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

ДЕМО-ВЕРСИЯ

# СПРАВОЧНИК РАСЧЕТНЫХ ДАННЫХ ДЛЯ ОЦЕНКИ И КОНСАЛТИНГА

**СРД № 21**

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

**Москва 2017 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 №21) / Под ред. канд. техн. наук Е.Е. Яскевича. - М.: ООО «Научно-практический Центр Профессиональной Оценки», 2017 г. - 45 с.**

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

Справочник преследует, в основном, три цели:

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

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

ДЕМО-ВЕРСИЯ

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

© ООО «Научно-практический Центр Профессиональной Оценки», 2017

# 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 ..... 10
1.3. Корреляционно-регрессионные связи и коэффициенты. ..... 13
1.3.1. Исследования соотношения «Стоимость прав долгосрочной аренды на 49 лет / Стоимость прав собственности» для земельных участков ..... 13
1.3.2. Корректировки на уторгование для объектов недвижимости ..... 15
1.4. Время ликвидности объектов недвижимости в 2007 - 2017 гг. ..... 16
1.5. Эксплуатационные и операционные расходы для различных помещений в Москве, Санкт-Петербурге, Московской области. ..... 17
1.6. Средние разницы в стоимости торговых и офисных помещений класса «С-В» с различным уровнем отделки и инженерных сетей на рынках купли-продажи ..... 18
1.7. Средние товарные чеки в Москве и по России ..... 18
1.8. Диапазоны коэффициентов капитализации, полученных методом рыночной экстракции .. 18
**Раздел 2. БИЗНЕС** ..... **19**
2.1. Виды и типы мультипликаторов ..... 19
2.2. Балансовые значения коэффициента бета (рычагового и безрычагового) ..... 20
2.3. Расчетные мультипликаторы ..... 21
2.4. Внутренние нормы рентабельности (IRR) отдельных инвестиционных проектов ..... 22
2.5. Соотношения между величинами котировок привилегированных и обыкновенных акций 22
**Раздел 3. ИНТЕЛЛЕКТУАЛЬНАЯ СОБСТВЕННОСТЬ И НЕМАТЕРИАЛЬНЫЕ АКТИВЫ (НМА)** ..... **23**
3.1. Франчайзинг и роялти ..... 23
3.2. Сроки полезного использования программ для ЭВМ ..... 26
3.3. Сроки экономической жизни технологий ..... 27
3.4. Факторы, влияющие на выбор уровня процентных отчислений от прибыли Лицензиата (правило 10, 25, 50%) ..... 28
**Раздел 4. МАШИНЫ И ОБОРУДОВАНИЕ (МиО)** ..... **29**
4.1. Оптово-розничные коэффициенты учета скидок и функциональные скидки ..... 29
4.2. Исследования коэффициентов перехода на вторичный рынок ..... 30
4.3. Коэффициенты уторгования на вторичном рынке ..... 32
**Раздел 5. ОБЩИЕ ДАННЫЕ** ..... **35**
5.1. Ставки рефинансирования (РФ, США, страны Евросоюза) и страновые риски для РФ (табл. 5.1.1, 5.1.2) ..... 35
5.2. Ориентировочные индексы-дефляторы ..... 36
5.3. Экспертные мнения специалистов ..... 37
5.3.1. Недвижимость ..... 37
5.3.2. Бизнес ..... 37
**Раздел 6. МЕТОДОЛОГИЧЕСКИЕ ОСНОВЫ ПОЛУЧЕНИЯ РАСЧЕТНЫХ ДАННЫХ.** **38**
Определение прибыли предпринимателя и внешнего износа (к п. 1.1) ..... 38
Валовые рентные мультипликаторы (ВРМ) (к п. 1.2) ..... 40
Коэффициенты капитализации (к п. 1.8) ..... 40
Балансовые значения коэффициента бета (рычагового, безрычагового) (к п. 2.2) ..... 41
Значения коэффициентов перехода на вторичный рынок (к п. 4.2) ..... 41
Значения коэффициентов уторгования (к п.4.3) ..... 41
**Заключение** ..... **42**
**ПРЕДЛОЖЕНИЯ ООО «НЦПО»** ..... **43**
**Литературные источники** ..... **44**

