Научно Практический Центр Профессиональной Оценки

НЦПО

СПРАВОЧНИК РАСЧЕТНЫХ ДАННЫХ ДЛЯ ОЦЕНКИ И КОНСАЛТИНГА

СРД №11, 2012

Москва 2012

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

СПРАВОЧНИК РАСЧЕТНЫХ ДАННЫХ ДЛЯ ОЦЕНКИ И КОНСАЛТИНГА

СРД № 11

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

Москва 2012 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 №11) / Под ред. канд. техн. наук Е.Е. Яскевича. - М.: ООО "Научно-практический Центр Профессиональной Оценки", 2012. – 52 с.

Публикация ООО «НЦПО»

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", 2012

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 …… 12
1.3. Корреляционно-регрессионные связи и коэффициенты …… 15
1.3.1. Исследования соотношения «Стоимость прав долгосрочной аренды на 49 лет / Стоимость прав собственности» для земельных участков …… 15
1.3.2. Корректировки на уторгование для объектов недвижимости …… 16
1.4. Предложения по продаже зданий – памятников культурного наследия и диапазоны удельных стоимостей …… 17
1.5. Толщина стен из однородного материала для выполнения требований СНиП 23-02-2003 «Тепловая защита зданий» …… 18
1.6. Эксплуатационные и операционные расходы для различных помещений в Москве, Санкт-Петербурге и Киеве …… 19
Раздел 2. БИЗНЕС …… 21
2.1. Значения коэффициента бета …… 21
2.1.1. Биржевые значения коэффициента бета …… 21
2.1.2. Балансовые значения коэффициента бета (рычагового и безрычагового) …… 21
2.2. Расчетные мультипликаторы …… 25
2.3. Внутренние нормы рентабельности (IRR) отдельных инвестиционных проектов …… 27
2.4. Исследования соотношения «Собственный оборотный капитал / Выручка» для российских и американских отраслевых предприятий …… 27
2.5. Соотношения между величинами котировок привилегированных и обыкновенных акций …… 30
Раздел 3. ИНТЕЛЛЕКТУАЛЬНАЯ СОБСТВЕННОСТЬ И НЕМАТЕРИАЛЬНЫЕ АКТИВЫ (НМА) …… 31
3.1. Условные группы активов и ресурсов Компании, возможности их идентификации …… 31
3.2. Зависимости стоимости индивидуальных проектов от площади зданий (загородные владения Московской области) …… 32
3.3. Хронотипическая классификация букинистических книг …… 33
3.4. Применимость метода восстановления и замещения в затратном подходе при оценке различных объектов …… 33
Раздел 4. МАШИНЫ И ОБОРУДОВАНИЕ (МиО) …… 35
4.1. Отдельные коэффициенты окупаемости (капитализации) для машин и оборудования …… 35
4.2. Исследования коэффициентов перехода на вторичный рынок …… 35
4.3. Коэффициенты уторгования на вторичном рынке …… 37
Раздел 5. ОБЩИЕ ДАННЫЕ …… 39
5.1. Ставки рефинансирования (РФ, США, страны Евросоюза) и страновые риски для РФ …… 39
5.2. Ориентировочные индексы-дефляторы …… 39
5.3. Экспертные мнения специалистов …… 40
5.3.1. Недвижимость …… 40
5.3.2. Бизнес …… 41
5.3.3. Машины и оборудование …… 42
5.3.4. ИС и НМА …… 43
Раздел 6. МЕТОДОЛОГИЧЕСКИЕ ОСНОВЫ ПОЛУЧЕНИЯ РАСЧЕТНЫХ ДАННЫХ 44
Заключение …… 48
Литературные источники …… 50

Публикация ООО «НДПО»

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.

Публикация ООО «ЦЕПО»

Раздел 1. НЕДВИЖИМОСТЬ

1.1. Мониторинг прибыли предпринимателя и внешнего износа по городам РФ и ближнего зарубежья

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 $\mathbf{К_{пп} = 1 + ПП;}$
- внешнего износа $\mathbf{К_{ВнИ} = 1 – ВнИ}$,
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.cpcpa.ru;
- Методика оценки влияния внешних износов, сервитутов и арендных договоров на стоимость объектов недвижимости / ООО "НПЦПО". - М., 2004. www.cpcpa.ru;
- Классификация основных типов зданий и сооружений для производства работ по оценке. Методика ускоренного определения функционального износа объектов недвижимости / ООО "НПЦПО". - М., 2005. www.cpcpa.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).

Публикация ООО «НПЦПО»

Таблица 1.1.2

Результаты сравнительных исследований ПП и ВнИ на территории РФ в ноябре 2012 г.

№ п/п	Город, область, местоположение объекта	Тип недвижимости	Констр. система (КС), класс	Рыночная прибыль предпринимателя (ПП)		Рыночные внешние износы (ВнИ)	
				Ноябрь 2011 г.	Ноябрь 2012 г.	Ноябрь 2011 г.	Ноябрь 2012 г.
1.	**Архангельск**						
	Середина	Офисы	3, 6, «В»	8 - 12	14		
	Окраина	Произв. помещения	1, «С»	4	6	16	2
2.	**Владивосток**						
	Центр	Офисы	4, «С»	33	35	-	-
	Окраина	Произв. Здания	4, «С»	6	8	4	1
	Центр	Магазины	1, «С»	34	37	-	-
	Середина	Типовое жилье	4, «С»	31	29	-	-
3.	**Волгоград**						
	Середина	Магазины	1, «С»	34	38	-	-
	Середина	Магазины	6, 11, «В»	45	41	-	-
4.	**Екатеринбург**						
	Центр	Офисные помещения	4, «С»	22	20	-	-
	Центр	Торговые помещения	1, 6, «В»	36	33	-	-
	Окраина	Торговые помещения (встроенные)	4, «В»	22	24	-	-
	Середина	Магазины	6, 11, «В»	32	36	-	-
	Середина	Типовое жилье	4, «С»	31	33		
5.	**Иркутск**						
	Середина и окраина	Производственные здания	4, «С»	16	19	-	-
	Середина	Магазины	1, «С»	32	30	-	-
6.	**Калуга**						
	Центр	Произв. здания	1, «С»	18	21	-	-
	Середина	Типовое жилье	4, «С-В»	21	22	-	-
7.	**Киров**						
	Середина	Произв. здания	4, «С»	3	9	4	-
	Середина	Магазины	1, 4, «С»	38	39	-	-
	Кострома						
	Середина	Офисные помещения	1, «С»		4		
	Середина	Произв. здания	1,4, «С»		6		4
8.	**Краснодар**						
	Центр	Офисные помещения	2, «С»	39	42	-	-

Публикация ООО «НЦПО»

Таблица 1.1.2

Результаты сравнительных исследований ПП и ВнИ на территории РФ в ноябре 2012 г.

№ п/п	Город, область, местоположение объекта	Тип недвижимости	Констр. система (КС), класс	Рыночная прибыль предпринимателя (ПП)		Рыночные внешние износы (ВнИ)	
				Ноябрь 2011 г.	Ноябрь 2012 г.	Ноябрь 2011 г.	Ноябрь 2012 г.
	Центр	Торговые помещения	1, «В»	42	39	-	-
	Центр	Торговое помещение	1, «С»	29	32	-	-
	Середина	Типовое жилье	4, «С-В»	29	27	-	-
9.	**Курск**						
	Середина	Произв. здания	4, «С»	6	8	4	1
	Середина	Типовое жилье	4, «С-В»	18	16	-	-
10.	**Москва**						
	Центр	Элитное жилье	1, 3, «А»	63	66	-	-
	Окраина	Элитное жилье	1, 3, «В»	40	38	-	-
	Центр	Торговые комплексы	1, 6, «А, В»	92	90	-	-
	Середина	Торговые комплексы	1,6, «В»	58	61	-	-
	Окраина	Торговые комплексы	4, 6, «В»	45	48	-	-
	Середина	Произв. помещения	1, 4, «С»	36	40	-	-
	Окраина	Произв. помещения	1, 4, 3, «С»	32	35	-	-
	Центр и основные магистрали	Офисы	3, 6, «А»	62	66	-	-
	Центр и основные магистрали	Офисы	3, 6, «В»	48	50	-	-
	Центр и основные магистрали	Офисы	1, «С»	42	40	-	-
	Окраина	Офисы	3, 6, «В»	40	37	-	-
	Окраина	Офисы	4, 1, «С»	32	30	-	-
	Середина	Склады-терминалы	4, «В»	54	58	-	-
	Приближенно ко МКАД	Склады-терминалы	4, «В»	68	66	-	-
	Средние районы	Склады-терминалы	1, 4, «С»	46	44	-	-
	Средние районы	Гаражи метал. (3 × 6 м)	5	12	13	-	-

Публикация ООО «НЦПО»

Таблица 1.1.2

Результаты сравнительных исследований ПП и ВнИ на территории РФ в ноябре 2012 г.

№ п/п	Город, область, местоположение объекта	Тип недвижимости	Констр. система (КС), класс	Рыночная прибыль предпринимателя (ПП)		Рыночные внешние износы (ВнИ)	
				Ноябрь 2011 г.	Ноябрь 2012 г.	Ноябрь 2011 г.	Ноябрь 2012 г.
	Центр	Подз. парковки в элитных жилых зданиях	1,3	76	72	-	-
	Середина	Подз. парковки в элитных жилых зданиях	1,3	49	53	-	-
	Приближенно ко МКАД	Подз. парковки в элитных жилых зданиях	1, 3	38	43	-	-
	Середина	Гостиницы 3-4 звезды	3, 6, «В, С»	29	27	-	-
	Середина	Типовое жилье	4, «С, В»	46 - 52	44 - 51	-	-
11.	**Московская область**						
	15-25 км от МКАД (Рублево-Успенское и Новорижское шоссе)	Элитные загородные владения по индив. проектам	1, 3	58	56	-	-
	40-50 км от МКАД (Рублево-Успенское и Новорижское шоссе)	Элитные загородные владения по индив. проектам	1, 3	49	51	-	-
	20-40 км от МКАД	Типовые загор. влад. соврем. постройки	1, 7	48	45	-	-
	20-40 км от МКАД	Типовые загор. влад. старой постройки	7	34	37	-	-
	50-60 км от МКАД	Типовые загор. влад. соврем. постройки	1	32	35	-	-
	60-70 км от МКАД	Типовые загор. влад. соврем. постройки	1	29	27	-	-
	20-40 км от МКАД	Типовое жилье	4, «С»	21 – 34	26 - 35	-	-
	10-20 км от МКАД	Офисы	1, 3, 4, 6, «В»	14	17	-	-
	10-20 км от МКАД	Офисы	1, 4, «С»	11	10	-	-
	30-40 км от МКАД	Офисы	1, 4, «С»	9	11	9	4
	50-60 км от МКАД	Офисы	1, 4, «С»	6	7	20	16

Публикация ООО «НЦПО»

Таблица 1.1.2

Результаты сравнительных исследований ПП и ВнИ на территории РФ в ноябре 2012 г.

№ п/п	Город, область, местоположение объекта	Тип недвижимости	Констр. система (КС), класс	Рыночная прибыль предпринимателя (ПП)		Рыночные внешние износы (ВнИ)	
				Ноябрь 2011 г.	Ноябрь 2012 г.	Ноябрь 2011 г.	Ноябрь 2012 г.
	70-90 км от МКАД	Офисы	1, 4, «С»	2	1	12	11
	10-20 км от МКАД	Склады-терминалы	6, «В»	68	70	-	-
	40-70 км от МКАД	Склады-терминалы	6, «В»	45	41	-	-
	10-30 км от МКАД	Магазины	1, «С»	34	39	-	-
	30-60 км от МКАД	Магазины	1, «С»	39	36	-	-
	70-90 км от МКАД	Магазины	1, «С»	28	22	-	-
	10-30 км от МКАД	Произв. помещения	4, «С»	16	19	-	-
	30-60 км от МКАД	Произв. помещения	4, «С»	8	11	2	1
	70-90 км от МКАД	Произв. помещения	4, «С»	7	6	1	4
	80-100 км. от МКАД	Коровники	2, «С»	-	-	-	19
12.	**Мурманск**						
	Центр города	Офисные помещения	1, 4, «С»	27	28	-	-
	Окраина	Офисные помещения	1, 4, «С»	15	18	-	-
13.	**Новокузнецк**						
	Ближе к окраине	Складские помещения	4, «С»	7	5	2	2
14.	**Новосибирск**						
	Центр	Магазины	3, 6, «С»	46	49	-	-
	Центр	Офисные помещения	4, «В»	22	19	-	-
	Середина	Магазины	3, 6, «С»	32	34	-	-
	Середина	Офисные помещения	4, «В»	11	13	-	-
	Промзона	Произв. здания	4, «С»	11	14	-	-
	Середина	Офисы	1, 4, «С»	30	27	-	-
	Середина	Магазины	1, 4, «С»	42	40	-	-
	Окраина, промзона	Произв. здания	4, «С»	2	7	4	2
	Середина	Типовое жилье	4, «С»	32	29		
15.	**Новочебоксарск**						
	Промзона	Промышленные здания	1, 4, «С»	-	-	14	6

Публикация ООО «НЦПО»

Таблица 1.1.2

Результаты сравнительных исследований ПП и ВнИ на территории РФ в ноябре 2012 г.

