители нефункционирующих активов во внеоборотных (АНв) и оборотных активах (АНо)

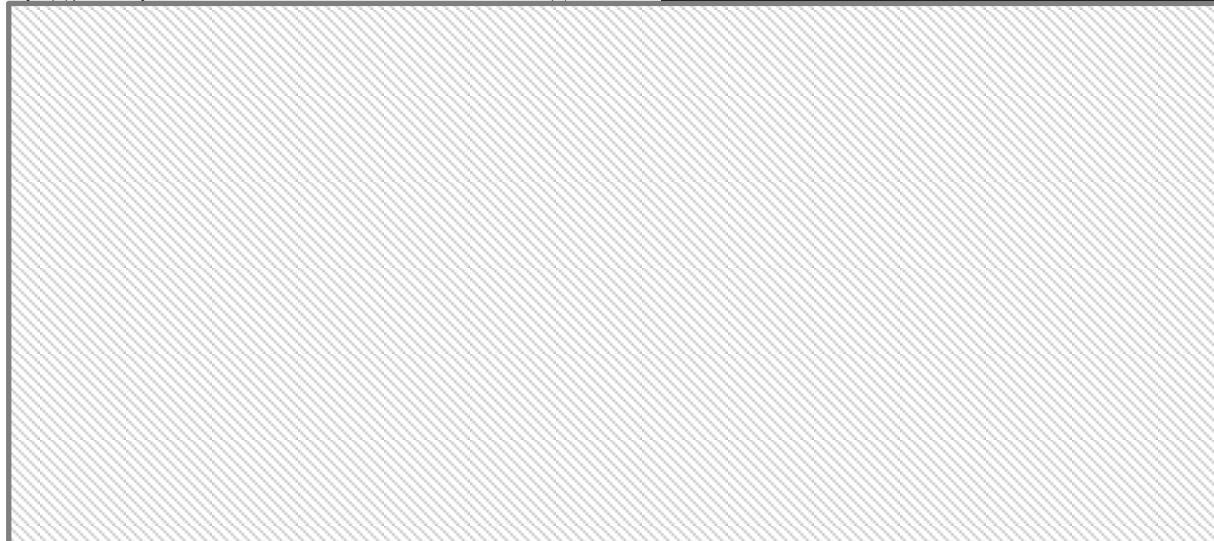
Позиции баланса	Строка баланса	Возможные представители АНв и АНо
Нематериальные активы	111	
патенты, лицензии, товарные знаки (знаки обслуживания), иные аналогичные с перечисленными права и активы		
организационные расходы		
деловая репутация организации		
Результаты исследований и разработок	112	
Основные средства	113	
земельные участки и объекты природопользования		
здания, сооружения, машины, оборудование		
Доходные вложения в материальные ценности	114	
имущество для передачи в лизинг		
имущество, предоставляемое по договору проката		
Финансовые вложения	115	
инвестиции в дочерние общества		
инвестиции в зависимые общества		

Представители нефункционирующих активов во внеоборотных (АНв) и оборотных активах (АОб)

Позиции баланса	Строка баланса	Возможные представители АНв и АОб
инвестиции в другие организации		
займы, предоставленные организациям на срок более 12 месяцев		
Отложенные налоговые активы	1	
Прочие внеоборотные активы	1	
Запасы	1	
НДС	1	

■ Позиции могут участвовать в корректировке СОК, следует избегать двойного учета

Развитие доходного подхода может предусматривать ввод



2.2. Балансовые значения коэффициента бета (рычагового и безрычагового)

Балансовые значения коэффициента бета (рычагового и безрычагового) рассчитываются на основе балансовых отчетов предприятий (формы №1, 2) за 6-8 лет.

В табл. 2.2.1 приведены значения коэффициента бета балансовые по предприятиям.

Таблица 2.2.1

Значения коэффициента бета балансовые по предприятиям

Предприятие	Правовая форма	Выручка, млн. руб.	Значения коэффициента бета			Долг/Капитал
			Рычагового	Безрычагового		
				балансовое	расчетное	
Водоснабжение						
Ч...л						
М...л						
В...и						
В...о						
И...й						
О...л						
А...л						
Б...л						
Б...т						
К...л						
Среднее						
Авиаперевозчики						
Ф...т						
Д...а						
А...я						
А...а						
В...а						
Б...л						
В...к						
С...ь						
Т...а						
Ю...р						
П...и						
Среднее						
Строительные компании						
Д...й						
М...й						
С...5						
Р...й						
П...й						
С...ж						
С...с						
Ст...ж						
Мо...й						
М...7						
В...К						
Среднее						
Издательства						
И...а						
А...я						
Б...т						
В...ь						

Значения коэффициента бета балансовые по предприятиям

Предприятие	Правовая форма	Выручка, млн. руб.	Значения коэффициента бета			Долг/Капитал
			Рычагового	Безрычагового		
				балансовое	расчетное	
В...ь						
Г...ф						
Д...р						
Д...с						
А...с						
А...т						
Среднее						
Торговые предприятия						
Т...м						
Э...т						
Ш...м						
А...т						
А...с						
Ал...т						
Ац...т						
Б...т						
Ба...т						
К...т						
Г...т						
Среднее						
Агрофирмы						
К...е						
К...т						
А...а						
А...о						
А...й						
Аг...й						
Н...з						
А...т						
Ц...т						
З...о						
В...т						
Среднее						
Телекоммуникационные компании						
М...ы						
Т...м						
А...м						
Ал...м						
Ав...м						
Г...л						
Г...т						
Г...м						
Ж...м						
И...м						
М...н						
Среднее						

Значения коэффициентов «бета безрычагового расчетное» получены путем пересчета значений коэффициента бета рычагового с учетом рычага.

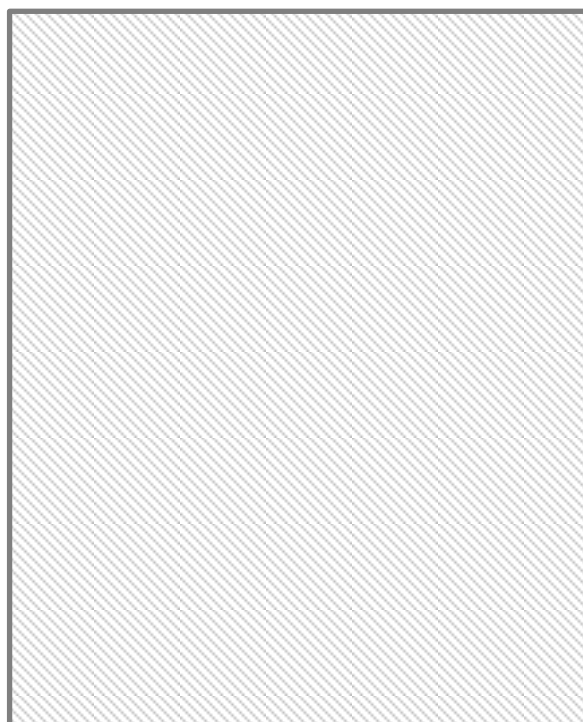
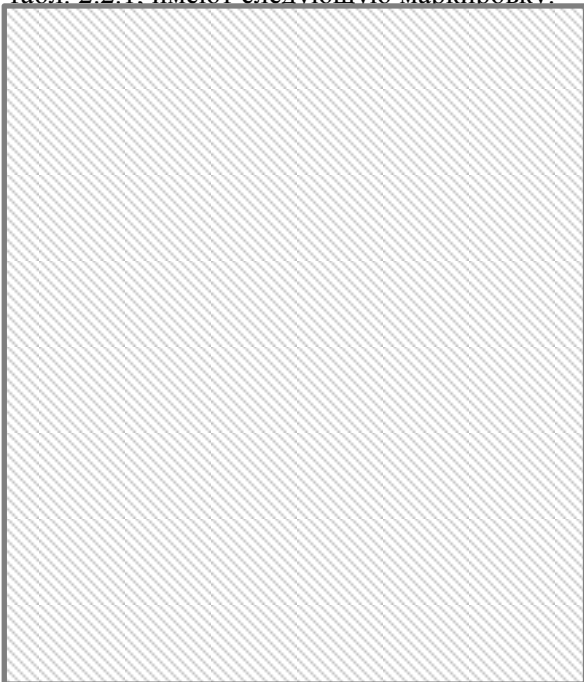
2.3. Расчетные мультипликаторы

Использование:

- в сравнительном подходе при оценке бизнеса (предприятия);

- для определения стоимости предприятий в постпрогнозном периоде.