Демо-версия

# 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.

ДЕМО-ВЕРСИЯ

# РАЗДЕЛ 1. НЕДВИЖИМОСТЬ

## 1.1. Мониторинг прибыли предпринимателя и внешнего износа по городам РФ

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

В расчетах приняты следующие коэффициенты:
- прибыли предпринимателя $\mathbf{К_{пп} = 1 + ПП}$;
- 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 | |
| 2 | |
| 3 | |
| 4 | |
| 5 | |
| | **Признаки наличия внешнего износа** |
| 1 | |
| 2 | |
| 3 | |
| 4 | |
| 5 | |

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).

ДЕМО-ВЕРСИЯ

**Таблица 1.1.2.**

**Результаты сравнительных исследований ПП и ВнИ на территории РФ**

| № п/п | Город, область, местоположение объекта | Тип недвижимости | Констр. система (КС), класс | Рыночная прибыль предпринимателя (ПП) % | | Рыночные внешние износы (ВнИ) % | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | | Ноябрь 2016 г. | Ноябрь 2017 г. | Ноябрь 2016 г. | Ноябрь 2017 г. |
| 1. | **Архангельск** | | | | | | |
| | Середина | | | | | | |
| | Середина | | | | | | |
| | Окраина | | | | | | |
| 2. | **Владивосток** | | | | | | |
| | Центр | | | | | | |
| | Окраина | | | | | | |
| | Центр | | | | | | |
| | Середина | | | | | | |
| | Середина | | | | | | |
| 3. | **Волгоград** | | | | | | |
| | Середина | | | | | | |
| | Середина | | | | | | |
| | Середина | | | | | | |
| 4. | **Екатеринбург** | | | | | | |
| | Центр | | | | | | |
| | Центр | | | | | | |
| | Центр | | | | | | |
| | Окраина | | | | | | |
| | Середина | | | | | | |
| | Окраина | | | | | | |
| | Середина | | | | | | |
| 5. | **Иркутск** | | | | | | |
| | Середина и окраина | | | | | | |
| | Середина | | | | | | |
| | Центр | | | | | | |
| 6. | **Калуга** | | | | | | |
| | Центр | | | | | | |
| | Середина | | | | | | |
| | Середина | | | | | | |
| 7. | **Киров** | | | | | | |
| | Середина | | | | | | |
| | Середина | | | | | | |
| | Середина | | | | | | |
| 8. | **Кострома** | | | | | | |
| | Середина | | | | | | |
| | Середина | | | | | | |
| 9. | **Краснодар** | | | | | | |
| | Центр | | | | | | |
| | Центр | | | | | | |
| | Центр | | | | | | |
| | Середина и окраина | | | | | | |
| | Середина | | | | | | |
| 10. | **Курск** | | | | | | |
| | Середина | | | | | | |
| | Середина | | | | | | |
| 11. | **Москва** | | | | | | |
| | Центр | | | | | | |
| | Окраина | | | | | | |
| | Середина | | | | | | |
| | Центр | | | | | | |
| | Центр | | | | | | |