№ п/п	Город, область, местоположение объекта	Тип недвижимости	Констр. система (КС), класс	Рыночная прибыль предпринимателя (ПП)		Рыночные внешние износы (ВнИ)	
				Ноябрь 2011 г.	Ноябрь 2012 г.	Ноябрь 2011 г.	Ноябрь 2012 г.
16.	**Оренбург**						
	Центр города	Торговые помещения	1, 4, «В»	49	53	-	-
	Окраина	Офисные помещения	1, 4, «С»	30	32	-	-
	Окраина	Произв. помещения	4, «С»	19	22	-	-
17.	**Ростов-на-Дону**						
	Центр	Торговые помещения	1, 4, «С»	41	38		
	Окраина	Торговые помещения	1, 4, «С»	30	28	-	-
	Центр	Офисные помещения	4, «В»	32	27	-	-
	Окраина	Офисные помещения	1, 4, «С»	19	24	-	-
	Середина	Типовое жилье	4, «С, В»	34	32		
18.	**Рязань**						
	Центр	Магазины	4, «В»	36	38	-	-
	Середина	Типовое жилье	4, «С, В»	15	18	-	-
19.	**Санкт-Петербург**						
	Центр	Элитное жилье	1, 3, «А»	43	46	-	-
	Окраина	Элитное жилье	1, 3, «В»	37	41	-	-
	Центр	Торговые комплексы	1, 6, «А, В»	62	59		
	Середина	Торговые комплексы	1, 6, «В»	52	54	-	-
	Центр	Офисные помещения	4, «В»	28	26	-	-
	Центр	Офисные помещения	1, «С»	31	29	-	-
	Середина	Офисные помещения	1, 4, «С»	27	24	-	-
	Окраина	Офисные помещения	1, 4, «С»	22	26	-	-
	Середина	Типовое жилье	4, «С, В»	49	51		
20.	**Тамбов**						
	Центр	Офисные помещения	1, «С»	17	26	-	-

Публикация ООО «НЦПО»

Таблица 1.1.2

Результаты сравнительных исследований ПП и ВнИ на территории РФ в ноябре 2012 г.

№ п/п	Город, область, местоположение объекта	Тип недвижимости	Констр. система (КС), класс	Рыночная прибыль предпринимателя (ПП)		Рыночные внешние износы (ВнИ)	
				Ноябрь 2011 г.	Ноябрь 2012 г.	Ноябрь 2011 г.	Ноябрь 2012 г.
	Окраина	Офисные помещения	1, «С»	15	14	-	-
	Центр	Магазины	1, 4, «С»	24	22	-	-
	Окраина	Магазины	1, 4, «С»	14	16	-	-
	Середина	Типовое жилье	4, «С»	35	32	-	-
21.	**Тверь**						
	Окраина	Магазины	6, «В»	38	36	-	-
	Середина	Офисные помещения	1, «С»	16	18	-	-
	Окраина	Произв. здания	4, «С»	18	21	-	-
	Середина	Типовое жилье	4, «С, В»	36	34	-	-
22.	**Тула**						
	Центр	Офисы	3, 6, «В»	28	29	-	-
	Центр	Магазины	4, «С»	32	34	-	-
	Центр	Магазины	1, «В»	36	32	-	-
	Середина	Типовое жилье	4, «С, В»	34	32	-	-
23.	**Уфа**						
	Середина	Типовое жилье	4, «С, В»	14	16	-	-
24.	**Ярославль**						
	Промзона	Производство-склады	1, 6, «С»	2	6	-	-
	Середина	Типовое жилье	4, «С»	21	23	-	-

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

Публикация ООО «НЦПО»

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 2011 г.)	Средние значения ВРМ (ноябрь 2012 г.)
1.	**Архангельск**			
	Центр	Офисные помещения, "В"	7,2	8,9
	Окраина	Офисные помещения, "С"	8,0	7,4
	Окраина	Складские помещения, "С"	7,8	7,7
2.	**Владивосток**			
	Центр	Офисные помещения, "В"	6,8	6,0
	Центр	Офисные помещения, "С"	6,3	8,2
	Середина	Офисные помещения, "С"	8,7	8,1
3.	**Волгоград**			
	Центр	Торговые помещения, «В»	6,9	6,8
	Середина	Торговые помещения, "С"	7,8	8,1
	Середина	Офисные помещения, "В"	7,3	7,7
	Середина	Офисные помещения, "С"	8,8	9,2
	Середина	Производственные помещения, "С"	6,2	6,9
	Окраина	Складские помещения, «В»	8,2	8,4
4.	**Екатеринбург**			
	Центр	Торговые помещения, «В»	9,3	10,2
	Центр	Торговые помещения, "С"	6,6	6,9
	Середина	Торговые помещения, "В"	5,6	6,8
	Середина	Офисные помещения, "В"	9,7	8,9
	Середина	Офисные помещения, "С"	9,1	8,6
5.	**Иркутск**			
	Центр	Торговые помещения, «В»	6,9	8,0
	Центр	Офисные помещения, «В»	8,4	8,5
	Центр	Офисные помещения, "С"	7,2	8,1
	Окраина	Офисные помещения, "С"	6,9	7,5
	Окраина	Производственные помещения, "С"	7,3	6,8
6	**Киров**			
	Центр	Торговые помещения, «В»	6,8	7,3
	Центр	Офисные помещения, "В"	8,4	8,1
	Центр	Офисные помещения, «С»	7,9	7,2
	Середина	Офисные помещения, "С"	8,6	8,1
	Середина	Торговые помещения, "В"	6,6	6,9
	Окраина	Производственные помещения, «С»	8,4	7,6

Публикация ООО «ЦИПО»

Таблица 1.2.1

Средние значения ВРМ в городах РФ

№ п/п	Город, местоположение объекта	Функциональное назначение площадей, класс	Средние значения ВРМ (ноябрь 2011 г.)	Средние значения ВРМ (ноябрь 2012 г.)
7.	**Краснодар**			
	Центр	Торговые помещения, «В»	7,0	6,8
	Центр	Офисные помещения, «В»	7,1	7,6
	Центр	Производственные помещения, "С"	9,6	8,6
	Середина	Торговые помещения, "С"	8,7	7,6
	Середина	Офисные помещения, "В"	8,0	8,1
	Середина	Офисные помещения, "С"	8,0	8,3
	Середина	Производственные помещения, "С"	10,4	8,6
	Окраина	Торговые помещения, «В»	8,2	7,4
	Окраина	Офисные помещения, "С"	8,6	8,4
	Окраина	Производственные помещения, «С»	10,2	8,8
8	**Москва**			
	Центр	Жилые апартаменты «А»	29,2	30,2
	Центр	Элитные квартиры «А»	26,6	24,6
	Центр	Типовые квартиры «В»	23,8	22,8
	Центр	Торговые помещения, «А»	9,1	8,7
	Центр	Торговые помещения, «В»	10,1	9,8
	Центр	Торговые помещения, «С»	8,9	8,5
	Центр	Офисные помещения, "В"	9,5	8,9
	Центр	Офисные помещения, «С»	10,5	10,2
	Центр	Производственные помещения, "С"	7,8	8,3
	Середина	Типовые квартиры «В»	23,8	22,6
	Середина	Торговые помещения «В»	9,2	9,1
	Середина	Торговые помещения, «С»	8,8	8,5
	Середина	Офисные помещения, "В"	10,7	9,8
	Середина	Офисные помещения, "С"	9,5	8,9
	Середина	Производственные помещения, "С"	8,2	8,8
	Окраина	Типовые квартиры «В»	18,6	19,8
	Окраина	Торговые помещения, "В"	7,9	8,1
	Окраина	Торговые помещения, "С"	5,6	6,3
	Окраина	Офисные помещения, "В"	9,8	10,2
	Окраина	Офисные помещения, "С"	8,0	8,2
	Окраина	Производственные помещения, "С"	6,9	7,2
	Окраина	Складские помещения «С»	7,3	7,8
9.	**Новосибирск**			
	Центр	Торговые помещения, "В"	9,2	8,9
	Середина	Торговые помещения, «В»	7,1	7,2
	Середина	Офисные помещения, "В"	9,6	9,2
	Середина	Офисные помещения, "С"	7,4	6,9
	Середина	Производственные помещения, "С"	7,9	6,6
	Окраина	Складские помещения, "С"	9,4	8,2
10.	**Ростов-на-Дону**			
	Центр	Торговые помещения, "В"	7,8	6,9
	Центр	Офисные помещения, «В»	8,6	9,3
	Центр	Производственные помещения, «С»	5,6	5,9
	Середина	Торговые помещения, «В»	8,6	8,2

Публикация ООО «НЕО»

Таблица 1.2.1

Средние значения ВРМ в городах РФ

№ п/п	Город, местоположение объекта	Функциональное назначение площадей, класс	Средние значения ВРМ (ноябрь 2011 г.)	Средние значения ВРМ (ноябрь 2012 г.)
	Середина	Офисные помещения, "В"	9,1	9,8
	Окраина	Торговые помещения, "В"	8,1	7,8
	Окраина	Офисные помещения, "С"	8,9	7,4
	Окраина	Производственные помещения, "С"	7,3	7,6
	Окраина	Складские помещения «С»	9,3	8,6
11.	**Рязань**			
	Центр	Торговые помещения, «С»	13,2	11,9
	Центр	Офисные помещения, «С»	7,6	7,5
	Окраина	Торговые помещения, "С"	8,9	7,9
	Окраина	Производственные помещения, "С"	8,9	8,0
	Окраина	Складские помещения «С»	7,9	7,6
12.	**Тамбов**			
	Центр	Офисные помещения, «С»	7,4	7,9
	Середина	Торговые помещения, "С"	7,7	8,2
	Окраина	Торговые помещения, "С"	6,2	7,2
	Окраина	Офисные помещения, «С»	9,8	8,6
	Окраина	Производственные помещения, "С"	5,4	6,4
	Окраина	Складские помещения «С»	8,1	8,6
13.	**Тула**			
	Центр	Офисные помещения, «В»	7,4	7,8
	Центр	Офисные помещения, «С»	5,9	6,2
	Середина	Торговые помещения, "С"	8,1	8,6
	Середина	Офисные помещения, "С"	8,4	7,9
	Окраина	Торговые помещения, "С"	6,6	7,2
	Окраина	Офисные помещения, "С"	7,5	7,1
	Окраина	Производственные помещения, "С"	9,3	8,2
	Окраина	Складские помещения «С»	11,2	10,1
14.	**Ярославль**			
	Центр	Торговые помещения, "С"	8,2	8,6
	Центр	Офисные помещения, «В»	5,6	6,2
	Центр	Офисные помещения, «С»	8,0	8,4
	Центр	Складские помещения, «С»	7,1	6,8
	Середина	Торговые помещения, «С»	8,2	9,0
	Середина	Офисные помещения, "В"	5,9	6,8
	Середина	Офисные помещения, "С"	10,1	9,2
	Окраина	Торговые помещения, "С"	8,2	8,1
	Окраина	Офисные помещения, "С"	7,2	6,9
	Окраина	Производственные помещения, "С"	9,0	8,4
	Окраина	Складские помещения «С»	11,6	10,4

Публикация ООО «НПО»

1.3. Корреляционно-регрессионные связи и коэффициенты.

1.3.1. 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 следующих источников:

- сборника «Недвижимость и цены»;
- газеты «Из рук в руки»;
- 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	Торговое	16 000 – 22 000	0,388
2	**Волгоград**			
	Середина	Торговое	4 200 – 6 800	0,605
	Окраина	Производственное	12 500 – 20 000	0,982
3	**Екатеринбург**			
	Центр	Торговое	200 - 800	0,720
	Окраина	Офисное	2 400 – 3 600	0,802
	Окраина	Производственное	7 000 – 12 400	0,833
4	**Иркутск**			
	Середина	Офисное	2 200 – 12 400	0,471
5	**Калуга**			
	Середина	Торговое	1 400 – 3 000	0,705
	Окраина	Производственно – складское	12 400 – 24 000	0,685
6	**Киров**			
	Центр	Торговое	788 – 1 400	0,517
	Окраина	Производство	8 700 – 12 400	0,873
7	**Краснодар**			
	Середина	Торговое	1 200 – 1 600	0,583
	Окраина	Производственное	11 200 – 15 200	0,896
6	**Москва**			
	Окраина	Торговое	2 600 – 4 800	0, 408
	Середина	Офисное	4 800 – 9 200	0,612
	Окраина	Производственное	14 800 – 18 000	0,882
7	**Московская область**			
	6-9 км. от МКАД	Складское	18 000 – 32 000	0,734
	12-20 км. от МКАД	Торговое	4 000 – 6 800	0,582
	40 – 60 км. от МКАД	Производственное	21 000 – 38 000	0,931
	Рязань			
	Окраина	Производственное	45 000 – 65 000	0,971
8	**Ярославль**			
	Окраина	Производственное	16 000- 45 000	0,958

Публикация ООО «НПП»

1.3.2. Корректировки на уторгование для объектов недвижимости

Использование: при проведении расчетов и корректировок.

Приведены отдельные данные, полученные по сведениям риэлтерских фирм, сети Интернет и из периодических изданий по недвижимости (табл. 1.3.2).