Расчетные мультипликаторы, приведенные в табл. 2.2.1. имеют следующую маркировку:



отличии от мультипликаторов для перехода к 100% миноритарному УК Компании, данные мультипликаторы имеют иное наименование.

Таблица 2.3.1

Расчетные мультипликаторы

№ п/п	Отрасль, подотрасль	Продукция, услуги	Аналоги	Параметры, Маркиро	P/R	P/B	P/BB	P/ВнА	P/ЕВТ
					Значение мультипликатора Выборка шт.				
1.	Газопереработка								
2.	Финансы								
3.	Строительные материалы								
4.	Химия								
5.	Финансы								
6.	Спортивно-развлекательные предприятия								
7.	Торговля								

2.4. Внутренние нормы рентабельности (IRR) отдельных инвестиционных проектов

Использование: для принятия решений о ставках дисконтирования по альтернативным вложениям денежных средств при оценке бизнеса и инвестиционных проектов. В табл. 2.4.1 приведены внутренние нормы рентабельности инвестиционных проектов

Таблица 2.4.1

Внутренне нормы рентабельности (IRR) инвестиционных проектов

№ п/п	Инвестиционный проект	Отрасль	Общая стоимость	Период окупаемости, годы	IRR %
1	Городской транспорт				
2	Завод по производству химических реагентов				
3	Введение электронных транспортных карт на транспорте				
4	Развитие дилерской сети по распространению фармацевтических препаратов				
5	Рынок экологически чистых продуктов				
6	Внедрение ноу-хау в ВПК				
7	Разработка месторождения глины				
8	Строительство платной автодороги				

2.5. Соотношения между величинами котировок привилегированных и обыкновенных акций

В табл.2.5.1 приведены сравнительные данные по отношению стоимостей привилегированных (Сп) и обыкновенных акций (Со) в различных отраслях по материалам сайтов бирж РФ.

Таблица 2.5.1

Сравнительные данные по соотношениям «Сп / Со» в разные временные периоды

Отрасль	Сп/Со		Сп/Со	
	Предложения – май 2014 г.		Предложения – ноябрь 2014 г.	
	Кол-во	Среднее	Кол-во	Среднее
Нефтяная				
Газовая				
Энергетика				
Банковское дело				
Связь				
Металлургия				
Автомобильная				
Механические заводы				
Судостроение				
Торговля				
Химия				
Пищевая				
Золотодобыча				
Приборостроение				
Среднее общее				

Раздел 3. ИНТЕЛЛЕКТУАЛЬНАЯ СОБСТВЕННОСТЬ И НЕМАТЕРИАЛЬНЫЕ АКТИВЫ (НМА)

3.1. Франчайзинг и роялти

Использование: для оценки доходным подходом ИС и НМА.

Таблица 3.1.1

Ставки роялти по рынкам РФ

№п/п	Наименование	СРД-10, % апрель 2012 г.	СРД-12, % май 2013 г.	СРД-13, % ноябрь 2013 г.	СРД-14, % май 2014 г.	СРД-15, % ноябрь 2014 г.
1.	Агентства недви					
2.	Агентства празд					
3.	Аренда авт					
4.	Бижутерия и					
5.	Выпуск ж					
6.	Гостини					
7.	Гостиниц					
8.	Детская					
9.	Детское обучени					
10.	Дизайн ин					
11.	Домашни					
12.	Домашние					
13.	Доставка					
14.	Занятия с					
15.	Заправка ка					
16.	Изготовление печ					
17.	Интернет					
18.	Интернет-т					
19.	Каф					
20.	Кин					
21.	Кислород					
22.	Кожгала					
23.	Масло кул					
24.	Масло ол					
25.	Масло под					
26.	Мобильные					
27.	Му					
28.	Облицовочн					
29.	Обучение иностр					
30.	Обу					
31.	Одеж					
32.	Оздоровительнь сало					
33.	Оздоровител					
34.	Оргтех					
35.	Отдых и ра					
36.	Парфю					
37.	Пивные ре					
38.	Пироте					
39.	Пита					
40.	Пицца					

Ставки роялти по рынкам РФ

№п/п	Наименование	СРД-10, % апрель 2012 г.	СРД-12, % май 2013 г.	СРД-13, % ноябрь 2013 г.	СРД-14, % май 2014 г.	СРД-15, % ноябрь 2014 г.
41.	Пода					
42.	Прибор					
43.	Продукты					
44.	Произв					
45.	Прокат легковы					
46.	Пчелово					
47.	Расходные маг компью					
48.	Рекла					
49.	Рестор					
50.	Семена подсолне					
51.	Сеть маг					
52.	Спорт, здоров					
53.	Спортс					
54.	Столо					
55.	Товары д					
56.	Товары для					
57.	Торговля					
58.	Торговля					
59.	Торговля электро					
60.	Тури					
61.	Универ					
62.	Услуги для					
63.	Фаст –					
64.	Финансовь					
65.	Фотост					
66.	Хлебобулочн					
67.	Цвет					
68.	Чайная тс					
69.	Электрически					
70.	Ювелирные					

3.2. Алгоритмы определения дополнительных рисков для НМА (ТЗ)

Использование: для построения ставок дисконтирования при оценке НМА (ТЗ).

При оценке НМА, развивающегося в рамках бизнеса предприятия, строится ставка дисконтирования (СД_{нма}), учитывающая дополнительные риски к ставке



Вид корпоративного риска	Интервал значений
Качество управления компанией	
Размер компании	
Финансовая структура	
Товарная/территориальная диверсификация	
Диверсификация клиентуры	
Прибыли: нормы и ретроспективная прогнозируемость	
Прочие риски	

Типовым является определение дополнительных рисков в диапазоне 0...5% (данный диапазон позволяет складывать риски, при выходе на более высокие риски

метод складывания дает значительные ошибки учета рисков).

Рассмотрим факторы влияния на дополнительные риски в привязке к Товарным знакам (ТЗ).

Риск неудачного продвижения продукта на рынок.

Таблица 3.2.1.

Факторы дополнительного риска R_n					
Время	Сложность	Неопытность	Неизвестность	Сложность	Сумма

Таблица 3.2.2.

Расчет надбавки R_n						
Факторы риска / Уровень риска	0,00%	1,00%	2,00%	3,00%	4,00%	5,00%
Итоговое значение фактора риска	2,5%					

Риск низкой влиятельности при распределении совокупных выгод от ТЗ

Таблица 3.2.3.

Факторы дополнительного риска Рв							
Риск	0%	1%	2%	3%	4%	5%	Пример расчета

Таблица 3.2.4.

Расчет надбавки Рв						
Факторы риска / Уровень риска	0,00%	1,00%	2,00%	3,00%	4,00%	5,00%
Итоговое значение фактора риска	3,25%					

Риск высоких расходов, неэффективных инвестиций.

Таблица 3.2.5.