| № п/п | Город, область, местоположение объекта | Тип недвижимости | Констр. система (КС), класс | Рыночная прибыль предпринимателя (ПП) % | | Рыночные внешние износы (ВнИ) % | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | | Ноябрь 2016 г. | Ноябрь 2017 г. | Ноябрь 2016 г. | Ноябрь 2017 г. |
| | Середина | | | | | | |
| | Окраина | | | | | | |
| | Середина | | | | | | |
| | Окраина | | | | | | |
| | Центр и основные магистрали | | | | | | |
| | Центр и основные магистрали | | | | | | |
| | Центр и основные магистрали | | | | | | |
| | Окраина | | | | | | |
| | Окраина | | | | | | |
| | Середина | | | | | | |
| | Приближенно ко МКАД | | | | | | |
| | Средние районы | | | | | | |
| | Средние районы | | | | | | |
| | Центр | | | | | | |
| | Середина | | | | | | |
| | Приближенно ко МКАД | | | | | | |
| | Середина | | | | | | |
| | Середина | | | | | | |
| 12. | **Московская область** | | | | | | |
| | 15-25 км от МКАД (Рублево-Успенское и Новорижское шоссе) | | | | | | |
| | 40-50 км от МКАД (Рублево-Успенское и Новорижское шоссе) | | | | | | |
| | 20-40 км от МКАД | | | | | | |
| | 20-40 км от МКАД | | | | | | |
| | 50-60 км от МКАД | | | | | | |
| | 60-70 км от МКАД | | | | | | |
| | 20-40 км от МКАД | | | | | | |
| | 10-20 км от МКАД | | | | | | |
| | 10-20 км от МКАД | | | | | | |
| | 30-40 км от МКАД | | | | | | |
| | 50-60 км от МКАД | | | | | | |
| | 70-90 км от МКАД | | | | | | |
| | 10-20 км от МКАД | | | | | | |
| | 40-70 км от МКАД | | | | | | |
| | 10-30 км от МКАД | | | | | | |
| | 30-60 км от МКАД | | | | | | |
| | 70-90 км от МКАД | | | | | | |
| | 10-30 км от МКАД | | | | | | |
| | 30-60 км от МКАД | | | | | | |
| | 70-90 км от МКАД | | | | | | |
| | 80-100 км. от МКАД | | | | | | |

| № п/п | Город, область, местоположение объекта | Тип недвижимости | Констр. система (КС), класс | Рыночная прибыль предпринимателя (ПП) % | | Рыночные внешние износы (ВнИ) % | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | | Ноябрь 2016 г. | Ноябрь 2017 г. | Ноябрь 2016 г. | Ноябрь 2017 г. |
| 13. | **Мурманск** | | | | | | |
| | Центр города | | | | | | |
| | Центр города | | | | | | |
| | Окраина | | | | | | |
| | Окраина | | | | | | |
| | Средина | | | | | | |
| 14. | **Новокузнецк** | | | | | | |
| | Ближе к окраине | | | | | | |
| 15. | **Новосибирск** | | | | | | |
| | Центр | | | | | | |
| | Центр | | | | | | |
| | Середина | | | | | | |
| | Середина | | | | | | |
| | Промзона | | | | | | |
| | Середина | | | | | | |
| | Середина | | | | | | |
| | Окраина, промзона | | | | | | |
| | Середина | | | | | | |
| 16. | **Новочебоксарск** | | | | | | |
| | Промзона | | | | | | |
| 17. | **Оренбург** | | | | | | |
| | Центр города | | | | | | |
| | Окраина | | | | | | |
| | Окраина | | | | | | |
| 18. | **Ростов-на-Дону** | | | | | | |
| | Центр | | | | | | |
| | Окраина | | | | | | |
| | Центр | | | | | | |
| | Окраина | | | | | | |
| | Середина | | | | | | |
| | Середина | | | | | | |
| 19. | **Рязань** | | | | | | |
| | Центр | | | | | | |
| | Середина | | | | | | |
| 20. | **Санкт-Петербург** | | | | | | |
| | Центр | | | | | | |
| | Окраина | | | | | | |
| | Центр | | | | | | |
| | Середина | | | | | | |
| | Центр | | | | | | |
| | Центр | | | | | | |
| | Середина | | | | | | |
| | Окраина | | | | | | |
| | Окраина | | | | | | |
| | Середина | | | | | | |
| 21 | **Севастополь** | | | | | | |
| | Середина | | | | | | |
| | Окраина | | | | | | |
| | Середина | | | | | | |
| | Середина | | | | | | |
| | Середина | | | | | | |
| | Середина | | | | | | |
| | Середина | | | | | | |
| | Середина | | | | | | |