Таблица 1.3.2

Значения корректировок на уторгование для объектов недвижимости в различных городах РФ, Белоруссии, западной Европы

Населенный пункт	Жилая		Торговая		Офисная		Производственно-складская		Земельные участки
	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Продажа
	Крупные города								
Воронеж	3-5 (4)	6-9 (7,5)	-	6-10 (8)	-	-	-	10-14 (12)	
Екатеринбург	-	2-6 (4)	-	7-10 (8,5)	3-6 (4,5)	5-10 (7,5)		7-12 (9,5)	9-11 (10)
Краснодар		7-9 (8)	-	7-11 (9)	2-5 (3,5)	8-12 (10)	-	10-12 (11)	-
Москва	3-5 (4)	5-8 (6,5)	7-11 (9)	8-13 (10,5)	3-7 (5)	6-10 (8)	10-14 (7,0)	7-12 (9,5)	8-12 (10)
Ростов-на-Дону	5-8 (6,5)	6-9 (7,5)	-	-	3-5 (4)	6-10 (8)	-	-	4-6 (5)
С.-Петербург	-	-	5-9 (7)	6-11 (8,5)	7-12 (9,5)	8-11 (8,5)	5-10 (7,5)	7-11 (9)	3-6 (4,5)
Минск	-	4-6 (5)	-	5-8 (6,5)	-	6-9 (7,5)	-	-	2-3 (2,5)
	Средние города								
Владивосток	2-5 (3,5)	8-12 (10)	-	9-12 (10,5)	5-10 (7,5)	6-13 (9,5)	-	-	
Пермь		5-9 (7,0)		10-12 (11,0)		9-12 (10,5)		10-12 (11)	
Тамбов	-	8-10 (9,0)	-	9-13 (11,0)	-			6-10 (8,0)	9-12 (10,5)
Тверь	3-5 (4)	4-7 (5,5)		8-12 (10)				9-11 (10)	8-11 (9,5)
Уфа	-	5-7 (6)	-	-	-	9-13 (11,5)	-	-	-
	Небольшие города и населенные пункты								
Московская область	3-8 (5,5)	9-12 (10,5)	-	6-12 (9,0)	8-12 (10,0)	9-15 (12)	7-9 (8,0)	7-13 (10,0)	6-9 (7,5)
Сочи		5-7 (6)		7-10 (8,5)					2-4 (3)
Страны									
Болгария	6-14								
Греция	7-12								
Испания	7-14								
Италия	9-12								
Латвия	9-14								
Франция	3-12								
Германия	4-7								
Австрии	3,5-6								

Примечание. В скобках указано среднее значение.

Публикация ООО «НЕО»

1.4. Предложения по продаже зданий – памятников культурного наследия и диапазоны удельных стоимостей

Использование: при ориентировочном определении удельной стоимости зданий - памятников культурного наследия.

Приведены отдельные данные, полученные по сведениям риэлтерских фирм, сети Интернет, из периодических изданий по недвижимости, а также расчетные диапазоны удельной стоимости. (табл. 1.3.3).

Таблица 1.3.3

Предложения по продаже зданий – памятников культурного наследия в Москве и Санкт-Петербурге

№ п/п	Наименование	Местоположение	Год	Состояние	Реконструкция	Отделка	Площадь, кв.м.	Удельная стть, руб./кв.м.	Источник информации
1	Особняк Иоганна Леонарда Динга	Москва, ул. 3-я Рыбинская	2012	эксплуатационное	реконструирован	высококачественная	1 073	325 734	http://zdanie.info/2385/2470/object/2395
2	Жилой дом купцов Матвеевых	Москва, ул.Болотная	2012	эксплуатационное	реконструирован	высококачественная	1 413	297 240	http://zdanie.info/2385/2470/object/2690
3	Особняк 1860 года постройки	Москва, ул.Гончарная, д. 7/4	2012	эксплуатационное	нет	среднее состояние	651	294 022	http://zdanie.info/2385/2470/object/1656
4	особняк «Знаменские палаты» 1832 года постройки	Москва, Знаменский Большой пер.	2012	эксплуатационное	реконструирован	высококачественная	976,5	650 771	http://www.slreality.ru/commerce/sale/osz/cao/lot10484/
5	Особняк - памятник архитектуры	Москва, вблизи от Садового Кольца	2012	эксплуатационное	нет	среднее состояние	1 204	157 387	http://office.paulsyard.ru/lot/buy/189294
6	Одно из строений городской усадьбы 1840 – 1870 года постройки	Москва, Б. Ордынка 63	2012	эксплуатационное	нет	среднее состояние	1 356	187 456	http://www.april-realty.ru/catalog.php?id_catalog=8&id_position=42
7	Особняк	Москва, улица Школьная дом 47	2012	эксплуатационное	реконструирован	стандартная офисная	571	194 761	http://zdanie47.narod2.ru/
8	особняк Бракгаузена	СПб, набережная Лейтенанта Шмидта	2012	неэксплуатационное	нет		2 500	94 000	http://www.stroy-price.ru/fullnews/225141
9	Дворец Кушелева-Безбородко	СПб, набережная Невы	2011	эксплуатационное	нет	среднее состояние	6 250	118 400	http://moscow.auction-house.ru/page/prodazha-imushchestva-chastnykh-sobstvennikov
10	особняк	Москва, Андроньевская площадь	2012	эксплуатационное	нет	среднее состояние	1 368	139 359	http://www.creoffer.ru/product/andronevskaya4-1

Публикация ООО «НПЦ»

Таблица 1.3.3

Предложения по продаже зданий – памятников культурного наследия в Москве и Санкт-Петербурге

№ п/п	Наименование	Местоположение	Год	Состояние	Реконструкция	Отделка	Площадь, кв.м.	Удельная стть, руб./кв.м.	Источник информации
11	особняк	Москва, Большой Толмачевский переулок д. 5 стр. 7	2012	эксплуатационное	реконструирован	без отделки	1 163	300 579	http://www.rentlist.ru/showphoto.php?id_office=748035
12	особняк	Москва, Чистые пруды, 5 мин. Пешком	2012	эксплуатационное	нет	среднее состояние	2 249	256 320	http://www.blackwood.ru/nejil_vivod.php?of_id=18062&zd_id=562&tip=sell
13	особняк	Москва, Госпитальная ул., 4	2012	эксплуатационное	реконструирован	среднее состояние	1 342	249 843	http://kommercheskaya-nedvizhimost.egsnk.ru/kupit/id18522/
14	особняк	Москва, Подкопаевский переулок	2012	эксплуатационное	реконструирован	среднее состояние	630	529 565	http://www.creoffer.ru/product/podkopaevskiy2-6
Обобщенные данные по диапазонам удельных стоимостей									
реконструировано, отличное состояние							297 240 - 650 771		
реконструировано, хорошее состояние							194 761 - 529 565		
реконструировано, требует ремонта							300 579		
не реконструировано, эксплуатационное состояние							118 400 - 294 022		
не реконструировано, неэксплуатационное состояние							94 000,00		

1.5. Толщина стен из однородного материала для выполнения требований СНиП 23-02-2003 «Тепловая защита зданий»

Использование: при проведении расчетов и корректировок.

Таблица 1.4.1

Толщина стен по СНиП 23-02-2003 «Тепловая защита зданий» для Москвы и Московской области

№ п/п	Материал стены	Коэффициент теплопроводности Вт/м*оС	Требуемая толщина, мм	Комментарии
1	Пенополистирол ПСБ-С-25	0,042	124	Используется как утеплитель
2	Минеральная вата Rockwool Fasad	0,045	135	Используется как утеплитель
3	Клееный деревянный брус или дерево-массив (сосна и ель 500 кг,/куб.м.)	0,18	530	Несущие ограждающие стены
4	Кладка на теплоизоляционный клей керамических блоков ПОРОТЕРМ	0,17	575	Несущие стены (до 2 эт.), самонесущие стены
5	Кладка на клей из газо (пено-) бетонных блоков 400 кг./куб.м.	0,18	610	Несущие стены (до 2 эт.), самонесущие стены
6	Кладка на клей из полистиролбетонных блоков 500 кг/куб.м.	0,19	643	Несущие стены (до 2 эт.), самонесущие стены
7	Кладка на клей из газо (пено-) бетонных блоков 600 кг./куб.м.	0,29	981	Несущие ограждающие стены

Публикация ООО «НЦЭО»

Таблица 1.4.1

Толщина стен по СНиП 23-02-2003 «Тепловая защита зданий» для Москвы и Московской области

№ п/п	Материал стены	Коэффициент теплопроводности Вт/м*оС	Требуемая толщина, мм	Комментарии
8	Кладка на клей из керамзитобетонных блоков на керамзитовом песке и керамзитопенобетон 800 кг./куб.м.	0,31	1049	Несущие ограждающие стены
9	Кладка из керамического пустотного кирпича плотностью 1000 кг./куб.м. (ГОСТ 530) на цементно – песчаном растворе	0,52	1530	Несущие ограждающие стены
10	Кладка из глиняного обыкновенного кирпича. (ГОСТ 530) на цементно – песчаном растворе	0,76	2236	Несущие ограждающие стены
11	Кладка из силикатного (ГОСТ 379) кирпича на цементно-песчаном растворе	0,87	2560	Несущие ограждающие стены
12	Железобетон (ГОСТ 26633) 2500 кг./куб.м.	2,04	6002	Несущие ограждающие стены

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

Использование: при проведении расчетов по доходному подходу и корректировок для сравнительного подхода.

Таблица 1.6.1

Средние величины операционных и эксплуатационных расходов для различных помещений

№ п/п	Город/ Класс	A	B	C
1	**Москва**			
1.1	**Офисные помещения:**			
	Операционные расходы	140	120	70
	Эксплуатационные расходы	100	80	50
1.2	**Торговые помещения**			
	Операционные расходы	150	135	110
	Эксплуатационные расходы	120	100	70
1.3	**Складские помещения**			
	Операционные расходы	45	35	25
	Эксплуатационные расходы	35	30	15
2	**Санкт/Петербург**			
2.1	**Офисные помещения**			
	Операционные расходы	120	105	60
	Эксплуатационные расходы	85	70	45
2.2	**Торговые помещения**			
	Операционные расходы	165	115	90

Публикация ООО «НПО»

Таблица 1.6.1

Средние величины операционных и эксплуатационных расходов для различных помещений

№ п/п	Город/ Класс	A	B	C
	Эксплуатационные расходы	-	-	60
2.3	**Складские помещения**			
	Операционные расходы	42	30	22
	Эксплуатационные расходы	33	26	14
3	**Киев**			
3.1.	**Офисные помещения**			
	Операционные расходы	62 – 84	38-70	22-49

*Расценки даны при соотношении порядка 31,2 руб./долл.

** Расценки для класса «B» и «C» снижаются для Московской области на 20 – 26% по сравнению с Москвой.

Операционные расходы включают: эксплуатационные, налоги, земельные платежи, страхование.

Для Управляющих компаний вознаграждение ориентировочно составляет от 1 до 5% от арендной ставки (1% - для крупных объектов, 5% - для мелких)

Публикация ООО «НЦПО»

Раздел 2. БИЗНЕС

2.1. Значения коэффициента бета

Использование:
- при анализе ФХД предприятия;
- при определении ставок дисконтирования в моделях САРМ, МСАРМ.

2.1.1. Биржевые значения коэффициента бета

Биржевые значения коэффициента бета находятся в свободном доступе на ММВБ, РТС.

Таблица 2.1.1

Биржевые значения коэффициента бета по отраслям (РТС-ММВБ)

№ п/п	Объект, отрасль	Коэффициент бета			
		Ноябрь 2011 г.		Ноябрь 2012 г.	
		Минимальный	Максимальный	Минимальный	Максимальный
1	Нефтегазовая	0,753	1,204	0,307	1,011
2	Банковская	1,175	1,384	0,410	1,071
3	Телекоммуникационные компании	0,496	1,104	0,104	0,478
4	Черная металлургия	1,039	1,491	0,710	0,802
5	Цветная металлургия	0,514	1,040	0,362	1,113
6	Энергетика	0,815	1,156	0,467	0,922
7	Воздушные перевозки	-	1,019		
8	Инвестиционные компании	1,039	-		
9	Химическая	0,991	1,040	0,340	0,368
10	Автостроение				
11	Торговля	1,030	-		
12	Горнодобывающая	0,698	1,030		
13	Угольная		1,325		
14	Морские порты	-	-	0,345	0,580
15	Фармакология	-	-		

2.1.2. Балансовые значения коэффициента бета (рычагового и безрычагового)

Балансовые значения коэффициента бета (рычагового и безрычагового) рассчитываются на основе балансовых отчетов предприятий (формы №1, 2) за 5-6 лет.

В табл. 2.1.2 приведены значения коэффициента бета балансовые по предприятиям.