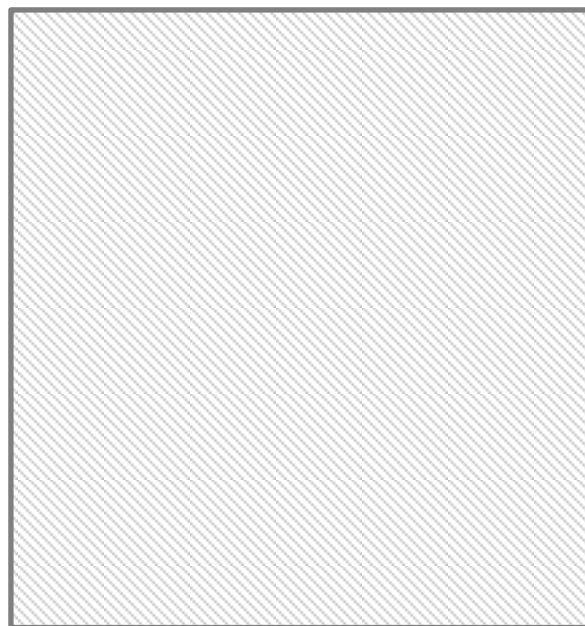
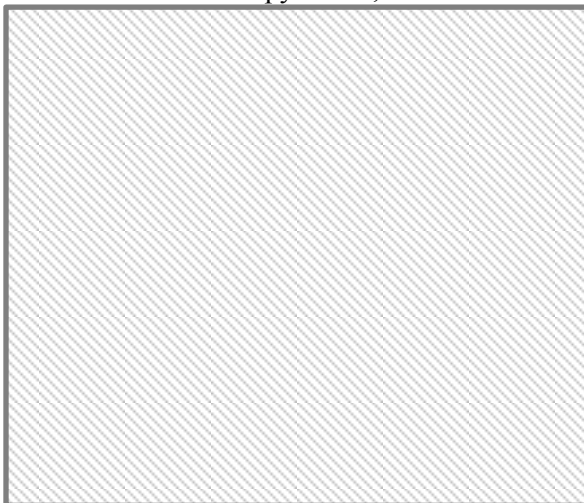
Факторы дополнительного риска Ри							
Риск	0%	1%	2%	3%	4%	5%	Пример расчета

Таблица 3.2.6.

Расчет надбавки Ри						
Факторы риска / Уровень риска	0,00 %	1,00 %	2,00 %	3,00 %	4,00 %	5,00 %
Итоговое значение фактора риска	0,75%					

Общэкономические риски (Роз).

Может возникнуть двойной учет данного риска, поскольку он уже заложен в безрисковой ставке в составе странового риска. Страновой (политический) риск обычно усматривается в возможности непрогнозируемых негативных изменений экономического окружения, связанных с



связана с отраслевой принадлежностью предприятия, в рамках которого производится.

3.3. Средние наценки за бренд в Москве

Использование: для оценки брендов.

Таблица 3.3.1

Средние наценки за бренды в Москве

№ п/п	Наименование	Наценка минимум, %	Наценка максимум, %
1.	Автомобили легковые		
2.	Аксессуары		
3.	Апартаменты		
4.	Газированные напитки		
5.	Гостиницы		
6.	Компьютеры		
7.	Мобильные телефоны		
8.	Недвижимость элитная		
9.	Одежда		
10.	Колбасные продукты		
11.	Молочные продукты		
12.	Спиртные напитки		
13.	Строительные материалы		
14.	Телевизоры		

Раздел 4. МАШИНЫ И ОБОРУДОВАНИЕ (МиО)

4.1. Отдельные коэффициенты окупаемости (капитализации) для машин и оборудования

Использование: для доходного подхода.

В табл.4.1.1 приведены данные по расчетам коэффициентов окупаемости (капитализации) для машин и оборудования. Сопоставлялись величины годовых

арендных ставок и средние стоимости Активов. Коэффициенты окупаемости ориентировочно показывают относительную скорость окупаемости Активов за год.

Таблица 4.1.1

Определение коэффициентов окупаемости для машин и оборудования

№ п/п	Наименование	Средняя стоимость, руб.	Средняя арендная ставка	Годовой расчет	К окуп
1.	Вентилятор сценический JEM				
2.	Гайковерт Makita TW 0350				
3.	Бас - гитара				
4.	Катер Silver				
5.	Окрасочный аппарат DMX 2200				
6.	Принтер HP 4250				
7.	Стол банкетный				
8.	Трансформатор ТМТО-80 (бетона)				
9.	Уборочная машина КАМАЗ КО-80				
10.	Фотоаппарат Canon EOS 5D Mark				
11.	Фрезерный станок FP-48SP				
12.	Цистерна ж/д топливная				
13.	Ювелирное украшение				
14.	Электродрель ИЭ 1035				

4.2. Исследования коэффициентов перехода на вторичный рынок

Использование: в затратном и сравнительном подходе.

Цель – определение коэффициентов перехода на вторичный рынок.

Большинство оценщиков при проведении расчетов в затратном подходе использует базовую стоимость для начисления износов в виде средней по прайс-листам предприятий изготовителей и дилеров без

учета коэффициентов перехода на вторичный рынок, что ведет к завышению уровня физических и функциональных износов.

Ниже приведены результаты отдельных исследований коэффициентов перехода на вторичный рынок

Методология получения расчетных данных приведена в разд. 6

Таблица 4.2.1

Рыночные данные по коэффициентам переходу объектов на вторичный рынок

№ п/п	Наименование объекта, параметры	СРД-9, ноябрь 2011 г.	СРД-10, май 2012 г.	СРД-11, ноябрь 2013 г.	СРД-12, май 2013 г.	СРД-13, ноябрь 2013 г.	СРД-14, май 2014 г.	СРД-15, ноябрь 2014 г.
1.	Импортные легковые автомашины							
2.	Отечественные легковые автомашины							
3.	Импортная бытовая техника							

Таблица 4.2.1

Рыночные данные по коэффициентам переходу объектов на вторичный рынок

№ п/п	Наименование объекта, параметры	СРД-9, ноябрь 2011 г.	СРД-10, май 2012 г.	СРД-11, ноябрь 2012 г.	СРД-12, май 2013 г.	СРД-13, ноябрь 2013 г.	СРД-14, май 2014 г.	СРД-15, ноябрь 2014 г.
4.	Отечественная и СНГ бытовая техника							
5.	Отечественное станочное оборудование							
6.	Мобильные телефоны							
7.	Водные суда							
8.	Воздушные суда							
9.	Импортная бытовая техника							
10.	Дорожная техника							
11.	Пищевое оборудование							
12.	Электрооборудование							
13.	Строительное оборудование							
14.	Оргтехника							
15.	Станочное оборудование							
16.	Пищевое оборудование							
17.	Электрооборудование							
18.	Компрессорное оборудование							
19.	Оргтехника							
20.	Бытовая техника							
21.	Автомшины							
22.	Торговое оборудование							
23.	Деревообрабатывающие станки							
24.	Крановое оборудование							
25.	Сельскохозяйственная техника							
26.	Компьютерная техника							
27.	Автодвигатели							
28.	Трактора							
29.	Прессовое оборудование							
30.	Насосное оборудование							
31.	Землеройная техника							
32.	Сварочное оборудование							
	Буровое оборудование							
33.	Буровая установка BAUER 2 UNITS BG 20 BT 60							
34.	Ямобур КАМАЗ 4326							
35.	Буровая установка модель УРБ-2А2							
36.	Буровая установка TERBERG F3000 ST100							
	Среднее							
	Музыкальные инструменты							
37.	Бас гитара FERNANDES GRADUAL MBK							
38.	Аккордеон Fantini CP/18/C/4 (Италия)							
39.	Скрипка Csermak VA (Венгрия)							

Таблица 4.2.1

Рыночные данные по коэффициентам переходу объектов на вторичный рынок

№ п/п	Наименование объекта, параметры	СРД-9, ноябрь 2011 г.	СРД-10, май 2012 г.	СРД-11, ноябрь 2013 г.	СРД-12, май 2013 г.	СРД-13, ноябрь 2013 г.	СРД-14, май 2014 г.	СРД-15, ноябрь 2014 г.
40.	Рояль Москва 270 см.							
41.	Синтезатор Casio LK-280							
	Среднее							
	Окрасочное оборудование							
42.	Окрасочный аппарат CB 210							
43.	Камера порошковой покраски K02							
44.	Окрасочный аппарат Graco EXTREME 70:1							
45.	Окрасочное оборудование DP-6382 (dino-power)							
	Среднее							
	Печатное оборудование							
46.	Система печати Ose TDS750							
47.	Печатная машина Heidelberg Speedmaster SM							
48.	Флексографическая печатная машина, серия YT-2800							
	Среднее							
	Погрузочное оборудование							
49.	Фронтальный погрузчик XCMG LW 300FN							
50.	Мини-погрузчик CLG365A							
51.	Фронтальный погрузчик СТМ-KD ZL920							
52.	Погрузчик Hyundai HL760-9S							
	Среднее							
	Трансформаторное оборудование							
53.	ТМ 160/10/0,4							
54.	ТМГ-400/10-У1							
55.	ТМГ-250/10/0.4							
	Среднее							
	Фотоаппараты							
56.	Canon EOS 6D							
57.	Samsung WB2200							
58.	Nikon CoolPix D3200							
59.	Sony Alpha							
60.	Panasonic Lumix DMC							
	Среднее							
	Холодильники							
61.	Liebherr T 1810							
62.	Ardo COF 2510 SAY							
63.	BEKO CN 328220							
64.	Bosch KGN36NL10							
65.	Electrolux EN 3487 AOH							
	Среднее							

4.3. Коэффициенты уторгования на вторичном рынке

Использование: в рамках затратного и сравнительного подхода.