| № п/п | Город, область, местоположение объекта | Тип недвижимости | Констр. система (КС), класс | Рыночная прибыль предпринимателя (ПП) % | | Рыночные внешние износы (ВнИ) % | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | | Ноябрь 2016 г. | Ноябрь 2017 г. | Ноябрь 2016 г. | Ноябрь 2017 г. |
| 22. | **Тамбов** | | | | | | |
| | Центр | | | | | | |
| | Окраина | | | | | | |
| | Центр | | | | | | |
| | Окраина | | | | | | |
| | Окраина | | | | | | |
| | Середина | | | | | | |
| 23. | **Тверь** | | | | | | |
| | Окраина | | | | | | |
| | Середина | | | | | | |
| | Окраина | | | | | | |
| | Середина | | | | | | |
| 24. | **Тула** | | | | | | |
| | Центр | | | | | | |
| | Центр | | | | | | |
| | Центр | | | | | | |
| | Окраина | | | | | | |
| | Середина | | | | | | |
| 25 | **Тюмень** | | | | | | |
| | Середина | | | | | | |
| 26. | **Уфа** | | | | | | |
| | Середина | | | | | | |
| 27. | **Ярославль** | | | | | | |
| | Промзона | | | | | | |
| | Середина | | | | | | |

**Внешний износ появляется у зданий высокой этажности;*
*В табл.1.1.2 приведены средние значения ПП и ВнИ, имеющие коэффициенты вариации ниже 10%.*

ДЕМОНСТРАЦИОННАЯ ВЕРСИЯ

## 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 2016 г.) | Средние значения ВРМ (ноябрь 2017 г.) |
|---|---|---|---|---|
| 1. | **Архангельск** | | | |
| | Центр | | | |
| | Центр | | | |
| | Окраина | | | |
| | Окраина | | | |
| 2. | **Владивосток** | | | |
| | Центр | | | |
| | Центр | | | |
| | Середина | | | |
| | Окраина | | | |
| 3. | **Волгоград** | | | |
| | Центр | | | |
| | Середина | | | |
| | Середина | | | |
| | Середина | | | |
| | Середина | | | |
| | Окраина | | | |
| 4. | **Екатеринбург** | | | |
| | Центр | | | |
| | Центр | | | |
| | Середина | | | |
| | Середина | | | |
| | Середина | | | |
| | Середина | | | |
| 5. | **Иркутск** | | | |
| | Центр | | | |
| | Центр | | | |
| | Центр | | | |
| | Окраина | | | |
| | Окраина | | | |
| 6 | **Киров** | | | |
| | Центр | | | |
| | Центр | | | |
| | Центр | | | |
| | Середина | | | |
| | Середина | | | |
| | Окраина | | | |
| 7. | **Краснодар** | | | |
| | Центр | | | |
| | Центр | | | |
| | Центр | | | |
| | Середина | | | |

| № п/п | Город, местоположение объекта | Функциональное назначение площадей, класс | Средние значения ВРМ (ноябрь 2016 г.) | Средние значения ВРМ (ноябрь 2017 г.) |
|---|---|---|---|---|
| | Середина | | | |
| | Середина | | | |
| | Середина | | | |
| | Окраина | | | |
| | Окраина | | | |
| | Окраина | | | |
| 8 | **Москва** | | | |
| | Центр | | | |
| | Центр | | | |
| | Центр | | | |
| | Центр | | | |
| | Центр | | | |
| | Центр | | | |
| | Центр | | | |
| | Центр | | | |
| | Центр | | | |
| | Середина | | | |
| | Середина | | | |
| | Середина | | | |
| | Середина | | | |
| | Середина | | | |
| | Середина | | | |
| | Окраина | | | |
| | Окраина | | | |
| | Окраина | | | |
| | Окраина | | | |
| | Окраина | | | |
| | Окраина | | | |
| | Окраина | | | |
| 9. | **Новосибирск** | | | |
| | Центр | | | |
| | Середина | | | |
| | Середина | | | |
| | Середина | | | |
| | Середина | | | |
| | Окраина | | | |
| 10. | **Ростов-на-Дону** | | | |
| | Центр | | | |
| | Центр | | | |
| | Центр | | | |
| | Середина | | | |
| | Середина | | | |
| | Окраина | | | |
| | Окраина | | | |
| | Окраина | | | |
| | Окраина | | | |
| 11. | **Рязань** | | | |
| | Центр | | | |
| | Центр | | | |
| | Окраина | | | |
| | Окраина | | | |
| | Окраина | | | |
| 12. | **Тамбов** | | | |
| | Центр | | | |
| | Середина | | | |
| | Окраина | | | |