Таблица 2.1.2

Значения коэффициента бета балансовые по предприятиям

Предприятие	Правовая форма	Выручка, млн. руб.	Значения коэффициента бета			Долг/Капитал
			рычагового	Безрычагового		
				балансовые	расчетные*	
Мебельное производство						
Т…а	ООО	129	-0,430	1,000	-0,154	2,231
С…ль	ОАО	143	-0,010	-0,100	-0,010	0,000
Се…ь	ОАО	480	0,376	0,183	0,088	4,071
С…ч	ОАО	1	1,820	0,333	1,204	0,640
М…а	ОАО	108	-0,068	0,276	-0,068	0,000
К…ь	ОАО	164	-0,667	-0,412	-0,442	0,667
К…т	ОАО	39	0,660	1,999	0,660	0,000
Г…а	ОАО	668	-0,090	-0,283	-0,073	0,301

Публикация ООО «ЦЭО»

Таблица 2.1.2

Значения коэффициента бета балансовые по предприятиям

Предприятие	Правовая форма	Выручка, млн. руб.	Значения коэффициента бета			Долг/Капитал
			рычагового	Безрычагового		
				балансовые	расчетные*	
Во…ь	ОАО	570	0,485	-0,356	0,239	1,290
А…а	ОАО	32	0,165	0,718	0,153	3,398
З…т	ОАО	4	-0,365	-0,410	-0,365	0,000
Ко…ь	ОАО	413	-0,209	0,346	-0,036	6,083
П...ь	ОАО	39	0,248	0,147	0,248	0,000
Га…я	ОАО	623	-0,204	0,075	-0,170	0,252
Г…е	ОАО	129	0,102	0,456	0,102	0,000
Среднее		**236**	**0,121**	**0,265**	**0,092**	**1,262**
Медицинские предприятия						
С…а З	ОАО	6	-0,205	-0,305	-0,205	0,000
В…я	ОАО	11	-0,135	0,778	-0,009	17,600
Г…я	ОАО	15	-0,385	-0,182	-0,379	0,020
Д…А	ОАО	143	0,143	0,461	0,132	0,106
М…с	ОАО	114	0,052	1,311	0,052	0,060
Ме…с	ОАО	35	-0,169	-0,126	-0,169	0,000
М…а	ОАО	112	0,815	-0,477	0,568	0,543
М…д	ОАО	618	0,140	0,592	0,140	0,000
М…ат	ОАО	31	0,127	0,269	0,127	0,000
М…я	ОАО	37	0,034	0,794	0,034	0,000
П…я	ОАО	31	-0,053	-0,045	-0,038	0,479
М…в	ОАО	354	1,222	0,990	0,773	0,727
П…а	ОАО	21	0,609	1,020	0,609	0,000
С…ц	ОАО	90	0,989	1,119	0,989	0,000
Среднее		**116**	**0,227**	**0,443**	**0,187**	**1,395**
Страховые компании						
Ц…х	ОАО	296	0,011	0,501	0,011	0,000
А…д	ОАО	129	-0,154	1,385	-0,154	0,000
И…х	ОСАО	47 986	1,305	0,080	1,290	0,014
М…к	ОАО	170	0,018	0,652	0,017	0,094
Н…н	ОАО	816	-0,061	0,069	-0,051	0,248
Р…я	ОАО	43 906	-0,071	0,847	-0,067	0,069
Ро…я	ОАО	5 411	0,739	1,086	0,654	0,162
В…х	ОАО	294	0,112	-0,213	0,109	0,034
В…к	ОСАО	29 224	-0,185	1,653	-0,170	0,124
К…е	ОАО	3 762	-0,137	0,329	-0,136	0,012
Ки…е	ОАО	1 290	-0,093	0,743	-0,089	0,061
Р…с	ОАО	71	-0,135	-0,097	-0,135	0,000
С…и	ОАО	48 925	-0,246	0,050	-0,245	0,006
С…т	ОАО	314	0,119	0,166	0,119	0,000
С…д	ОАО	2	0,095	1,050	0,095	0,000
Среднее		**12 173**	**0,088**	**0,553**	**0,083**	**0,055**
Трубопроводный транспорт						
Н…с	ЗАО	1 136	0,359	0,573	0,359	0
Г…с	ОАО	1 005	-0,105	0,132	-0,105	0
Г…б	ОСАО	57	-0,056	0,514	-0,056	0
М…з	ОАО	790	1,126	1,928	1,126	0
Д…з	ОАО	1 005	-0,252	0,06	-0,128	1,217
М…т	ОАО	2 248	0,336	0,189	0,336	0
О…з	ОАО	8 128	0,225	0,139	0,225	0
С…аз	ОАО	4 623	-0,214	1,571	-0,16	0,422
С…од	ОСАО	84 491	0,508	0,32	0,508	0,091

Публикация ООО «ЕЦО»

Таблица 2.1.2

Значения коэффициента бета балансовые по предприятиям

Предприятие	Правовая форма	Выручка, млн. руб.	Значения коэффициента бета			Долг/Капитал
			рычагового	Безрычагового		
				балансовые	расчетные*	
Ч…м	ОАО	850	-0,116	0,247	-0,116	0
Ч…ы	ОАО	33 532	-0,197	-0,202	-0,197	0
Ч…я	ОАО	1 724	0,06	-0,493	0,047	0,345
У…а	ОАО	20 146	0,024	-0,174	0,024	0,02
Г…ь	ЗАО	2 384	0,045	0,043	0,036	0.309
Г…к	ЗАО	135	-0,115	-0,18	-0,115	0
К…р	ЗАО	26 715	0,127	1,658	0,031	3,848
Среднее		**11 537**	**0,102**	**0,384**	**0,105**	**0,371**
Коммерческое обучение						
В…а	НОУ	16	0,239	1,9	0,239	0
Р…т	ОАО	3	0,054	0,128	0,054	0
С…с	ОАО	7	0,102	0,314	0,102	0
У…т	ОАО	15	0,213	0,486	0,213	0
У…ит	ОАО	7	-0,012	0,0123	-0,012	0
Ц…в	ОАО	18	0,848	-0,23	0,848	0
У…о	ЗАО	44	-0,124	0,052	-0,124	1,686
И…и	ЗАО	401	-0,033	0,153	-0,032	0,053
К…т	ОАО	342	0,122	0,196	0,122	0
В…т	ОАО	218	0,065	0,704	0,065	0
Среднее		107	0,147	0,372	0,148	0,174
Рекламные компании						
В…а	ОАО	3	1,040	1,181	1,040	0,000
Д…г	ОАО	4	-0,151	1,344	-0,151	0,000
И…т	ОАО	61	-0,199	-0,132	-0,043	4,508
И…б	ОАО	8	-0,092	-0,074	-0,092	0,000
И…а	ОАО	9	-0,202	0,112	-0,202	0,000
М…а	ОАО	721	0,045	0,029	0,045	0,000
Р…а	ОАО	56	-0,117	0,280	-0,117	0,000
С…е	ОАО	12	0,032	0,412	0,032	0,000
Р…ч	ОАО	6	0,121	0,347	0,121	0,000
М…я	ОАО	49	0,209	0,432	0,209	0,000
Среднее		**93**	**0,069**	**0,393**	**0,084**	**0,451**

* Значения коэффициента бета безрычагового расчетные получены путем пересчета значений коэффициента бета рычагового с учетом рычага.

Ниже приведены ретроспективные данные по расчетным коэффициентам бета, полученным в различное время (2008 – 2012 гг.)

Публикация ООО «ЦПО»

Таблица 2.1.3

Значения среднеотраслевых коэффициентов бета балансовых по предприятиям, полученные в различное время (по данным СРД-1, 2008 г. – СРД-11, 2012 г.)

№ СРД	Отраслевые предприятия	Средняя выручка, млн. руб.	Значения коэффициента бета			Долг/ Капитал
			рычагового	безрычагового		
				балансовые	расчетные*	
СРД-1	Горнодобывающая (черная металлургия)	28 612	0,649	0,546	0,542	0,246
СРД-1	Горнодобывающая (цветная металлургия)	34 180	0,523	0,222	0,216	1,781
СРД-1	Черная металлургия	42 760	0,436	0,228	0,222	1,205
СРД-1	ВПК (радиотехника)	508	0,214	0,165	0,164	0,385
СРД-1	Легкая промышленность (изготовление дачной мебели)	145	1,071	0,146	0,140	8,344
СРД-1	Машиностроение (станки)	494	0,648	0,32	0,312	1,345
СРД-1	Переработка с/х продуктов (комбикорма)	34	0,432	0,037	0,036	13,935
СРД-1	Торговля (кондиционеры)	1 293	0,520	0,475	0,473	0,123
СРД-1	Птицефабрики	217	1,371	0,653	0,636	1,446
СРД-1	Хладокомбинаты	159	0,462	0,231	0,225	1,312
СРД-1	Телекоммуникационные компании	55 845	0,886	-0,116	0,598	0,935
СРД-2	Строительные компании	1 030	0,813	0,892	0,758	0,141
СРД-2	Пищевая	4 832	0,47	0,603	0,26	2,037
СРД-2	Транспорт	473 059	0,59	0,395	0,158	10,908
СРД-2	Машиностроение	556 213	0,788	1,11	0,497	3,018
СРД-3	Торговля	9 551	0,755	0,578	0,202	15,734
СРД-3	Агропромышленные предприятия	2 653	0,764	0,264	0,17	8,845
СРД-3	Химия	27 410	0,074	0,262	0,081	2,227
СРД-4	Моторостроение	5 533	0,327	0,271	0,199	6,01
СРД-4	Горнодобывающие предприятия	11 720	0,298	0,27	0,221	11,829
СРД-4	Металлургия	48 628	0,402	0,812	0,17	0,99
СРД-4	Нефтегазовые предприятия	246 744	0,982	1,443	0,7	1,752
СРД-5	Цементные и керамические предприятия	2 648	0,595	0,542	0,564	0,349
СРД-5	Жилищно-коммунальные предприятия	137	0,089	0,006	0,108	0
СРД-5	Авиаперевозчики	14 267	-0,063	0,727	-0,044	6,828
СРД-5	Институты (НИР, НИОКР, НИОТР)	967	0,513	0,555	0,357	1,063
СРД-5	Угледобывающие предприятия	4 192	-0,09	0,238	-0,073	1,181
СРД-6	Текстильные предприятия	295	0,389	0,37	0,201	1,327
СРД-6	Портовые предприятия	1 884	0,323	0,306	0,353	0,553
СРД-6	Лесодобывающие предприятия	943	0,441	0,332	0,153	1,63
СРД-6	Предприятия автопрома	7 930	0,04	0,279	-0,044	3,013
СРД-7	Фармакологические предприятия	1 691	0,258	0,484	0,176	0,765
СРД-7	Санатории	134	0,116	0,362	0,107	1,314
СРД-7	Типографии	545	0,262	0,501	0,228	0,216
СРД-7	Предприятия ВПК	4 504	0,391	0,388	0,242	2,161
СРД-7	Гостиницы	254	0,072	0,23	0,098	1,251

Публикация ООО "НИЦ"

Таблица 2.1.3

Значения среднеотраслевых коэффициентов бета балансовых по предприятиям, полученные в различное время (по данным СРД-1, 2008 г. – СРД-11, 2012 г.)

№ СРД	Отраслевые предприятия	Средняя выручка, млн. руб.	Значения коэффициента бета			Долг/ Капитал
			рычагового	безрычагового		
				балансовые	расчетные*	
СРД-7	Сервисно – бытовые предприятия	151	0,177	0,436	0,178	0,075
СРД-8	Банки	308 189	0,07	0,237	0,032	3,466
СРД-8	Предприятия цветной металлургии	9 557	0,699	0,897	0,368	6,865
СРД-8	Телекоммуникационные компании	49 948	0,248	0,322	0,218	0,503
СРД-8	Сахарозаводы	782	0,356	0,876	0,268	2,84
СРД-9	Кабельное телевидение	304	-0,033	0,523	-0,027	0,442
СРД-9	Предприятия автоперевозчики	55	0,276	0,024	0,21	0,159
СРД-9	Производство алкогольных напитков	1 199	0,387	0,348	0,168	4,536
СРД-9	Управляющие компании (недвижимость)	41	0,098	0,102	0,1	0,017
СРД-9	Инвестиционные компании	168	0,025	0,333	0,047	5,341
СРД-9	Производство безалкогольных напитков	351	0,072	0,429	0,073	2,103
СРД-10	Электрооборудовани	559	-0,071	0,362	-0,074	9,852
СРД-10	Электроэнергетика	47 548	0,568	1,108	0,332	0,392
СРД-10	Тароупаковка	205	0,612	0,906	0,353	1,88
СРД-10	Обувь	348	0,278	0,302	0,093	17,405
СРД-10	Судостроение	2 096	0,127	0,855	0,021	11,692
СРД-10	Рестораны, кафе	28	-0,14	0,455	-0,058	1,007
СРД-11	Мебельное производство	236	0,121	0,265	0,092	1,262
СРД-11	Медицинские предприятия	116	0,227	0,443	0,187	1,395
СРД-11	Страховые компании	12 173	0,088	0,553	0,083	0,055
СРД-11	Трубопроводный транспорт	11 537	0,102	0,384	0,105	0,371
СРД-11	Коммерческое обучение	107	0,147	0,372	0,148	0,174
СРД-11	Рекламные компании	93	0,069	0,393	0,084	0,451

2.2. 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:

СП – получены при проведении оценочных работ по бизнесу (сравнительный подход);

ПП – получены с использованием программного продукта "ПРМ" (расчеты по балансовым данным).

Используемыми мультипликаторами являются следующие коэффициенты:

P/E (Цена/Прибыль) - один из наиболее часто используемых оценочных коэффициентов, позволяющий рассчитать стоимость собственного капитала;

P/EBT (Цена/Прибыль до уплаты налогов) аналогичен коэффициенту **P/E**, однако позволяет исключить влияние налоговых систем различных стран;

P/R (Цена/Выручка) позволяет определить свободную от долгов стоимость, применяется как измеритель операционного результата компании;

Публикация ООО «НЦПО»

P/B (Цена/Балансовая стоимость активов) позволяет определить стоимость собственного капитала, основан на стоимости чистых активов, а не на прибылях или денежном потоке;

P/BB (Цена/Валюта баланса) позволяет определить стоимость собственного капитала, основан на валюте баланса, а не на прибылях или денежном потоке;

P/BA (Цена/Внеоборотные активы) позволяет определить стоимость собственного капитала, основан на стоимости внеоборотных активов, а не на прибылях или денежном потоке, и применяется для предприятий с "тяжелой" структурой баланса;

P/OA (Цена/Оборотные активы) позволяет определить стоимость собственного капитала, основан на стоимости оборотных активов, а не на прибылях или денежном потоке, и применяется для предприятий с "легкой" структурой баланса.

Расчетные мультипликаторы используются для сравнительного подхода при переходе от балансовых данных к 100% мажоритарной стоимости УК Компании. В отличии от мультипликаторов для перехода к 100% миноритарному УК Компании, данные мультипликаторы имеют иное наименование.