Таблица 4.3.1

Коэффициенты уторгования на вторичном рынке (Европейская часть РФ)

№ п/п	Наименование товара	Величина коэффициента уторгования						
		СРД-9, ноябрь 2011 г.	СРД-10, май 2012 г.	СРД-11, ноябрь 2012 г.	СРД-12, май 2013 г.	СРД-13, ноябрь 2013 г.	СРД-14, май 2014 г.	СРД-15 Ноябрь 2014 г.
1.	Легковой автотранспорт отечественного производства							
2.	Грузовой автотранспорт отечественного производства							
3.	Легковой автотранспорт импортного производства							
4.	Грузовой автотранспорт импортного производства							
5.	Компьютерная техника (свыше 3 лет)							
6.	Мебель отечественного производства							
7.	Мебель импортного производства							
8.	Мобильные телефоны (свыше 4 лет)							
9.	Телевизоры импортного производства (свыше 2 лет)							
10.	Токарные станки (свыше 10 лет)							
11.	Духовые музыкальные инструменты							
12.	Мебельная фурнитура							
13.	Дорожная техника импортного производства							
14.	Кофемашины импортные							
15.	Газовые плиты импортные							
16.	Офисная мебель отечественная							
17.	Кухонная мебель импортного производства							
18.	Водные катера отечественного производства							
19.	Резервуары металлические							
20.	Фрезерные станки JTM							
21.	Сварочные аппараты отечественные							
22.	Бензопилы Husqvarna							
23.	Строительная техника отечественного производства							
24.	Строительная техника							

Коэффициенты уторгования на вторичном рынке (Европейская часть РФ)

№ п/п	Наименование товара	Величина коэффициента уторгования						
		СРД-9, ноябрь 2011 г.	СРД-10, май 2012 г.	СРД-11, ноябрь 2012 г.	СРД-12 май 2013 г.	СРД-13, ноябрь 2013 г.	СРД-14 май 2014 г.	СРД-15 Ноябрь 2014 г.
	Caterpillar							
25.	Башенные краны							
26.	Японские краны – манипуляторы							
27.	Лифтовое оборудование отечественное							
28.	Трактора (Т и МТЗ) старого производства							
29.	Трактора отечественные современные							
30.	Трактора импортные							
31.	Музыкальные инструменты							
32.	Комбайны зерноуборочные импортные							
33.	Швейные машины импортные							
34.	Полиграфическое оборудование HEIDELBERG							
35.	Кинотехника импортная							
36.	Зубоврачебная техника импортная							
37.	Мотоциклы отечественные							
38.	Трансформаторы отечественные							
39.	Электрообогреватели переносные							
40.	Торговое оборудования для магазинов							
41.	Светодиодное оборудование							
42.	Мебель для парикмахерских							
43.	Электровелосипеды							
44.	Собрания сочинений Б.Пастернака							
45.	Собрания сочинений Пушкина А.С.							
46.	Велосипеды горные импортные							
47.	Гитары							
48.	Бетономешалки отечественные							
49.	Лодки надувные							
50.	Часы настенные отечественные							
51.	Спортивный инвентарь							
52.	Наручные часы							
53.	Картины современных художников (не членов							

Коэффициенты уторгования на вторичном рынке (Европейская часть РФ)

№ п/п	Наименование товара	Величина коэффициента уторгования						
		СРД-9, ноябрь 2011 г.	СРД-10, май 2012 г.	СРД-11, ноябрь 2012 г.	СРД-12 май 2013 г.	СРД-13, ноябрь 2013 г.	СРД-14 май 2014 г.	СРД-15 Ноябрь 2014 г.
	СХ)							
54.	Франшизы торговых магазинов							
55.	Программные продукты (электронные карты)							
56.	Шубы меховые							
57.	Охранные системы сигнализации							
58.	Евровагонка							
59.	Ванны стальные							
60.	Холодильники импортные							
61.	Дрели ручные импортные (свыше 3 лет)							
62.	Мебель для гостиниц 5 звезд							
63.	Линии розлива молока							
64.	ПП 1-С бухгалтерия							
65.	Газонокосилка Хонда							
66.	Комплект сборного брусового деревянного коттеджа (1 эт.с мансардой)							
67.	Дорожная техника отеч.							
68.	Компрессоры отеч.							
69.	Насосы							
70.	Пылесосы							
71.	Фотоаппараты							
72.	Системы видеонаблюдения							
73.	Лошади							
74.	Садовый инструмент							
75.	Фрезы, резцы							
76.	Духи, одеколон							
77.	Баллоны газовые							
78.	Букинистические книги							

■ Коэффициенты уторгования, для МиО ввиду их небольшого количества

Раздел 5. ОБЩИЕ ДАННЫЕ

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

Таблица 5.1.1

Ставки рефинансирования		
Страна	Ставка рефинансирования, %	Дата
РФ (ЦБ РФ)	8,25 (ключевая – 9,50)	31.10.2014 г.
США (ФРС)	0,25	31.07.2013 г. (16.12.2008 г.)
Страны Евросоюза (ЕЦБ)	0,50	02.05.2013 г.

Таблица 5.1.2

Динамика страновых рисков для РФ (по данным различных агентств)		
№ п/п	Год	Страновые риски, %
1	1999	
2	2000	
3	2001	
4	2002	
5	2003	
6	2004	
7	2005	
8	2006	
9	2007	
10	2008, начало	
11	2008, осень, (финансовый кризис)	
12	2009, (финансовый кризис)	
13	2010, май	
14	2010, ноябрь	
15	2011 апрель	
16	2011 ноябрь	
17	2012 май	
18	2012 ноябрь	
19	2013 май	
20	2013 ноябрь	
21	2014 май	
22	2014 ноябрь	

5.2. Ориентировочные индексы-дефляторы

Использование: при прогнозировании денежных потоков.

Таблица 5.2.1

Индексы – дефляторы				
№.№ п/п	Наименование	2015	2016	2017
1	Инфляция			
2	Изменение курса валют (руб./до			
3	ФОТ (среднеотраслевой)			
4	Удорожание стоимости СМР			
5	Электроэнергия			
6	Коммунальные расходы (тепло,			
7	Плата за аренду земельных учас			
8	Удорожание стоимости ремонт			
9	НДС			
10	Налог на прибыль			
11	Индексы цен производителей			
12	Тарифы на газ населению			
13	Тарифы на ж/д перевозки грузо			
14	Доходы населения			
15	Цены на нефть			

Приведенные данные построены с учетом прогнозов МЭР, Росстата, Госкомзема, Индексов цен в строительстве (Ко-Инвест),

Планов развития РФ на ближайшие 3 года, мнений специалистов (прогнозы сделаны с осреднением различных данных).

5.3. Экспертные мнения специалистов

Экспертные мнения специалистов, высказанные на дискуссиях по оценке на открытых форумах в сети Интернет, являются примерами точных ответов на сложные вопросы теории и практики оценки.

5.3.1. Недвижимость

**Дискуссия по вопросу «ФСО-7»
www.appraiser.ru (05.10.2014 г.)**

Леб А.В. (ник – Леб А.В.)

Как мне кажется, вопрос не в ПП, он более общий (если ошибаюсь – стороны поправят).