| № п/п | Город, местоположение объекта | Функциональное назначение площадей, класс | Средние значения ВРМ (ноябрь 2016 г.) | Средние значения ВРМ (ноябрь 2017 г.) |
|---|---|---|---|---|
| | Окраина | | | |
| | Окраина | | | |
| | Окраина | | | |
| 13. | **Тула** | | | |
| | Центр | | | |
| | Центр | | | |
| | Середина | | | |
| | Середина | | | |
| | Окраина | | | |
| | Окраина | | | |
| | Окраина | | | |
| | Окраина | | | |
| 14. | **Ярославль** | | | |
| | Центр | | | |
| | Центр | | | |
| | Центр | | | |
| | Центр | | | |
| | Середина | | | |
| | Середина | | | |
| | Середина | | | |
| | Окраина | | | |
| | Окраина | | | |
| | Окраина | | | |
| | Окраина | | | |

ДЕМО ВЕРСИЯ

## 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:
- профильные сайты сети Интернет.

**Таблица 1.3.1**

**Соотношение ПА/ПС для земельных участков в некоторых городах РФ**

| № п/п | Город, местоположение объекта | Функциональное назначение | СРД-11 ноябрь 2012 г. | СРД-12 май 2013 г. | СРД-13 ноябрь 2013 г. | СРД-14 май 2014 г. | СРД-15 ноябрь 2014 г. | СРД-16 май 2015 г. | СРД-17 ноябрь 2015 г. | СРК-2016 март 2016 г. | СРД-18 май 2016 г. | СРД-19 ноябрь 2016 г. | СРК-2017 март | СРД-20 май 2017 г. | СРД-21 ноябрь 2017 г. |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| **1** | **Архангельск** | | | | | | | | | | | | | | |
| | Центр | Торговое | | | | | | | | | | | | | |
| | Окраина | Производственное | | | | | | | | | | | | | |
| **2** | **Астрахань** | | | | | | | | | | | | | | |
| | Окраина | Производственное | | | | | | | | | | | | | |
| **3** | **Владивосток** | | | | | | | | | | | | | | |
| | Середина | Торговое | | | | | | | | | | | | | |
| | Середина | Торгово-сервисное | | | | | | | | | | | | | |
| | Середина | Офисное | | | | | | | | | | | | | |
| | Окраина | Производственное | | | | | | | | | | | | | |
| **4** | **Волгоград** | | | | | | | | | | | | | | |
| | Центр | Офисное | | | | | | | | | | | | | |
| | Середина | Торговое | | | | | | | | | | | | | |
| | Середина | Офисное | | | | | | | | | | | | | |
| | Середина | Производственное | | | | | | | | | | | | | |
| | Окраина | Производственное | | | | | | | | | | | | | |
| **5** | **Воронеж** | | | | | | | | | | | | | | |
| | Центр | Офисное | | | | | | | | | | | | | |
| | Середина | Офисное | | | | | | | | | | | | | |
| | Окраина | Производственное | | | | | | | | | | | | | |
| **6** | **Екатеринбург** | | | | | | | | | | | | | | |
| | Центр | Торговое | | | | | | | | | | | | | |
| | Середина | Торговое | | | | | | | | | | | | | |
| | Середина | Офисное | | | | | | | | | | | | | |
| | Середина | Производственное | | | | | | | | | | | | | |
| | Окраина | Торговое | | | | | | | | | | | | | |
| | Окраина | Офисное | | | | | | | | | | | | | |
| | Окраина | Сервисное | | | | | | | | | | | | | |
| | Окраина | Производственное | | | | | | | | | | | | | |
| **7** | **Иркутск** | | | | | | | | | | | | | | |
| | Середина | Торговое | | | | | | | | | | | | | |
| | Середина | Офисное | | | | | | | | | | | | | |
| | Окраина | Офисное | | | | | | | | | | | | | |
| | Окраина | Производственное | | | | | | | | | | | | | |
| **8** | **Калуга** | | | | | | | | | | | | | | |
| | Середина | Торговое | | | | | | | | | | | | | |
| | Окраина | Произв.-складское | | | | | | | | | | | | | |
| | Окраина | Производственное | | | | | | | | | | | | | |
| **9** | **Киров** | | | | | | | | | | | | | | |
| | Центр | Торговое | | | | | | | | | | | | | |
| | Центр | Торгово-сервисное | | | | | | | | | | | | | |
| | Окраина | Производство | | | | | | | | | | | | | |
| | Окраина | Складское | | | | | | | | | | | | | |
| **10** | **Кострома** | | | | | | | | | | | | | | |
| | Окраина | Производственное | | | | | | | | | | | | | |
| | Середина | Офисное | | | | | | | | | | | | | |
| **11** | **Краснодар** | | | | | | | | | | | | | | |
| | Центр | Офисное | | | | | | | | | | | | | |
| | Центр | Торгово-сервисное | | | | | | | | | | | | | |