Таблица 2.2.1

Расчетные мультипликаторы

№ п/п	Отрасль, подотрасль	Продукция, услуги	Аналоги	Параметры, млн. руб.	Маркировка	P/R	P/B	P/BB	P/BnA
						Значение мультипликатора Выборка, шт. Квар.			
1.	Сельское хозяйство	Агрохолдинги	сеть Интернет, Слияния и поглощения	Выручка 2 346 -7 400	СП	6,427 0,348	1,067 0,421	0,617 0,322	0,827 0,612
2.	Машиностроение	Электрооборудование	ОАО, сеть Интернет	Выручка 318-1250	СП	0,669 0,242	2,429 0,412	0,869 0,615	0,799 0,321
3.	Металлургия	Сталеплавильные заводы	ОАО, сеть Интернет	Выручка 1460-17292	СП	0,356 0,292	0,466 0,328	0,386 0,298	-
4.	Химия	Заводы удобрений	ОАО, сеть Интернет	Выручка 642-4528	СП	1,986 0,318	2,856 0,402	2,176 0,412	-
5.	Оборона	Предприятия ВПК (ракеты, приборы)	ОАО, сеть Интернет	Выручка 1024-3982	СП	1,068 0,564	1,958 0,306	1,168 0,306	6,258 0,289
6.	Строительные материалы	Кирпич, железобетон	ООО, сеть Интернет	Выручка 68 - 238	СП	1,156 0,264	1,866 0,304	1,486 0,512	1,626 0,632
7.	Торговля	Дистрибьютерные сети	ООО, сеть Интернет	Выручка 58-236	СП	0,425 0,344	1,625 0,434	1,025 0,308	-

Публикация ООО «НЭО»

2.3. 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. 2.3.1 приведены внутренние нормы рентабельности инвестиционных проектов

Таблица 2.3.1

Внутренне нормы рентабельности (IRR) инвестиционных проектов

№ п/п	Инвестиционный проект	Отрасль	Общая стоимость	Период окупаемости, годы	IRR %
1	Разработка программного обеспечения информационных сайтов	ИТ-технологии	112 млн.руб.	5,0	34,5
2	Реконструкция производственных зданий под техноцентр	Строительство	540 млн. руб.	6,0	19,6
3	Реконструкция аэропорта	Транспорт	460 млн.руб.	8,2	24,6
4	Реконструкция здания гостиницы под бизнес-центр класса «В»	Строительство	680 млн. руб.	5,5	16,2
5	Переоснащение предприятия новым трамвайным парком	Транспорт	1 850 млн. руб.	4,2	15,6
6	Прокладка платной автотрассы	Строительство	6 560 млн. руб.	5,8	12,2
7	Разработка месторождения кварцевого песка	Добыча полезных ископаемых	220 млн.руб.	6,5	26,8
8	Строительство спортивно - развлекательного комплекса	Спорт, отдых	4 200 млн.руб..	11,5	24,2

2.4. Исследования соотношения «Собственный оборотный капитал / Выручка» для российских и американских отраслевых предприятий

Использование: для финансово – экономического анализа и доходного подхода при оценке бизнеса, для инвестиционного проектирования.

Приведены результаты исследований величин СОК / Выручка (собственный оборотный капитал / выручка), рассчитанного на базе данных РФ (СКРИН, СПАРК, Информ и т.п. с обработкой данных и исключения выбросов по правилу 2 Сигма) и базе данных, приведенных на сайте А.Дамодарана (Working capital / Sales).

Таблица 2.4.1

Сопоставительные данные по изменению соотношения «Собственный оборотный капитал / Выручка» для отечественных и иностранных отраслей

№ п/п	Наименование отрасли	Россия		США	Соотношение российских и зарубежных показателей
		СОК/ Выручка	Выручка, Млн.руб. (более)**	Wc/S*	
1	Химическая	10,90	30	25,97	0,420
2	Добыча металлических руд	30,37	100	26,54	1,144
3	Сельское хоз-во, охота, услуги	28,70	10		
4	Лесное хоз-во, лесозаготовки, услуги	14,84	100	19,49	0,761
5	Рыболовство, рыбоводство, услуги	18,19	10		
6	Добыча каменного, бурого угля, торфа	2,62	10	18,34	0,143
7	Добыча нефти, природного газа	9,87	100	7,63	1,294
8	Добыча урановой, ториевой руды	21,84	300		
9	Добыча неметаллических руд.	23,21	100	26,54	0,875
10	Добыча прочих полезных ископаемых	6,95	100		
11	Производство пищевых продуктов и	6,42	30	17,31	0,371

Публикация ООО «НПО»

Таблица 2.4.1

Сопоставительные данные по изменению соотношения «Собственный оборотный капитал / Выручка» для отечественных и иностранных отраслей

№ п/п	Наименование отрасли	Россия		США	Соотношение российских и зарубежных показателей
		СОК/ Выручка	Выручка, Млн.руб. (более)**	Wc/S*	
	напитков				
12	Производство табачных изделий	10,11	100	5,18	1,952
13	Текстильное производство	11,72	10		
14	Производство одежды, выделка и крашение меха	12,62	10	27,41	0,460
15	Производство кожи, изделий из кожи, обуви	18,58	30	35,55	0,523
16	Обработка древесины и производство изделий из дерева, и пробки, кроме мебели	7,80	30	19,49	0,400
17	Производство целлюлозы, древесной массы, бумаги, картона и изделий из них	8,65	30	19,49	0,444
18	Издательская и полиграфическая деятельность, тиражирование носителей информации	11,83	30	10,38	1,139
19	Производство кокса, нефтепродуктов и ядерных материалов	6,73	30	9,07	0,742
20	Производство резиновых и пластмассовых изделий	7,23	30	18,47	0,391
21	Производство прочих неметаллических минеральных продуктов	12,08	30		
22	Металлургическое производство	7,86	30	26,54	0,296
23	Производство готовых металлических изделий	7,82	30	41,24	0,190
24	Производство машин и оборудования	19,19	100	29,08	0,660
25	Производство офисного оборудования и вычислительной техники	12,77	30	14,1	0,906
26	Производство электрических машин и электрооборудования	8,24	30	31,96	0,258
27	Производство электронных компонентов, аппаратуры для радио, телевидения и связи	14,68	30	20,79	0,706
28	Производство медицинских изделий, средств испытаний, оптических приборов, фото-и киноооборудования, часов	20,51	10	36,36	0,564
29	Производство автомобилей, прицепов и полуприцепов	8,13	10	35,08	0,232
30	Производство судов, летательных и космических аппаратов, прочих транспортных средств	17,55	100	25,49	0,689
31	Производство мебели и прочей продукции, не включенной в другие группы	15,67	10	21,68	0,723
32	Обработка вторичного сырья	1,50	30	6,6	0,227
33	Производство, передача и распределение электроэнергии, газа,пара и горячей воды	3,54	1000	9,19	0,385
34	Сбор, очистка и распределение воды	0,17	10	6,6	0,026
35	Строительство	2,33	100	14,13	0,165

Публикация ООО «НПО»

Таблица 2.4.1

Сопоставительные данные по изменению соотношения «Собственный оборотный капитал / Выручка» для отечественных и иностранных отраслей

№ п/п	Наименование отрасли	Россия		США	Соотношение российских и зарубежных показателей
		СОК/ Выручка	Выручка, Млн.руб. (более)**	Wc/S*	
36	Торговля автотранспортными средствами, мотоциклами, их техническое обслуживание и ремонт	7,53	10	15,87	0,475
37	Оптовая торговля, включая торговлю через агентов, кроме торговли автотранспортными средствами и мотоциклами	6,08	10	9,26	0,656
38	Розничная торговля, кроме торговли автотранспортными средствами и мотоциклами, ремонт бытовых изделий и предметов личного пользования	7,88	10	17,39	0,453
39	Гостиницы и рестораны	8,22	10	15,36	0,535
40	Сухопутный транспорт	2,47	30	7,5	0,329
41	Водный транспорт	3,36	30	11,19	0,300
42	Воздушный и космический транспорт	1,32	30	5,38	0,246
43	Вспомогательная и дополнительная транспортная деятельность	7,70	30	11,19	0,688
44	Связь	3,49	10	3,78	0,923
45	Финансовое посредничество	15,15	100		
46	Страхование	95,94	100		
47	Вспомогательная деятельность в сфере финансового посредничества и страхования	15,20	30	123,81	0,123
48	Операции с недвижимым имуществом	9,79	100	28,46	0,344
49	Аренда машин и оборудования без оператора, прокат бытовых изделий и предметов личного пользования	12,14	10	35,08	0,346
50	Использование вычислительной техники и информационных технологий	10,53	10	26,1	0,404
51	Научные исследования и разработки	13,55	10	14,13	0,959
52	Предоставление прочих видов услуг	4,68	0	11,08	0,423
53	Госуправление и обеспечение военной безопасности, социальное страхование	12,56	1000	15,36	0,818
54	Образование	4,82	30	14,75	0,327
55	Здравоохранение и социальные услуги	2,91	10	30,54	0,095
56	Сбор сточных вод, отходов и аналогичная деятельность	13,47	30	6,6	2,042
57	Деятельность общественных объединений	8,21	10		
58	Отдых и развлечения, культура и спорт	6,49	30	10,37	0,626
59	Персональные услуги	5,06	10	12,48	0,406

*Working capital / Sales

**Приведены значения Выручки предприятий, выше которой определено среднее сначение СОК / Выручка.

По отдельным отраслям (добыча руд, издательство, производство офисного оборудования, связь, научные исследования) соотношения в РФ и США близки. По большинству отраслей соотношение СОК / Выручка в РФ меньше, чем в США. Влияние величины Выручки на соотношение СОК / Выручка представлено на графике 2.4.1. При росте Выручки соотношение достигает максимальной величины

Публикация ООО «ЦНТО»

Рис. 2.4.1. Общие тенденции изменения СОК / Выручка с ростом Выручки.

2.5. Соотношения между величинами котировок привилегированных и обыкновенных акций

В табл.2.5.1 приведены сравнительные данные по соотношению 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 Предложения – апрель 2012 г.			Сп/Со Предложения – ноябрь 2012 г.		
	Кол-во	Среднее	Коэф. вариации	Кол-во	Среднее	Коэф. вариации
Нефтяная	7	0,675	0,174	7	0,714	0,174
Газовая	4	0,642	0,156	4	0,74	
Энергетика	21	0,812	0,217	19	0,834	0,237
Банковское дело	4	0,808	0,37	3	0,713	0,555
Связь	8	0,779	0,293	4	0,613	0,492
Металлургия	2	0,691		2	0,662	
Автомобильная	1	0,78		2	0,511	
Механические заводы	3	0,727	0,214	2	0,697	
Пивоваренные компании	1	0,89		-		
Торговля	1	0,395		1	0,455	
Химия	2	0,67		2	0,864	
Пищевая	1	0,754		1	0,509	
Золотодобыча	1	0,358		1	0,313	
Среднее общее		**0,691**			**0,635**	

Публикация ООО «НИПО»

Раздел 3. ИНТЕЛЛЕКТУАЛЬНАЯ СОБСТВЕННОСТЬ И НЕМАТЕРИАЛЬНЫЕ АКТИВЫ (НМА)

3.1. Условные группы активов, ресурсов Компании, возможности их идентификации. Использование: для оценки НМА и прав пользования ресурсами.

Таблица 3.1.1

Условные группы активов, ресурсов и возможности их идентификации

№ п/п	Наименование	Иденти-фикация
А. Активы (НМА) и ресурсы, не отделимые от предприятия		
Группа 1. Активы (НМА) и ресурсы не отделимые от предприятия		
1	Оптимальное соединение разрозненных компонентов-объекта недвижимости, производственных средств и оборудования – в производственную единицу или составное образование	+
2	Наличие обученного персонала, трудовые договора, контракты	+
3	Системы и методы управления и функционирования, разработанные в качестве составной части предприятия	-
4	Наличие клиентуры (клиентеллы)	+
5	Преодоленные стартовые трудности	-
6	Достижения в области рекламы и продвижения своей продукции	+
7	Преимущества территориального расположения, не являющиеся характеристикой собственно объекта недвижимости, занимаемого предприятием	-
8	Репутация предприятия (на местном, региональном или государственном уровне), утвердившаяся на основе осведомленности клиентов и общественности о надежности предприятия, качестве обслуживания и продукции, уровне цен на товары и услуги, кредитоспособности по отношению к поставщикам и банкам	-
9	Приобретенный гудвилл	+
10	Влиятельность во властных структурах	-
11	Корпоративная стратегия и тактика	-
12	Организационные расходы	+
13	Договора о совместном сотрудничестве	- +
14	Сферы компетенции	-
15	Обладание стандартами, руководствами, технологическими процедурами	-
Б. Активы (НМА) и ресурсы, отделимые от предприятия		
Группа 2. Активы (НМА) и ресурсы, не отделимые от индивидуума		
1	Личная репутация работников или владельцев предприятия среди общественности, клиентов, других работников, других владельцев и ссудодателей	-
2	Личные профессиональные качества индивидуумов (работников, владельцев), включая их ноу-хау, коммерческие способности, талант в области финансовых операций и т.п.	-
3	Общая квалифицированность и личные качества персонала или владельцев в таких областях, как организация работы персонала, менеджмент, отношения с клиентами, отношения в коллективе и т.п.	-
4	Личные деловые связи работников и владельцев предприятия.	-
5	Родственные связи	-
6	Материальные формы благодарности («откаты»)*	- +
Группа 3. Активы (НМА) и ресурсы, которые могут быть отделимы как от предприятия, так и от индивидуума		
1	Товарные знаки, знаки обслуживания, наименования мест происхождения товара, топологии	+
2	Секретные методы и технологии (ноу-хау)	+
3	Технические библиотеки	+
4	Авторские права	+
5	Редакционные архивы	+
6	Секретные формулы	+

Публикация ООО «НПО»