текущих цен на основе модели

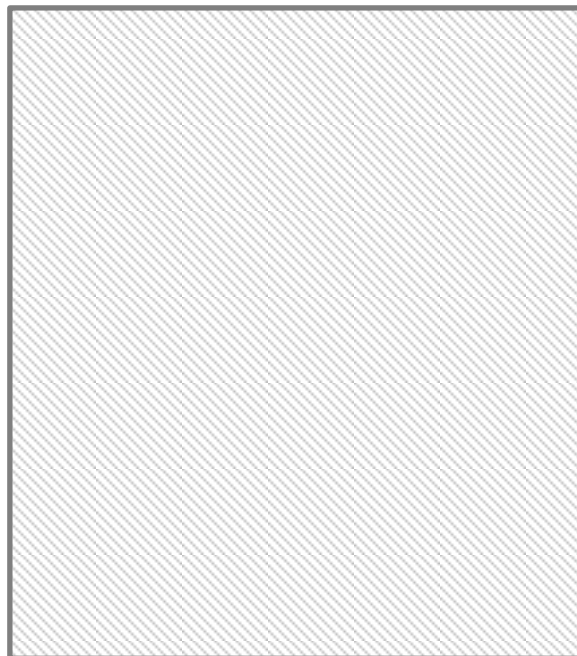
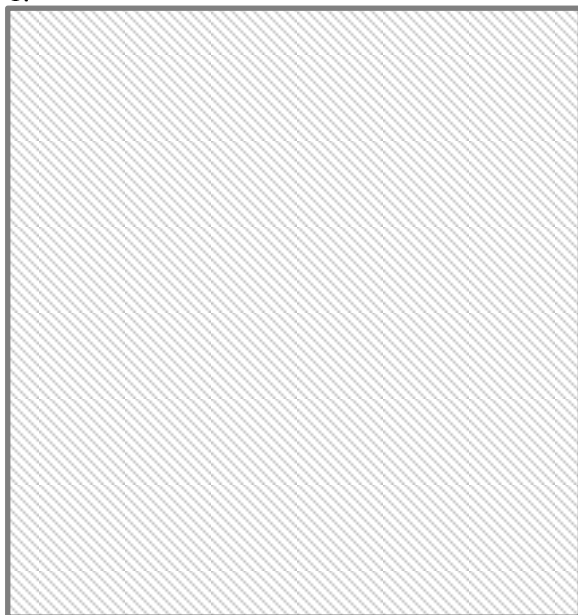
5.3.2. Бизнес

**1. Дискуссия по вопросу «Оценка предприятия тепловых сетей»
www.appraiser.ru (23.09.2014 г.)**

Козырь Юрий Васильевич (ник - Юрий К.)

Здесь есть 2 момента.

1.



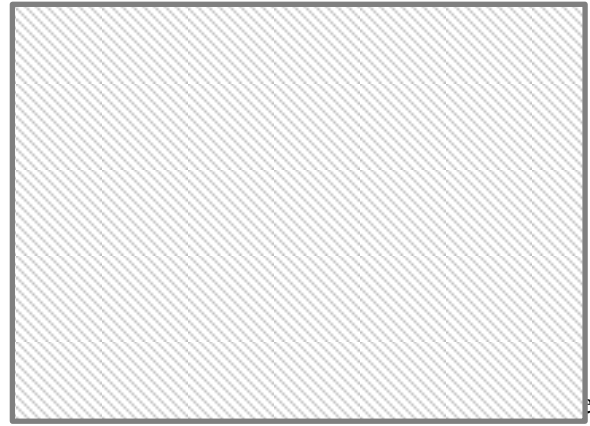
связки потенциального покупателя с оценщиком при полном попустительстве местных чиновников)

**2. Дискуссия по вопросу «Если в составе ОАО имеется дочка как ее ценим»
www.appraiser.ru (20.05.2013 г.)**

Марчук А.А. (ник - AMar)

Ответ зависит от

а)



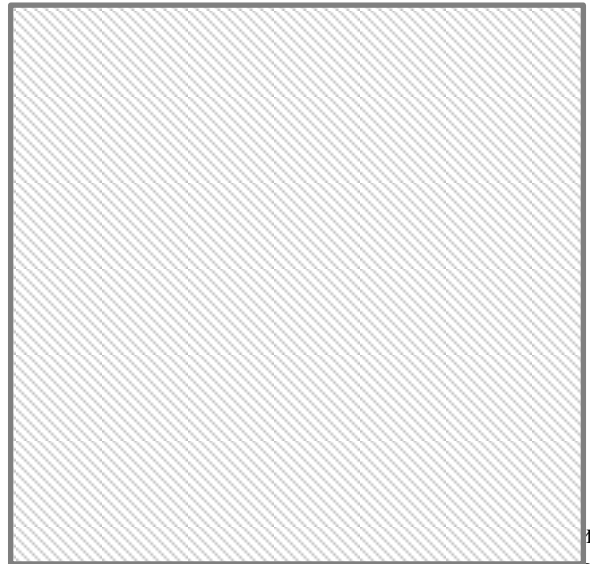
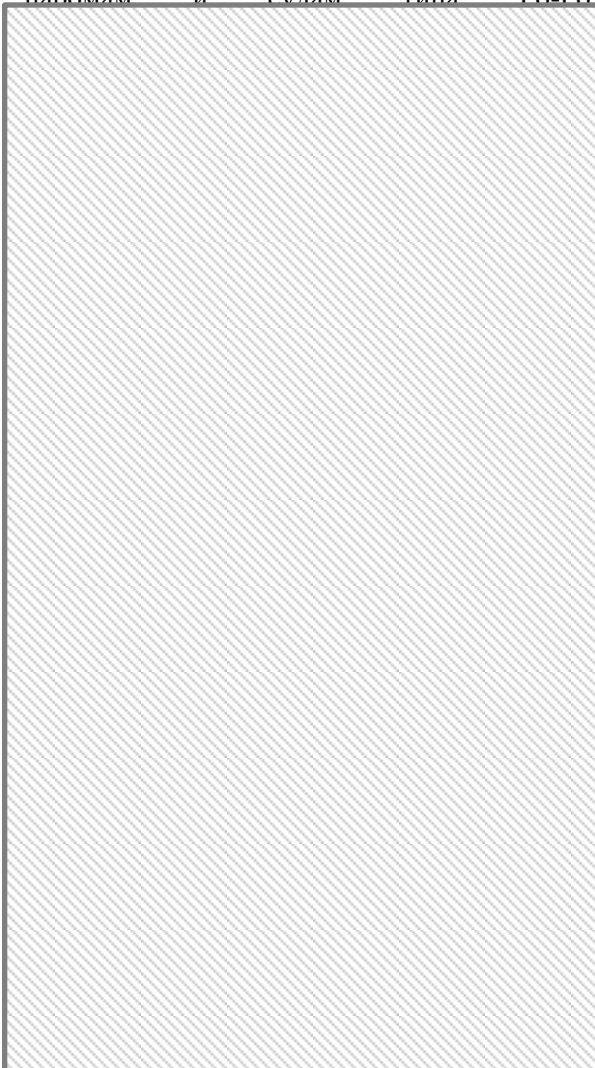
комбинации вышеперечисленных...

5.3.3. Машины и оборудование

1. Дискуссия по вопросу «Фрахтовые ставки» www.appraiser.ru (10.09.2014 г.)