**СРД-21, ноябрь 2017 г.**

| № п/п | Город, местоположение объекта | Функциональное назначение | СРД-11 ноябрь 2012 г. | СРД-12 май 2013 г. | СРД-13 ноябрь 2013 г. | СРД-14 май 2014 г. | СРД-15 ноябрь 2014 г. | СРД-16 май 2015 г. | СРД-17 ноябрь 2015 г. | СРК-2016 март 2016 г. | СРД-18 май 2016 г. | СРД-19 ноябрь 2016 г. | СРК-2017 март | СРД-20 май 2017 г. | СРД-21 ноябрь 2017 г. |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | Середина | Торговое | | | | | | | | | | | | | |
| | Середина | Офисное | | | | | | | | | | | | | |
| | Середина | Производственное | | | | | | | | | | | | | |
| | Окраина | Торговое | | | | | | | | | | | | | |
| | Окраина | Производственное | | | | | | | | | | | | | |
| **12** | **Курск** | | | | | | | | | | | | | | |
| | Середина | Офисное | | | | | | | | | | | | | |
| **13** | **Москва** | | | | | | | | | | | | | | |
| | Центр | Торговое | | | | | | | | | | | | | |
| | Центр | Офисное | | | | | | | | | | | | | |
| | Середина | Торговое | | | | | | | | | | | | | |
| | Середина | Офисное | | | | | | | | | | | | | |
| | Середина | Сервисное | | | | | | | | | | | | | |
| | Окраина | Производственное | | | | | | | | | | | | | |
| | Окраина | Торговое | | | | | | | | | | | | | |
| | Окраина | Офисное | | | | | | | | | | | | | |
| | Окраина | Офисно-складское | | | | | | | | | | | | | |
| | Окраина | Сервисное | | | | | | | | | | | | | |
| **14** | **Московская область** | | | | | | | | | | | | | | |
| | 4-10 км. от МКАД | Торговое | | | | | | | | | | | | | |
| | 6-9 км. от МКАД | Складское | | | | | | | | | | | | | |
| | 6-12 км. от МКАД | Торговое | | | | | | | | | | | | | |
| | 8-12 км. от МКАД | Офисное | | | | | | | | | | | | | |
| | 10-15 км. от МКАД | Офисное | | | | | | | | | | | | | |
| | 12-16 км. от МКАД | Складское | | | | | | | | | | | | | |
| | 12-20 км. от МКАД | Торговое | | | | | | | | | | | | | |
| | 22-28 км. от МКАД | Торговое | | | | | | | | | | | | | |
| | 20-30 км. от МКАД | Производственное | | | | | | | | | | | | | |
| | 30-42 км. от МКАД | Производственное | | | | | | | | | | | | | |
| | 40-60 км. от МКАД | Производственное | | | | | | | | | | | | | |
| | 50-70 км. от МКАД | Производственное | | | | | | | | | | | | | |
| **15** | **Новосибирск** | | | | | | | | | | | | | | |
| | Середина | Торговое | | | | | | | | | | | | | |
| | Середина | Офисное | | | | | | | | | | | | | |
| | Окраина | Производственное | | | | | | | | | | | | | |
| **16** | **Рязань** | | | | | | | | | | | | | | |
| | Окраина | Производственное | | | | | | | | | | | | | |
| **17** | **Самара** | | | | | | | | | | | | | | |
| | Середина | Торговое | | | | | | | | | | | | | |
| | Середина | Торгово-сервисное | | | | | | | | | | | | | |
| | Окраина | Производственное | | | | | | | | | | | | | |
| **18** | **Санкт-Петербург** | | | | | | | | | | | | | | |
| | Центр | Торговое | | | | | | | | | | | | | |
| | Окраина | Торговое | | | | | | | | | | | | | |
| | Окраина | Торгово-сервисное | | | | | | | | | | | | | |
| | Окраина | Торгово-складское | | | | | | | | | | | | | |
| | Окраина | Производственное | | | | | | | | | | | | | |
| **19** | **Тверь** | | | | | | | | | | | | | | |
| | Окраина | Производственное | | | | | | | | | | | | | |
| | Окраина | Произв.-складское | | | | | | | | | | | | | |
| **20** | **Тула** | | | | | | | | | | | | | | |
| | Середина | Торговое | | | | | | | | | | | | | |
| | Окраина | Производственное | | | | | | | | | | | | | |
| **21** | **Уфа** | | | | | | | | | | | | | | |
| | Окраина | Производственное | | | | | | | | | | | | | |
| **22** | **Ярославль** | | | | | | | | | | | | | | |
| | Середина | Производственное | | | | | | | | | | | | | |
| | Окраина | Сервисное | | | | | | | | | | | | | |
| | Окраина | Офисно-складское | | | | | | | | | | | | | |
| | Окраина | Производственное | | | | | | | | | | | | | |