Таблица 3.1.1

Условные группы активов, ресурсов и возможности их идентификации

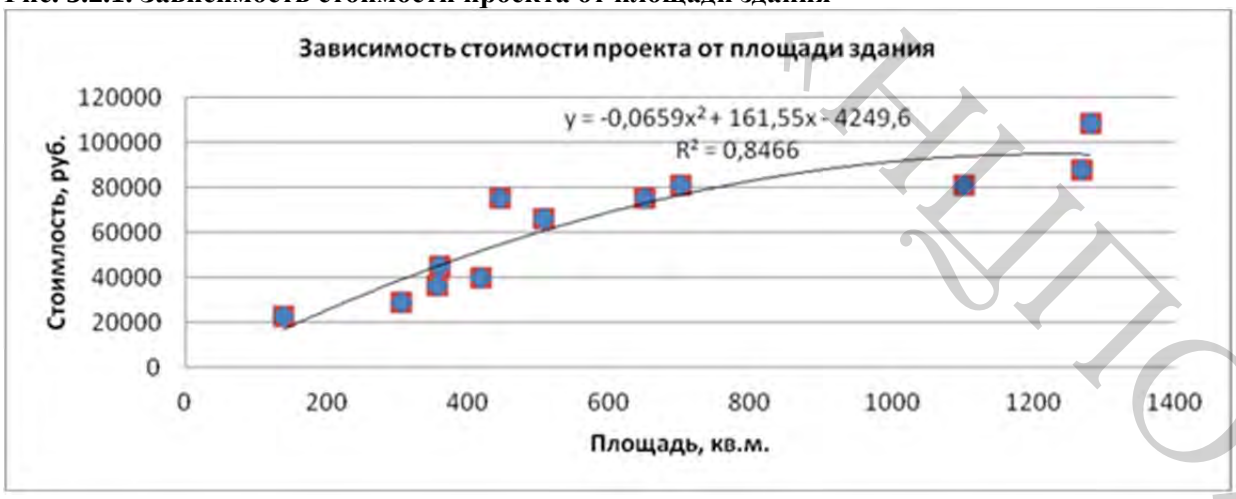
№ п/п	Наименование	Идентификация
7	Лицензии	+
8	Патенты	+
9	Франшизы	+
10	Чертежи и шаблоны	+
11	Права на фильмы	+
12	Право водопользования	+
13	Контракты, такие, как соглашения о неконкурируемости, контракты о найме, контракты на закупку, поставку сырья на льготных условиях, договоры купли – продажи и рекламные контракты, договоры об аффилиации	+
14	Списки, такие, как адресные ведомости, списки клиентов, списки подписчиков	+
15	НМА в процессе разработки	+
16	Права требования	+
17	Права аренды (ЗУ, имущество и пр.)	+
18	Программы для ЭВМ, базы данных	+
19	Результаты законченных НИР, НИОКР	+
20	Доменные имена	+
21	Рыночная доля (монополия)	+
22	Сервитуты (обременения)	+
23	Договора на обслуживание (бессрочные и срочные)	+
24	Участие в деятельности бирж	+
25	Права роялти на книги, произведения	+
26	И прочее	+-

*Материальные формы благодарности могут отражать и корпоративную тактику работы.

3.2. Зависимость стоимости индивидуальных проектов от площади здания (загородные владения Московской области)

Использование: для оценки проектов загородных владений.

Рис. 3.2.1. Зависимость стоимости проекта от площади здания



Публикация ООО "НИПО"

3.3. Хронотипическая классификация букинистических книг

Таблица 3.3.1

Принципы построения хронотопической классификации букинистических товаров

Признак	Букинистическая книга		
Хронотопическая товарная группа	**Антикварная книга**	**Старая книга**	**Подержанная книга**
Границы времени	1564—1850	1851—1945	Начиная с 1946 г.
Производственный признак	Продукт ремесленного производства; печатание на ручных станках	Продукт машинного производства; непрерывный прогресс техники печатания	Продукт современного высокомеханизированного полиграфического производства
Признак ценообразования	Преимущественно экспертная оценка	Преимущественно эмпирическая оценка	Преимущественно оценка по номиналу

Производственные и ценообразовательные характеристики, примененные при выработке основных делений хронотопической классификации, послужили основой для построения более дробных хронотопических групп:

1. Антикварная книга

1.1. Первопечатные и раннепечатные издания (1564—1699)

1.2. Книги Петровской эпохи (1700— 1725)

1.3. Книги второй четверти — конца XVIII века (1726—1800)

1.4. Книги первой четверти XIX века (1801—1825)

1.5. Книги второй четверти XIX века 1826—1850

2. Старая книга

2.1. Старая дореволюционная книга

2.1.1. Книги третьей четверти XIX века (1851—1875)

2.1.2. Книги конца XIX века (1876—1894)

2.1.3. Книги пролетарского периода революционного движения в России (1895—1917)

2.2. Старая советская книга

2.2.1. Книги эпохи Октябрьской революции и гражданской войны (1917— 1920)

2.2.2. Книги двадцатых годов (1921— 1930)

2.2.3. Книги тридцатых годов (1931— 1941)

2.2.4. Книги эпохи Великой Отечественной войны (1941— 1945)

3. Подержанная книга

3.1. Книги, в которых номинал сохраняет только консультативное значение (1946—1960)

3.2. Книги, при оценке которых номинал может быть повышен (1961—2006)

Для рукописных книг, изданий на иностранных языках и на языках народов СССР применяются специальные хронотопические системы, учитывающие особенности этих товарных групп.

3.4. Применимость метода восстановления и замещения в затратном подходе при оценке различных объектов

Использование: при применении затратного подхода к оценке НМА, ресурсов, объектов, связанных с материальными факторами воздействия

Таблица 3.4.1

Применение затратных методов оценки для различных объектов

Виды объектов оценки	Применение метода восстановления	Применение метода замещения
Объекты авторского права		
Книги, сценарии	Применим	Не применим
Малые формы (памятники)	Применим	Применим
Телесериалы, художественные, документальные и анимационные фильмы, спектакли	Применим	Не применим
Картины, скульптуры и т.п.	Применим	Применим
Патенты и технологии	Применим	Применим*

Публикация ООО «НЦПО»

Таблица 3.4.1

Применение затратных методов оценки для различных объектов

Виды объектов оценки	**Применение метода восстановления**	**Применение метода замещения**
Программы ЭВМ и базы данных	Применим	Применим
Топология интегральной микросхемы	Применим	Применим
Товарные знаки, знаки обслуживания	Применим	Применим
Селекционные достижения	Применим	Применим
Ноу-хау	Применим	Применим
Коммерческое обозначение	Применим	Применим
РИД		
Руководства, процедуры, стандарты	Применим	Применим
Управленческая информация	Применим	Применим
Технологии, не относящиеся к ноу-хау	Применим	Применим
Обмен информацией	Применим	Применим
Руководство и контроль	Применим	Применим
Ценные ресурсы и приобретения		
Права пользования лицензиями на разработку месторождений	Применим	Применим
Права аренды на лесные участки	Применим	Не применим
Права пользования персоналом	Применим	Применим
Клиентская база (клиентелла)	Применим	Применим
Неидентифицируемые или частично идентифицируемые НМА при существовании носителя		
Деловая репутация	Выделяется из состава гудвилла	Выделяется из состава гудвилла
Гудвилл	Применим (приобретение)	Не применим
Бренд	Не применим	Не применим
Материальные объекты оценки, стоимость которых формируется с учетом нематериальных факторов воздействия		
Здания – памятники культурного наследия	Применим	Применим
Престижные гостиничные комплексы, торговые центры со специфическим форматом	Применим	Применим
Предметы коллекционирования, раритеты	Не применим	Не применим
Материальные базы данных	Применим	Не применим
Права требований		
Сервитуты	Применим	Применим
Права третьих лиц (ПТЛ)	Не применим	Не применим
Права аренды	Не применим	Не применим

Пособие ООО «НЕПО»

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.	Рояль Ямаха	978 000	15 000 руб. + 1 000 руб./сутки	15 000 + 1000 * 365	0,388
2.	Кофемашина от 1 кг.	39 000	3 300 руб./месяц	3 300*12	1,015
3.	Аренда автомашины Hyundai Accent	420 000	1 450 руб./сутки	1 450 * 365	1,260
4.	Фронтальный погрузчик, 2,5 куб.м.	2 230 000	286 000 руб./мес.	286 000 * 12	1,539
5.	Модуль-бытовка 6*2,5	45 950	9 000 руб./мес.	9 000 * 12	2,350
6.	Сервер (E5 – 2600)	73 200	14 600 руб./месяц	14 600 * 12	2,393
7.	Асфальтовый каток, 8,3 т.	1 120 000	240 000 руб./месс.	240 000 * 12	2,571
8.	Пылесос Bosch GAZ 50	22 800	450 руб./сутки	450 * 260	5,131
9.	Звуковое оборудование (акустическая система, усилитель, микрофон, микшер, CD-плеер)	185 000	4 500 руб./сутки	4 500 * 260	6,320
10.	Виброплита дизельная 300 кг.	73 200	40 700 руб./месс.	40 700 * 12	6,672
11.	Ноутбук Acer Aspire	19 880	500 руб./сутки	500 * 365	9,180
12.	Стул Селена	1 120	90 руб./сутки	90 * 365	29,330

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

Публикация ООО «НИЦПО»

Таблица 4.2.1

Рыночные данные по коэффициентам переходу объектов на вторичный рынок

№ п/п	Наименование объекта, параметры	Коэффициент перехода на вторичный рынок
	Пищевое оборудование	
1.	Нория НЦГ	0,906
2.	Конвейер К-4-УНФ	0,922
3.	Вентилятор ВЦ	0,894
4.	Вымольная машина МБО	0,910
5.	Рассев ЭРШ	0,915
	Среднее	0,909
	Электрооборудование	
1.	Электротельфер ТЭ	0,890
2.	Рубильники РБ	0,882
3.	Счетчики электроэнергии СЭО	0,905
4.	Автоматический выключатель А-63	0,924
5.	Дрель Prorab	0,936
	Среднее	0,907
	Строительное оборудование	
1.	Вибратор глубинный ВИ	0,912
2.	Бетоносмеситель БС	0,872
3.	Мотопомпа Koshin	0,954
4.	Компрессор поршневой К-12	0,908
	Среднее	0,912
	Оргтехника	
1.	Принтер Xerox Phaser	0,928
2.	Ноутбук Lenovo	0,892
3.	Мониторы LCD	0,902
4.	Телефоны Panasonic	0,890
5.	Сейф AW	0,965
	Среднее	0,915
	Станочное оборудование	
1.	Настольные сверлильные станка ГС	0,908
2.	Вертикально-сверлильные станки 2С	0,921
3.	Сверлильно-фрезерные станки СФ-16	0,894
4.	Сверлильно-присадочный станок VITAP FORMA	0,892
5.	Форматно-раскроечный станок SAC CS	0,908
	Среднее	0,904
	Прочее	
1.	Котломоечная машина LP1/800 Италия	0,890
2.	КТПК 1000/10/0,4 Т-ВВ	0,904
3.	ВАЗ-2115*	0,923

*Пример расчета коэффициента перехода на вторичный рынок приведен в Разделе 6.

Публикация ООО «ЦЭПО»

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)

		Величина коэффициента уторгования		
№ п/п	**Наименование товара**	**СРД-9, ноябрь 2011 г.**	**СРД-10, май 2012 г.**	**СРД-12, ноябрь 2012 г.**
1	Легковой автотранспорт отечественного производства	2 – 4 %		4 - 6%
2	Грузовой автотранспорт отечественного производства	6 – 12%		
3	Легковой автотранспорт импортного производства	3 – 7%		2 - 6%
4	Грузовой автотранспорт импортного производства	6 – 10%		
5	Компьютерная техника (свыше 3 лет)	12 – 16 %		
6	Мебель отечественного производства	8 – 14%		10 - 15%
7	Мебель импортного производства	4 – 9%		
8	Мобильные телефоны (свыше 4 лет)	12 – 18%		
9	Телевизоры импортного производства (свыше 2 лет)	10 – 16%		
10	Токарные станки (свыше 10 лет)	12 – 21%		
1	Духовые музыкальные инструменты		3 – 4 %	
2	Мебельная фурнитура		12 – 18%	
3	Дорожная техника импортного производства		2 – 5%	
4	Кофемашины импортные		10 – 14%	8 - 12%
5	Газовые плиты импортные		8 – 12 %	
6	Офисная мебель отечественная		11 – 15%	
7	Кухонная мебель импортного производства		5 – 7%	4 - 5%
8	Водные катера отечественного производства		9 – 14%	
9	Резервуары металлические		8 – 14%	
10	Фрезерные станки JTM		4 – 6%	
11	Сварочные аппараты отечественные		3 – 5%	
12	Бензопилы Husqvarna		2 – 4%	3-7%
1	Строительная техника отечественного производства			9-13%
2	Строительная техника Caterpillar			5-7%
3	Башенные краны			5-8%
4	Японские краны - манипуляторы			2-3%
5	Лифтовое оборудование отечественное			6 - 9%
6	Трактора (Т и МТЗ) старого производства			10 - 18%
7	Трактора отечественные современные			8 - 12%
8	Трактора импортные			6 - 8%
9	Музыкальные инструменты			2 - 3%
10	Комбайны зерноуборочные импортные			3 - 5%
11	Швейные машины импортные			4 - 6%
12	Полиграфическое оборудование **HEIDELBERG**			3 - 5%
13	Кинотехника импортная			8 - 10%
14	Зубоврачебная техника импортная			3 - 5%
15	Мотоциклы отечественные			10 - 12%
16	Трансформаторы отечественные			9 - 14%
17	Электрообогреватели переносные			8 - 10%
18	Торговое оборудования для магазинов			5 - 10%

Публикация ООО "НЦЦО"

Таблица 4.3.1

Коэффициенты уторгования на вторичном рынке (Европейская часть РФ)

		Величина коэффициента уторгования		
№ п/п	**Наименование товара**	**СРД-9, ноябрь 2011 г.**	**СРД-10, май 2012 г.**	**СРД-12, ноябрь 2012 г.**
19	Светодиодное оборудование			12 - 18%
20	Мебель для парикмахерских			15 - 19%
21	Электровелосипеды			5 - 8%
22	Собрания сочинений Б.Пастернака			10%

Публикация ООО «НЦПО»

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	14.09.2012 г.
США (ФРС)	0,25	25.04.2012 г. (16.12.2008 г.)
Страны Евросоюза (ЕЦБ)	0,75	11.07.2012 г.