Юнитер А.Д. («ник» - Юнитер Арнольд Дмитриевич)

Для общего анализа фрахтового рынка по паромам и судам типа Ро-Ро



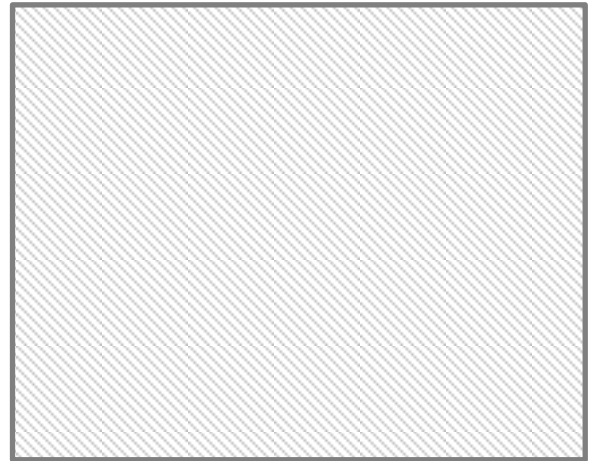
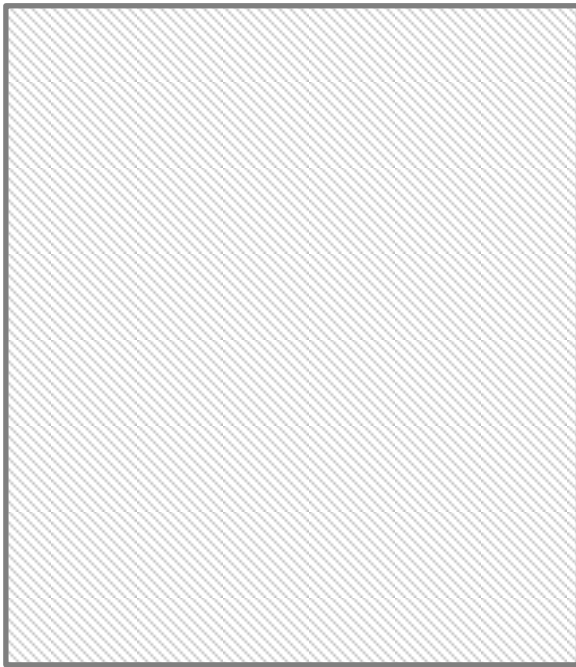
повстанцы. И пофиг что теперь следствие скажет.

2. Дискуссия по вопросу «Внешний (экономический) износ»

<http://kikindaocenka.borda.ru>. (25.04.2014 г.) Смоляк С.А. (ник - Смоляк Сергей)

Уровень использования мощности (отрасли или конкретного вида оборудования) ни о чем не говорит.





елезнодорожные пассажирские вагоны теперь стали делать просторнее, площади используются хуже (хотя пассажирам удобнее, за что они и доплачивают). Так есть ли ВИ у новых таких вагонов?

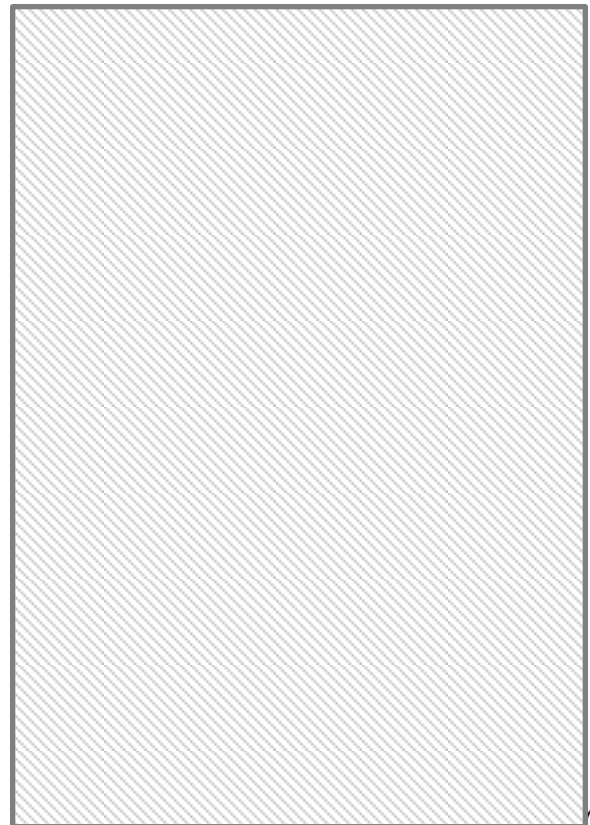
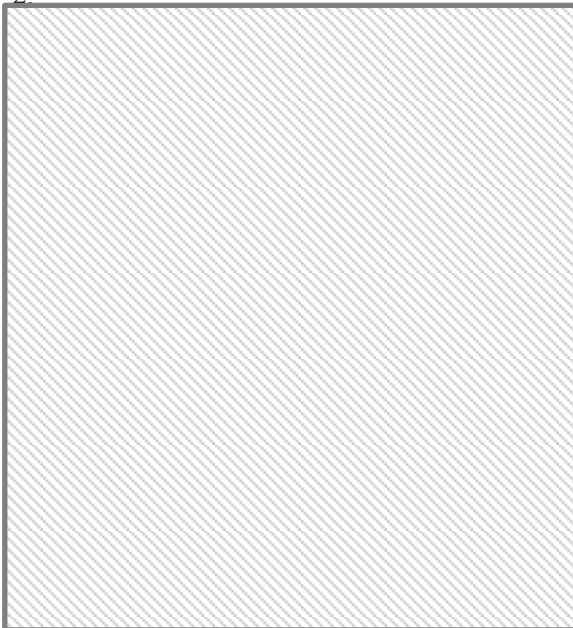
5.3.4. ИС и НМА.

1). Дискуссия по вопросу «Оценка патента на полезную модель» www.labrate.ru (18.11. 2013 г.) ник - SAU

Вам необходимо было определить на какой стадии жизненного цикла находится объект оценки, их несколько

1. Появление идеи – варианта решения сформулированной технической проблемы.

2.



госпошлины, посмотрите какая сумма госпошлины оплачивается на дату оценки.

Раздел 6. МЕТОДОЛОГИЧЕСКИЕ ОСНОВЫ ПОЛУЧЕНИЯ РАСЧЕТНЫХ ДАННЫХ

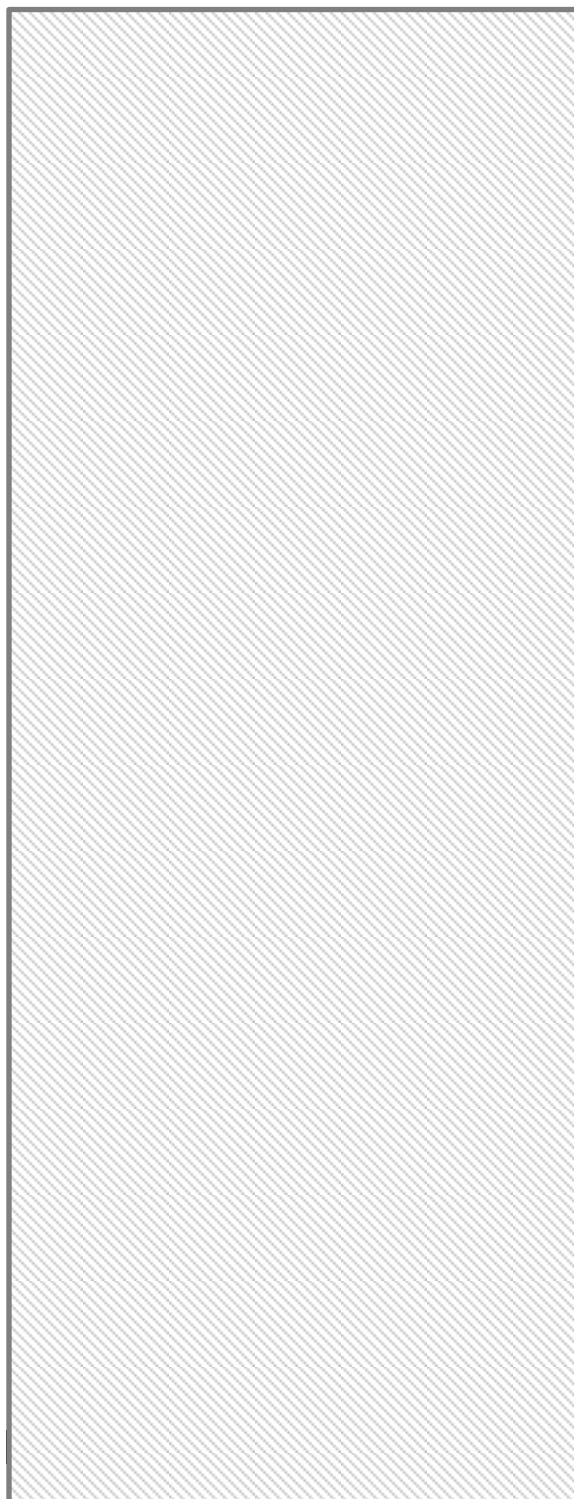
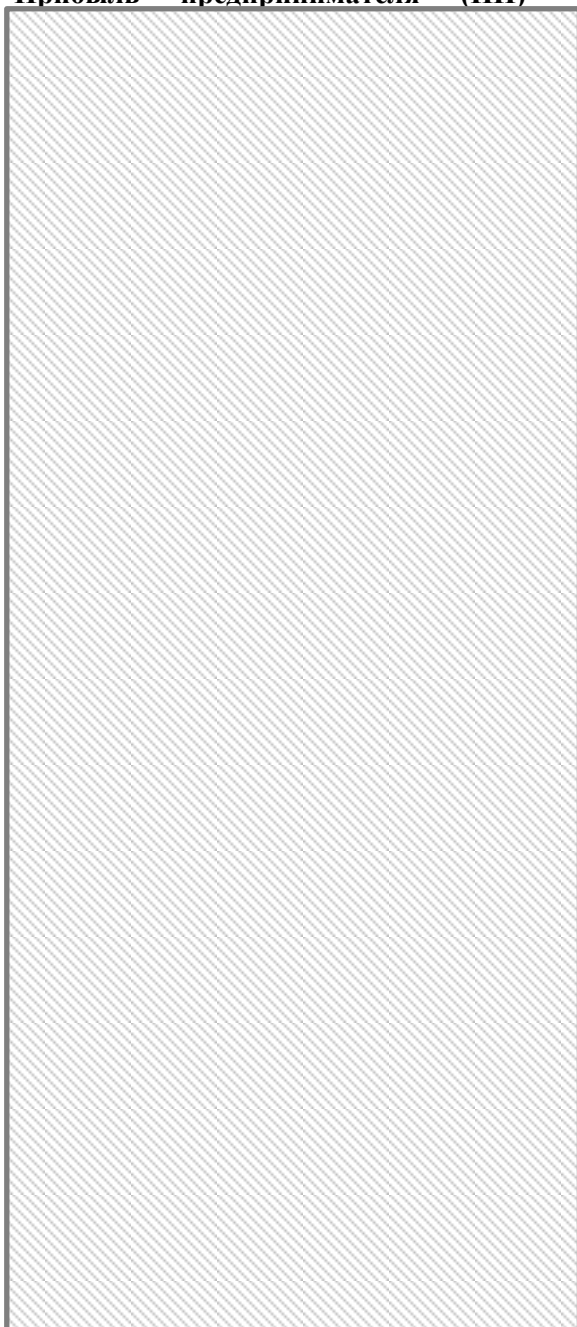
Приведены отдельные алгоритмы получения расчетных параметров. Частично алгоритмы приведены в СРД №1- 14 (2008-2014 гг.).