**при расчетах ПА учитывались по рыночной стоимости (величина стоимости ПА от НДС не очищалась).*

## 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**

| Населенный пункт | Жилая | | Торговая | | Офисная | | Производственно-складская | | Земельные участки |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | Аренда | Продажа | Аренда | Продажа | Аренда | Продажа | Аренда | Продажа | Продажа |
| | **Крупные города** | | | | | | | | |
| Воронеж | | | | | | | | | |
| Екатеринбург | | | | | | | | | |
| Краснодар | | | | | | | | | |
| Москва | | | | | | | | | |
| Новосибирск | | | | | | | | | |
| Ростов-на-Дону | | | | | | | | | |
| С.- Петербург | | | | | | | | | |
| **Среднее по крупным городам в ноябре 2017 г.** | | | | | | | | | |
| | **Средние города** | | | | | | | | |
| Владивосток | | | | | | | | | |
| Омск | | | | | | | | | |
| Ставрополь | | | | | | | | | |
| Тамбов | | | | | | | | | |
| Тверь | | | | | | | | | |
| **Среднее по средним городам в ноябре 2017 г.** | | | | | | | | | |
| | **Небольшие города и населенные пункты** | | | | | | | | |
| Московская область в ноябре 2017 г. | | | | | | | | | |
| | **Крым** | | | | | | | | |
| Севастополь | | | | | | | | | |

*Примечание. В скобках указано среднее значение.*
*По данным исследований рынка жилья РФ минимальные скидки при продаже прав собственности имеются в марте и в мае, а максимальные - в июле и декабре.*

ДЕМО ВЕРСИЯ

## 1.4. Время ликвидности объектов недвижимости в 2007 - 2017 гг.

**Использование:** при учете ликвидности недвижимости в расчетах.

Приведены отдельные данные, полученные по сведениям риэлтерских фирм, сети Интернет, из периодических изданий по недвижимости (табл. 1.4.1).