Таблица 5.1.2

Динамика страновых рисков для РФ (по данным различных агентств)

№ п/п	Год	Страновые риски, %
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, начало	1,5 - 2,5
11	2008, осень, (финансовый кризис)	2,0 - 3,75
12	2009, (финансовый кризис)	2,75 - 4,50
13	2010, май	2,90 - 4,80
14	2010, ноябрь	2,5 - 4,0
15	2011 апрель	2,4 – 3,0
16	2011 ноябрь	2011 ноябрь (снижен рейтинг банков РФ) 2,9 – 4,5
17	2012 май	2,6 – 3,8 (прошли выборы)
18	2012 ноябрь	2,9 – 3,4

5.2. Ориентировочные индексы-дефляторы

Использование: при прогнозировании денежных потоков.

Таблица 5.2.1

Индексы – дефляторы

№№ п/п	Наименование	2012	2013	2014
1	Инфляция	1,085	1,080	1,075
		1,075	1,065	1,060
2	Изменение курса валют (руб./долл.)	29,2	29,7	30,5
		31,3	32,4	33,0
3	ФОТ (среднеотраслевой)	1,070	1,020	1,028
		1,091	1,040	1,056
4	Удорожание стоимости СМР	1,12	1,09	1,08

Публикация ООО «ЦИПО»

Таблица 5.2.1

Индексы – дефляторы

№№ п/п	Наименование	2012	2013	2014
		1,13	1,11	1,10
5	Электроэнергия	1,11	1,10	1,09
		1,13	1,12	1,11
6	Коммунальные расходы (тепло, вода и прочее)	1,11	1,10	1,09
		1,12	1,11	1,10
7	Плата за аренду земельных участков	1,09	1,08	1,07
8	Удорожание стоимости ремонтных работ	1,10	1,09	1,08
		1,12	1,11	1,10
9	НДС	0,18	0,18	0,16
10	Налог на прибыль	0,20	0,20	0,20
11	Индексы цен производителей	1,07	1,065	1,06
12	Тарифы на газ населению	1,13	1,15	1,14
13	Тарифы на ж/д перевозки грузов	1,12	1,07	1,06
14	Доходы населения	1,05	1,04	1,05
15	Цены на нефть	102	80	81
		109	110	115

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

1. Дискуссия по вопросу «Оценка здания являющегося историческим наследием»

www.**appraiser. ru (12.10.2012 г.)**

Андрей Бойко («ник» - Андрей Бойко)

Решите для себя (в первую очередь), что Вы оцениваете. Если объект недвижимости, то и считайте, как объект недвижимости всеми методами и способами, применимыми для ОН. Отличие от "простого" объекта:

1. Могут предъявляться предметы охраны к отдельным элементам здания
2. Согласования ремонта увеличиваются во времени и в затратах, так как требуется ещё историко-культурную экспертизу провести.
3. Могут возникнуть дополнительные расходы в части использования конкретных материалов и технологий при ведении ремонта
4. Могут запретить рекламоносители на фасадах
5. Можно вляпаться в запрет на перепланировку...).

2). Дискуссия по вопросу: «Отличие метода предполагаемого использования от оценки инвестиционного проекта»

Карцев Павел (ник – Павел Карцев) www.appraiser. ru (19.09.2012 г.)

Недвижимость долгов не имеет. Но давайте проведем аналогию с оценкой бизнеса (имущественного комплекса). Активы=Пассивы. Стоимость активов формируется величиной всего инвестированного капитала, а не только собственными средствами. Я собственно об этом. Но при этом если проводится оценка не конкретного бизнеса, а именно активов, как, например, в оценке активов для МСФО (IAS 36), то данная

Публикация ООО "ЭНЦО"

оценка должна основываться не на конкретных условиях использования и финансирования, а на среднерыночных. Поэтому, то, что применяется "неявное предположение, что у покупателя всегда достаточно собственных средств для покупки" - для меня, если честно, новость. На мой скромный взгляд, это как раз следствие зачастую имевшего место заблуждения, которое появилось в связи с недостаточно подробным освещение этого вопроса в учебно-методической литературе, что недвижимость оценивается по потокам на собственные средства. Не собственные, а средства безотносительно происхождения капитала, т.е. на инвестированный капитал. Именно поэтому в оценке недвижимости и не учитываются движения по займам, процентные платежи и т.п., а не потому что считается, что все финансирование осуществляется за счет собственного капитала.

3). Дискуссия по вопросу «Теория оценки недвижимого имущества» www.labrate.ru 28.01.2011 г.

Смоляк Сергей Абрамович («ник» - Сергей Смоляк)

1. Бросание монетки - это не идеальный эксперимент, а некая модель, которая всем понятна, только неизвестно, соответствует ли она действительности.

2. Применять метод Монте-Карло можно тогда, когда ТОЧНО известно распределение вероятностей, а оно в экономике неизвестно никогда.

3. Я не СЧИТАЮ, что всегда кто-то знает распределение, я говорю, что все теоремы и методы, обоснованные в матстатистике, справедливы только тогда, когда распределение известно точно (возможно, кроме парочки неизвестных параметров). В противном случае используют иные методы, о которых я говорил, но о которых участники дискуссии не упоминали и ими не пользовались.

4. Если вам известно, что ваша выборка получена из реализации какой-то ОДНОЙ случайной величины с каким-то (не меняющимся в зависимости от вашего настроения) распределением, то фильтровать нечего! Это также бессмысленно, как фильтровать результаты бросания монетки, отбрасывая половину орлов.

Но оценщики фильтруют выборку (и правильно делают!) именно потому, что она не является выборкой значений какой-то одной случайной величины (если вообще является выборкой каких-то случайных значений). Реальные выборки всегда неоднородны, а для них обычные статметоды не годятся. Есть другие, но оценщики ими не пользуются, а все время ссылаются на труды столетней давности, что очень хорошо сочетается с дискуссией о модерне и позитивизме в оценке.»)

5.3.2. Бизнес

1. Дискуссия по вопросу «Построение модели опционного ценообразования в оценке стоимости бизнеса» «www.appraiser. ru (30.05.2012 г.)

Козырь Юрий Васильевич («ник» - Юрий К.)

Если вопрос в том, как оценивать волатильность некотируемых акций, ответов м.б. несколько, например:

- если есть информация о ценах сделок с этими акциями в обозримом прошлом, можно на ее основе сделать прикидки;
- если нет инф. о ценах сделок, можно поупражняться в вычислениях волатильности ретроспективной операционной прибыли компании, либо (в случае регулярной переоценки своих активов и обязательств компанией) - в вычислениях волатильности чистых активов.

Еще 1 способ: волатильность акций = бета*с.к.о. доходности рынка/коэффициент корреляции акций с рынком. Здесь бета - отраслевая бета (если есть котирующиеся акции из той же сферы деятельности), с.к.о. доходности рынка - с.к.о. одного из фондовых индексов.

2. Дискуссия по вопросу «Эксперты и допущения» «www.**appraiser. ru (06.06.2012 г.)**

Газдалетдинов Айдар Маратович («ник» - Г.Айдар)

Я корректировку дебиторки делаю исходя из финансового анализа, где и рассчитываю срок оборачиваемости дебиторской задол-

Публикация ООО «НЕО»

женности в днях (например 100 дней). Таким образом зная срок оборота ДЗ в днях смело делаю предположение, что указанная дебиторка "вернется" на предприятие через 100 дней, то есть определяю текущую стоимость номинальной суммы, а вот в качестве ставки дисконтирования нет никаких четких ориентиров, а есть возможный диапазон значений от безрисковой ставки (как предположение того что мог бы получить денежные средства от дебитора и вложить их в безрисковый актив) до ставки дисконта рассчитанной в разделе доходного подхода (как предположение того что полученные денежные средства можно было бы вложить непосредственно в оцениваемый бизнес) - но это все допущения и условности, так например связка дебиторки и выручки может быть еще и такой: предприятие предоставляет рассрочку, лояльно относится к покупателям и т.д. тем самым покупателям и заказчикам выгодно и проще работать именно с вашим предприятием, так как другие просят предоплаты или еще при рассрочке накручивают еще большую стоимость за свои товары и услуги (очень ярким примером может служить банковский прием с кредитной ставкой: "Оплачиваете товары нашей кредитной картой и получите 100 дней пользования кредитом БЕСПЛАТНО!!!").

Так что с дебиторкой не все так однозначно: все зависит непосредственно: от отрасли, специфики рынка (задержка оплаты - это условия рынка или неэффективное управление ДЗ?), оборачиваемости, качества менеджмента и т.д.

Таким образом можно как обосновать нулевую корректировку так и какой-либо дисконт или ... (это уже в порядке бреда) наоборот премию: предоставляя незначительную рассрочку, предприятие может сделать небольшую наценку на оказываемые услуги или товары, но при этом значительно увеличить выручку за счет повышения оборачиваемости товаров/запасов

5.3.3.Машины и оборудование

1. Дискуссия по вопросу «Оценка стекловаренной печи» «www.appraiser. ru (13.09.2012 г.)

Медведев Сергей Николаевич («ник» - Медведев С.)

Часто ситуация может быть следующей:

В залог идет весь *комплекс имущества* - составляющий все активы действующего предприятия.

Можно было бы оценить (и заложить) бизнес. НО. Во-первых, брать в залог бизнес у нас как-то не так привычно, чем имущество. Во-вторых, на предприятии висит большая долговая нагрузка, и стоимость бизнеса (расчетная) уходит вниз.

А планируется модернизация - с выходом на качественные и количественные улучшения производимой продукции. Есть БП, есть обоснования и нормальное видение перспектив. Собственно, на это и требуется финансирование.

И имущество можно оценить без долгов предприятия (для пролонгации, реструктуризации, доп привлечения финансирования). И оно будет стоимость больше собственно предприятия (с учетом долгов).

[тут, если быстро не понятно - имеет смысл немножко подумать]

В оценку поступает перечень всех ОС.

А вот нужно ли оценивать каждую штучку по отдельности, да с демонтажем, да без пуско-наладочных работ, без испытаний и т.д.? На мой взгляд - нет.

Инвесторы будут воспринимать такой набор (комплекс) имущества, как технологический комплекс с типичной для предприятия отрасли отдачей.

Конечно с какими-то корректировками, но и с плюсами тоже! И экспозиция (не надо делать дью дилижанс) будет, возможно, короче (т.е. ликвидность выше).

И сравнивать надо не неликвидные кусочки с неликвидными отсутствующими на рынке кусочками, без монтажа, общестроительных работ, обустройства фундаментов и т.д. А с подобными предприятиями. За минусом всяких нематериальных приблуд. Которые, строго говоря, у потенциальных инвесторов тоже имеются, и зачастую не хуже чем у текущего собственника оцениваемых активов.

Но. Банк, СК хочет видеть стоимость каждой позиции перечня.

Да ещё и говорит - чтоб все три подхода.

Да ставку дисконтирования определять только таким вот манером.

И - затратному подходу такой-то вес, а доходному такой-то.

Публикация ООО «Центр»

Это сложнее. Но и интересней. И банк внизу, например, будет видеть стоимость большой, а залоговик понимать что по инструкциям она корректно не получится... А с верхним банком (куда пойдет на согласование оценка) продуктивно поговорить оценщику (до оценки), скорее всего, не очень удастся.

И, возвращаясь к нашим баранам, по-хорошему, в таком вот случае, стоимость печи может оказаться больше новой. Если оценивается комплекс имущества.

Если же оценивать каждую позицию по отдельности - стоимость всего ОО (комплекса) станет похожа на ликвидационную.

Более-менее на свои места всё встает, если понимать, что ОО - комплекс а не его элемент; и реализовывать целесообразно целиком ОО, а не кусочками.

ИМХО...

2. Дискуссия по вопросу «Оценка права аренды движимого имущества (Оборудование)» «www.appraiser. ru (01.10.2012 г.) Фоменко Александр («ник» - АНФ)

В моем понятии (и не только в моем) первичный рынок – это рынок новых объектов продаваемых производителями и дилерами (первичная продажа). Вторичный рынок – это рынок на котором в качестве продавцов возникает собственники объектов (вторичная продажа). При этом на этом рынке обычно продаются объекты бывшие в эксплуатации. Но встречаются случаи продажи новых объектов приобретенных на первичном рынке. При этом в основном рассматривается вариант, что продажа связана с тем, что у собственника надобность в приобретенном ранее новом оборудовании пропала и он, не эксплуатируя его, выставляет на продажу, с целью возврата потраченных средств.

Возникает вопрос, какова стоимость вторичной продажи?

Если на рынке нет дефицита или других осложняющих условий (изготовление только на заказ , что приводит к потери времени, или отсутствие дилерской сети, что приводит к необходимости выезда к месту продажи и самостоятельной перевозке к месту использования и тп.), то в этом случае продать объект по цене дилера невозможно, поскольку любой разумный покупатель предпочтет покупку у дилера, рассматривая ее как более надежную, несмотря на то, что в обоих случаях физический износ объекта равен нулю. Поэтому разумный покупатель будет рассматривать покупку у собственника нового объекта, только при наличии скидки к цене дилера – обменивая экономию своих средств на повышенный риск приобретения не качественного товара и рисков такой сделки в целом.