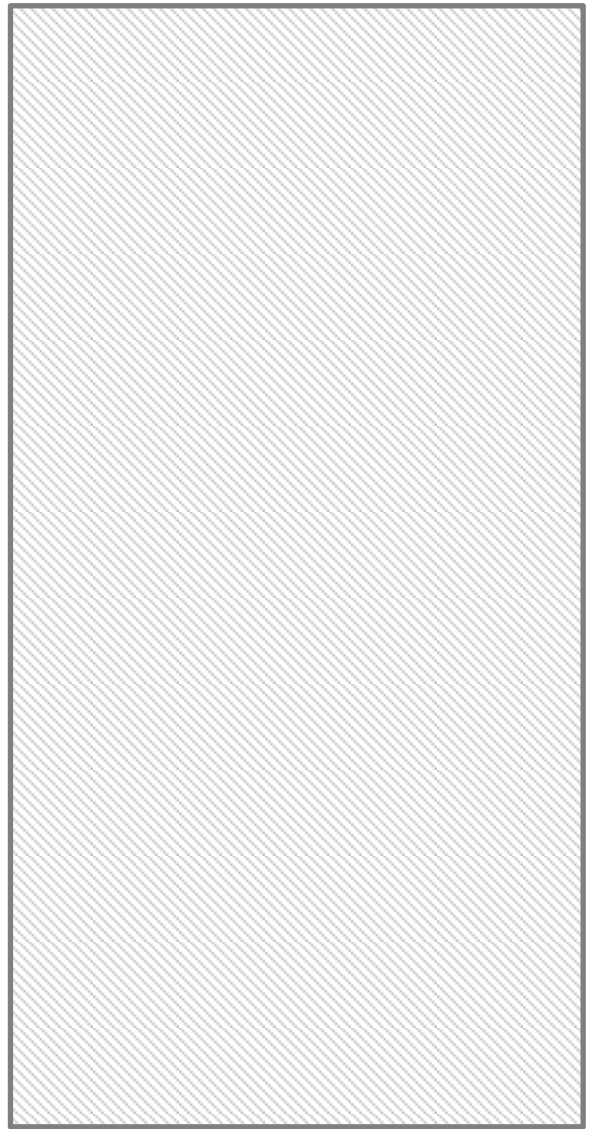
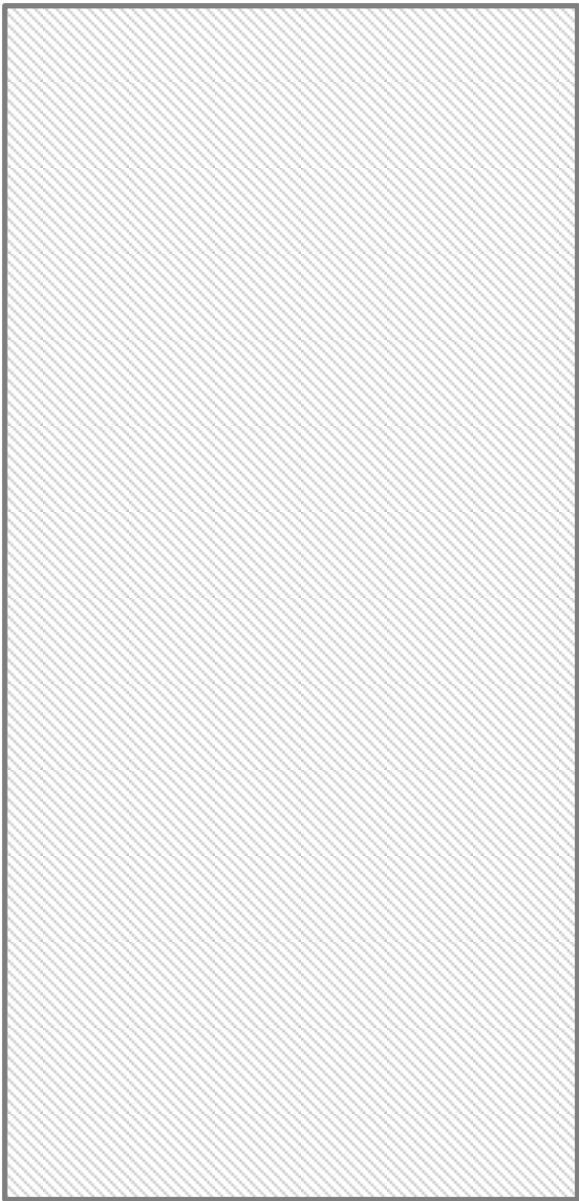
Определение прибыли предпринимателя и внешнего износа (к п. 1.1)

Расчеты проводятся в соответствии с методическими работами [5,7].

Определяется действительная рыночная прибыль предпринимателя.

Прибыль предпринимателя (П) –





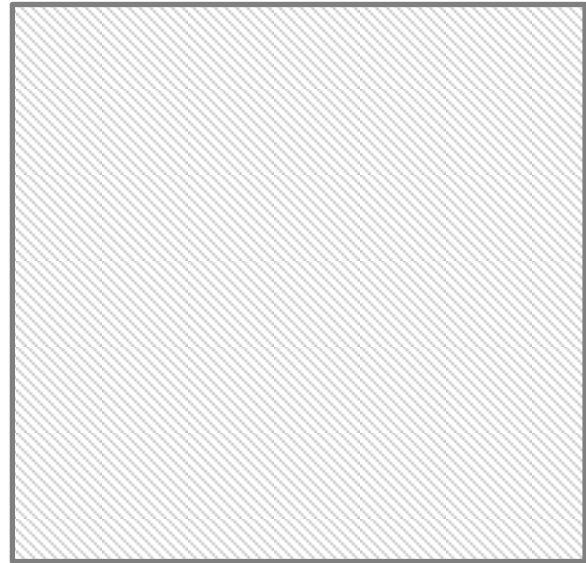
ПП/ВНИ

иные).