Если на рынке существует дефицит, то развиваются «спекулятивные» сделки. Те, кто может купить и желает извлечь доход, приобретает товар у дилера и перепродает по завышенной стоимости тем, кто такой возможности не имеет или не желает этим заниматься.

Если есть осложняющие условия, типа предварительного заказа и ожидания сроков изготовления, то здесь могут быть как скидки, так и отсутствие скидок.

5.3.4. ИС и НМА.

1). Дискуссия по вопросу «Как измерять качество образования в вузах» « www.labrate.ru» (02.11. 2012 г.) Слуцкий Александр Анатольевич (ник идентичен)

- Мониторинг вузов Минобрнауки совместно с Рособрнадзором проводило с 15 августа по 15 сентября 2012 года. Учебные заведения – 502 государственных вуза и 930 филиала со всей страны – должны были предоставить ведомству информацию о своей деятельности по 50 параметрам. Основными критериями были:
- средний балл ЕГЭ студентов бюджетных и платных отделений,
- объем НИОКР (научно-исследовательских, опытно-конструкторских и технологических работ) в расчете на одного педагога,
- количество окончивших вуз иностранных студентов (не считая страны СНГ),
- доходы учебного заведения в расчете на одного преподавателя,
- а также общая площадь принадлежащих вузу или находящихся «в оперативном управлении» вуза помещений.

Пустынская ООО «НПО»

В перечень вузов «с признаками неэффективности» должны были попасть институты, которые не смогли преодолеть пороговые значения по четырем из пяти основных критериев.

Читать полностью:
http://www.gazeta.ru/social/2012/11/01/4838433.shtml

Раздел 6. Методологические основы получения расчетных данных

Приведены отдельные алгоритмы получения расчетных параметров. Частично алгоритмы приведены в СРД №1- 10 (2008-2012 гг.).

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

Расчеты проводятся в соответствии с методическими работами [5,6].

Определяется действительная рыночная прибыль предпринимателя.

Прибыль предпринимателя (ПП) – относительный дополнительный доход на денежные вложения в улучшения ЗУ, формирующийся рынком при купле – продаже нового объекта недвижимости.

Прибыль предпринимателя характеризует увеличение стоимости имущества вследствие изменения условий окружающей среды.

Внешний износ (ВнИ)- прямой относительный убыток на денежные вложения в улучшения ЗУ, формирующийся рынком при купле – продаже нового объекта недвижимости.

Внешний износ характеризует уменьшение стоимости имущества вследствие изменения условий окружающей среды.

В данном номере приводятся алгоритмы **упрощенного метода** определения **ПП** (**ВнИ**).

Основным законодательным актом, регулирующим земельные отношения в РФ, является Земельный кодекс РФ (Федеральный Закон №136-ФЗ от 25 октября 2001 г.; Федеральный Закон "О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации" №137-ФЗ от 25 октября 2001 г.).

Оценка земельных участков производится в соответствии с:

- "Методическими рекомендациями по определению рыночной стоимости земельных участков" Минимущества России, №568-р от 07 марта 2002 г.;
- "Методическими рекомендациями по определению рыночной стоимости прав аренды земельных участков" Минимущества России, №1102-р от 10 апреля 2003 г.

Рассмотрим **метод выделения.**

Алгоритм определения рыночной стоимости ЗУ (сокращенно)

Применение: для оценки застроенных ЗУ.

Условия применения метода: наличие информации о ценах (предложениях) на рынке купли-продажи улучшений с ЗУ, аналогичными оцениваемому комплексу; соответствие улучшений ЗУ его наиболее эффективному использованию.

Последовательность действий:

- определение элементов сравнения объекта оценки и аналогов;
- определение различий аналогов и объекта оценки;
- определение корректировок цен (предложений) аналогов;
- проведение корректировок;
- расчет рыночной стоимости объекта оценки путем обобщения скорректированных цен (предложений);
- расчет стоимости замещения или стоимости воспроизводства улучшений оцениваемого ЗУ;
- расчет рыночной стоимости оцениваемого ЗУ путем вычитания из рыночной стоимости единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый ЗУ, стоимости замещения или стоимости воспроизводства улучшений ЗУ.

При определении суммы затрат на создание улучшений ЗУ следует учитывать **прибыль инвестора,** которая является разностью между ценой продажи и затратами на создание аналогичных объектов.

При определении стоимости замещения или стоимости воспроизводства учитывается размер **накопленного износа** улучшений,

Публикация ООО "ЦЕНО"

который может определяться в относительных единицах или в денежном выражении как сумма физического, функционального и части экономического износа, относящегося к улучшениям.

Внешним износом является потеря стоимости единого объекта недвижимости, обусловленная отрицательным воздействием внешних по отношению к нему факторов.

При определении стоимости прав аренды ЗУ действия выполняются в аналогичной последовательности.

Рассмотрим формулу (1) применительно к методу выделения:

РС = ВС × (1+ПП) × (1-Физ. И) × (1–Функц. И) × (1 – Вн. И) + СЗУ, (1)

где **ПП** – коэффициент учета прибыли предпринимателя, %;

Физ. И - физический износ, %;

Функц. И - функциональный износ; %;

Вн. И - внешний износ, %.

В методе выделения подразумевается:

РС – скорректированная стоимость объекта оценки по рыночной выборке аналогов;

ВС – стоимость восстановления (замещения) улучшений объекта оценки;

СЗУ – определяемая стоимость прав на ЗУ.

Преобразуем это выражение для расчета интересующих нас параметров:

(1 + ПП) × (1 – Вн. И) = (РС – СЗУ)/ВС × (1- Физ. И) × (1 – Функц. И).

Примем следующие предпосылки:

1. **РС** = **РСi** – рыночная стоимость **i**-го аналога.

2. Основная предпосылка - возможность точного определения **СЗУi**.

3. ВСi – стоимость восстановления (замещения) аналога может быть рассчитана.

4. Износы аналога могут быть рассчитаны.

5. Соблюдается условие **РС > СЗУ.**

При выполнении вышеприведенных предпосылок путем расчета можно получить набор (1 + **ПП) × (1 – Вн. И) для различных аналогов** без их существенных корректировок**.**

Следует отметить, что одновременно не могут существовать и прибыль предпринимателя, и внешний износ - это взаимоисключающие понятия, поэтому при расчетах могут иметь место два варианта:

- левая часть выражения больше единицы, т. е. рыночная стоимость улучшений больше стоимости воспроизводства, тогда существует прибыль предпринимателя: **ПП** > 0 (внешний износ равен нулю);
- левая часть выражения меньше единицы, т. е. рыночная стоимость улучшений меньше стоимости воспроизводства, тогда существует внешний износ (прибыль предпринимателя отсутствует, **ПП** = 0).

Таким образом, не проводя корректировок аналогов на специфические характеристики объекта оценки, можно получить **ПП** (внешние износы) расчетным путем для различных аналогов при различном их местоположении. Имея набор **ПП (Вн. И)** для определенного класса аналогов (сходного с классом объектов оценки), достаточно точно можно прогнозировать **ПП (Вн. И)** и для объекта оценки.

Преимуществами упрощенного метода определения прибыли предпринимателя (внешнего износа) являются:

- использование общепринятого нормативного метода выделения;
- возможность использования не для объекта нового строительства, а для объекта с износами;
- дифференцированный подход к расчету ПП (внешнего износа) для набора различных аналогов.

Недостатками упрощенного метода являются:

- сложность определения стоимости ЗУ для каждого аналога;
- сложность определения физических и функциональных износов для каждого аналога.

Частично названные недостатки можно устранить при подборе аналогов недавних годов постройки или аналогов с износами, не превышающими 10-20% [12].

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.

Публикация ООО «НПО»

Алгоритм

1. Определяются классы объектов и присущие им характеристики.
2. Выполняются исследование рынка купли-продажи объектов заданного класса и отбор данных о стоимости предложений. Временной диапазон – не более 1-2 мес. Объем выборки – свыше 15-20 данных.
3. Отобранные данные проверяются на принадлежность к определенному классу и статистически обрабатываются. Вносятся корректировки на базе отклонений в **2σ** и получается значение среднего по стоимостям $\mathbf{C_{стоимость}}$.
4. Выполняются исследование рынка сдачи в аренду объектов заданного класса и отбор данных о стоимости предложений. Временной диапазон – не более 1-2 мес. Объем выборки – свыше 15-20 данных.
5. Отобранные данные проверяются на принадлежность к определенному классу и статистически обрабатываются. Вносятся корректировки на базе отклонений в **2σ** и получается значение среднего по стоимостям $\mathbf{C_{аренда}}$.
6. Рассчитывается ВРМ:

$\mathbf{ВРМ = C_{стоимость} / C_{аренда}}$.

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

Алгоритм

1. Анализируются балансовые данные предприятия (формы №1, 2) за 5 лет.
2. Выполняются расчеты темпов роста годовой операционной прибыли и чистой прибыли за 4 года.
3. Выполняются расчеты соотношения "долг/собственный капитал".
4. Анализируются и пересчитываются (осредняются) годовые индексы РТС1 и РТС2 (ММВБ).
5. Строятся линейные корреляционно-регрессионные связи между темпами роста годовой операционной прибыли и РТС1-РТС2 (ММВБ). Получаются значения коэффициента бета рычагового.
6. Строятся линейные корреляционно-регрессионные связи между темпами роста чистой прибыли и РТС1-РТС2 (ММВБ). Получаются значения коэффициента бета безрычагового.
7. Рассчитываются скорректированные значения коэффициента бета безрычагового с учетом соотношения "долг/собственный капитал" от базовых значений коэффициента бета рычагового.

Значения коэффициентов перехода на вторичный рынок (к п. 4.1)

Коэффициенты перехода на вторичный рынок определялись по предложениям к продаже «нового» (Цнового) и «нового, не бывшего в эксплуатации» (Цвтор) объекта. Отбирались объекты с разницей во времени изготовления свыше 1 года. Предполагалось, что для оферт коэффициенты уторгования сравнимы, физические и функциональные износы отсутствуют.

Общая расчетная формула:

Кперехода=Цвтор / Цнового

Кперехода – коэффициент перехода на вторичный рынок;

Также применялся метод построения корреляционно-регрессионных уравнений снижения стоимости объектов на вторичном рынке за 4 года. Находилось пересечение регрессионного уравнения с осью абсцисс и сравнивалось со стоимость новых объектов на первичном рынке.

Публикация ООО «ЦИПО»

Пример расчета коэффициента перехода на вторичный рынок

Средняя стоимость новых ВАЗ-2115 в ноябре 2012 г. – 270 692 руб.

Расчеты по логарифмической регрессии на ноябрь 2012г.показывают - 249 872 руб.

Средние стоимости реализации машин 2012 г. (справочно) – 249 090 руб.

Коэффициент перехода на вторичный рынок: 249 872 / 270 692 = 0,923.

Значения коэффициентов уторгования (к п.4.2)

Объективными факторами, влияющими на размеры скидок при уторговании (уторговывании), являются: конъюнктура рынка товара; степень освоенности поставщиком производства импортируемого изделия; степень монополизации производства; финансовое положение фирмы-поставщика; отношения между продавцом и покупателем; экономическая и внутриполитическая обстановка в стране продавца. Поправка на уторгование вводится в том случае, если в качестве конкурентного материала используется ценовая информация, не являющаяся твердо установленной (цены коммерческих предложений).

Коэффициенты уторгования для машин и оборудования определяются с одновременным использованием следующих методологических приемов:

- определяется разница между спросом (куплю) и предложением (продам) по данным сети Интернет;
- определяется средняя скидка на уторгование по разнице между максимальными и минимальными ценами предложения одного и того же товара на региональном рынке (прайс - листы) по данным сети Интернет;
- определяется по величине торговой надбавки на данный товар (по публикуемым данным в сети Интернет);
- определяется по отдельным публикациям о скидках (разницы в инвойс – проформе и цене сделки);
- определяется по разнице между оптовыми и розничными ценами;
- определяется по разнице цен аукционов;
- определяется по опросам дилеров и т.п.

Публикация ООО «НПО»

Заключение

При работе над СРД № 11 2012 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.

Публикация ООО «НЦПО»

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 в части получения таковых данных на взаимовыгодной основе (практика показала, что некоторые оценщики 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.

Публикация ООО «НЦПО»

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.cpcpa.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.cpcpa.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.cpcpa.ru, М., 2004, 2007 гг., 91 с.
6. Яскевич Е.Е. Методика оценки зданий – памятников культурного наследия. ООО «НПЦПО», www.cpcpa.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.cpcpa.ru, М., 2004, 97 с.
8. Яскевич Е.Е. Влияние физических и функциональных износов на рыночную стоимость объектов недвижимости. Взаимовлияние износов. www.cpcpa.ru, www.appraiser.ru
9. Яскевич А.Е. Недвижимость. Анализ факторов влияния на функциональный износ и методология его определения. М., 2009, www.cpcpa.ru, www.appraiser.ru
10. Сборники СРД №1…10 за 2008 – 2012 гг.
11. Яскевич Е.Е. Практика оценки объектов, связанных с нематериальными факторами воздействия, М., Техносфера, 2012 г., 560 с.

Пособие ООО «НПЦПО»

Справочное издание

СПРАВОЧНИК РАСЧЕТНЫХ ДАННЫХ ДЛЯ ОЦЕНКИ И КОНСАЛТИНГА

СРД №11, 2012

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

ISBN 978-5-904038-03-8

Подписано к печати 12.11.2012 г. Бумага офсетная
Формат издания 60x90 1/8 Объем 2,5 уч.-изд. л.