Валовые рентные мультипликаторы (ВРМ) (к п. 1.2)

Метод валовых рентных мультипликаторов относится к доходно-сравнительному подходу и интенсивно используется для оценки стоимости при наличии развитых рынков купли-продажи и сдачи в аренду объектов.

Алгоритм:



Балансовые значения коэффициента бета (рычагового, безрычагового) (к п. 2.2)

Алгоритм:

1.



коэффициента бета рычагового.

Значения коэффициентов перехода на вторичный рынок (к п. 4.2)

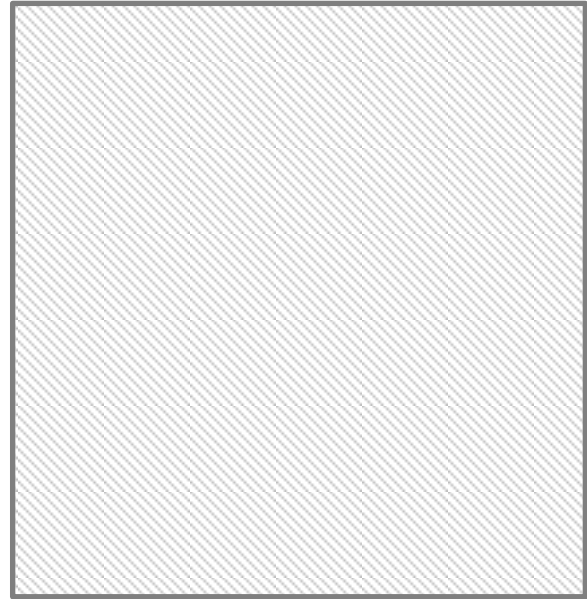
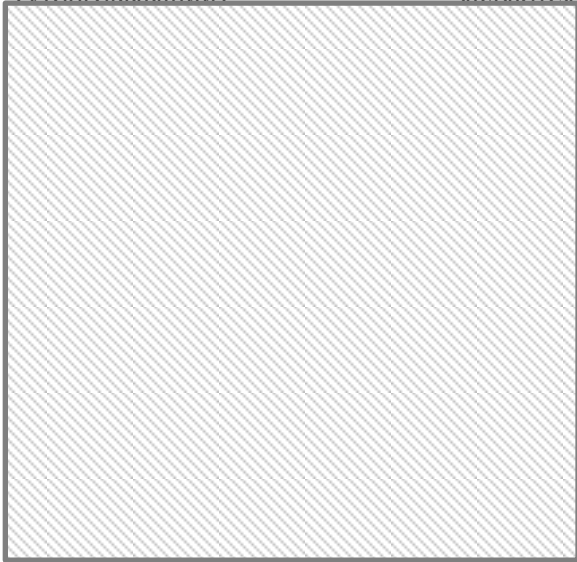
Коэффициенты перехода на вторичный рынок определялись по предложениям к продаже «нового» (Цнового) и «нового, не



первичном рынке.

Значения коэффициентов уторгования (к п.4.3)

Объективными факторами, влияющими на размеры скидок при уторговании (уторговывании) являются:



Заключение

При работе над СРД № 15 2014 г. осуществлен мониторинг отдельных параметров расчетных данных.

Круг рассмотренных информационных данных расширен. Совершенствовалась методология информационного сбора данных, их подготовка к обработке и используемые программные продукты. Большинство первичных входных данных заархивировано.

Ограниченный объем справочника (около 50 стр. для удобства тиражирования) не позволяет поместить большое количество информации в одном номере, поэтому в следующих номерах справочника информация будет обновлена и дополнена. Подготовкой справочника занимается команда профессиональных оценщиков, поэтому в следующих выпусках не исключено появление новых разделов.

По мнению авторов, изменение рыночной ситуации на территории РФ в условиях окончания общемирового финансового кризиса диктует необходимость

осуществления отдельных мониторингов с интервалом не менее 0,5 – 1,0 года, что позволит отслеживать динамику расчетных параметров. Финансовый кризис показал, что рынки купли-продажи и сдачи в аренду объектов недвижимого имущества реагируют на кризисную ситуацию медленно, поэтому в следующем номере справочника будут приведены мониторинги отдельных параметров рынков с обобщением накопленных данных.

Справочник преследует, в основном, три цели:

- ознакомить заинтересованных лиц с значениями расчетных параметров;
- ознакомить практикующих специалистов с методологией получения этих параметров;
- инициировать иные методологические приемы получения этих параметров на базе совершенствования теории и практики оценки.

Коллектив авторов благодарит специалистов за оказанное внимание к настоящей работе и надеется на продолжение общения.

ПРЕДЛОЖЕНИЯ ООО "НПЦПО"

1. Следует отметить, что сбор информационных данных по отдельным городам РФ достаточно трудоемок. В связи с этим коллектив разработчиков "Справочника расчетных данных" намерен сотрудничать с региональными оценщиками и риэлторами в части получения таковых данных на взаимовыгодной основе (практика показала, что некоторые оценщики и риэлторы предпочитают получить новый справочник СРД в электронном виде).
2. В связи с инфляцией, цена номеров

справочника будет незначительно увеличиваться. Периодичность выпуска справочника планируется 2 номера в год, поэтому ООО "НПЦПО" предлагает годовую подписку на справочник на условиях 10%-ной скидки.

3. В связи с большой заинтересованностью оценщиков и консультантов в приобретении справочника СРД считаем целесообразным для стабилизации цены номеров справочника предложить размещение рекламы на страницах последующих номеров.

Литературные источники

1. Яскевич Е.Е. «Практика оценки недвижимости», М., Техносфера, 2011 г., 502 с.
2. Яскевич Е.Е. «Практика оценки объектов, связанных с нематериальными факторами воздействия», М., Техносфера, 2012 г., 560 с.
3. Яскевич Е.Е., Евдокимов А.В. «Машины и оборудование. Исследования коэффициентов перехода на вторичный рынок, физических и функциональных износов объектов с изменяющейся стоимостью» www.crcpa.ru, www.appraiser.ru М., 2011 г.
4. Яскевич Е.Е. «Практические методы и примеры проведения сравнительных корректировок при оценке недвижимости (купля – продажа и аренда). Прибыль предпринимателя и внешний износ. Оценка инфраструктурных объектов» ООО «НПЦПО», www.crcpa.ru, М., 2007 г., 170 с.
5. Яскевич Е.Е. «Методика оценки прибыли предпринимателя, времени создания и состава строительных расходов для объектов недвижимости» ООО «НПЦПО», www.crcpa.ru, М., 2004, 2007 гг., 91 с.
6. Яскевич Е.Е. «Методика оценки зданий – памятников культурного наследия» ООО «НПЦПО», www.crcpa.ru, М., 2004, 2008 гг., 80 с.
7. Яскевич Е.Е. «Методика оценки влияния внешних износов, сервитутов и арендных договоров на стоимость объектов недвижимости» ООО «НПЦПО», www.crcpa.ru, М., 2004, 97 с.
8. Яскевич Е.Е. «Влияние физических и функциональных износов на рыночную стоимость объектов недвижимости. Взаимовлияние износов» www.crcpa.ru, www.appraiser.ru
9. Яскевич А.Е. «Недвижимость. Анализ факторов влияния на функциональный износ и методология его определения» М., 2009, www.crcpa.ru, www.appraiser.ru
10. Сборники СРД №1...14 за 2008 – 2014 гг.
11. Яскевич Е.Е. «Практика оценки бизнеса», М., Техносфера, 2013 г., 584 с.

Справочное издание

**СПРАВОЧНИК РАСЧЕТНЫХ ДАННЫХ
ДЛЯ ОЦЕНКИ И КОНСАЛТИНГА**

СРД №15, 2014

Редактор – Е.Е. Яскевич
Компьютерная верстка – А.Е. Яскевич