**Таблица 1.4.1**

**Время ликвидности объектов недвижимости на территории РФ**

| № п/п | Наименование | Средние сроки экспозиции, мес. | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | 2017 ноябрь | 2017 май | 2016 ноябрь | 2016 май | 2015 | 2014 | 2007 |
| | **Квартиры** | | | | | | | |
| 1 | **1-комнатные квартиры** | | | | | | | |
| | Москва | | | | | | | |
| | Санкт-Петербург | | | | | | | |
| | Екатеринбург | | | | | | | |
| 2 | **2-комнатные квартиры** | | | | | | | |
| | Москва | | | | | | | |
| | Санкт-Петербург | | | | | | | |
| | Екатеринбург | | | | | | | |
| 3 | **3 и более-комнатные квартиры** | | | | | | | |
| | Москва | | | | | | | |
| | Санкт-Петербург | | | | | | | |
| | Екатеринбург | | | | | | | |
| | **Земельные участки** | | | | | | | |
| 1 | **Под дачное строительство** | | | | | | | |
| | Московская область | | | | | | | |
| | Тульская область | | | | | | | |
| 2 | **Под офисные и торговые цели** | | | | | | | |
| | Москва | | | | | | | |
| | Московская область (торговые цели) | | | | | | | |
| 3 | **Под производственно-складские цели** | | | | | | | |
| | Москва | | | | | | | |
| | Московская область | | | | | | | |
| | **Помещения (здания)** | | | | | | | |
| 1 | **Производственные** | | | | | | | |
| | Иркутск | | | | | | | |
| | Киров | | | | | | | |
| | Москва | | | | | | | |
| | Московская область (10-40 км. от МКАД) | | | | | | | |
| | Санкт-Петербург | | | | | | | |
| 2 | **Торговые** | | | | | | | |
| | Иркутск | | | | | | | |
| | Киров | | | | | | | |
| | Москва | | | | | | | |
| | Московская область (10-40 км. от МКАД) | | | | | | | |
| 3 | **Офисные** | | | | | | | |
| | Москва | | | | | | | |
| | Московская область (10-40 км. от МКАД) | | | | | | | |
| | Иркутск | | | | | | | |
| | Санкт-Петербург | | | | | | | |
| 4 | **Гостиницы** | | | | | | | |
| | Москва | | | | | | | |
| | Московская область (10-40 км. от МКАД) | | | | | | | |

**Для квартир:**

Основными превалирующими факторами, влияющими на сроки экспозиции, являются:
- покупательная способность населения;
- сегмента рынка (количество комнат).

Важными факторами являются:
- класс здания (A, B, C, D);
- расположение на этаже.

Дополнительными факторами являются:
- местоположение (экология, расположение в городе, транспортная доступность, дворовая территория и парковки);
- темп роста стоимости в сегменте квартир (был важен до 2008 года, в 2016 г. - важен для сдачи в аренду);
- срок подготовки документов и т.п.

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

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

**Таблица 1.5.1**

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

| № п/п | Город/ Класс | A | B | C |
|---|---|---|---|---|
| **1** | **Москва*** | | | |
| **1.1** | **Офисные помещения:** | | | |
| | Операционные расходы | | | |
| | Эксплуатационные расходы | | | |
| **1.2** | **Торговые помещения** | | | |
| | Операционные расходы | | | |
| | Эксплуатационные расходы | | | |
| **1.3** | **Складские помещения** | | | |
| | Операционные расходы | | | |
| | Эксплуатационные расходы | | | |
| **2** | **Санкт/Петербург** | | | |
| **2.1** | **Офисные помещения** | | | |
| | Операционные расходы | | | |
| **2.2** | **Торговые помещения** | | | |
| | Операционные расходы | | | |
| **2.3** | **Складские помещения** | | | |
| | Операционные расходы | | | |
| | Эксплуатационные расходы | | | |
| **3** | **Московская область** | | | |
| **3.1.** | **Складские помещения** | | | |
| | Операционные расходы | | | |

** Расценки для класса «В» и «С» офисных и торговых помещений снижаются для Московской области на 12 - 17% по сравнению с Москвой.*

*Расценки даны с учетом НДС.*

*Операционные расходы включают: эксплуатационные (с коммунальными), налоги, земельные платежи, страхование. Для Управляющих компаний вознаграждение ориентировочно составляет от 1 до 5% от арендной ставки (1% - для крупных объектов, 5% - для мелких).*

**Таблица 1.5.2**

**Доля среднегодовых расходов на содержание и эксплуатацию коммерческой недвижимости от арендных платежей**

| Объекты | Минимум, % | Максимум, % |
|---|---|---|
| Торговые помещения (здания) | | |
| Офисные помещения (здания) | | |
| Складские помещения (здания) | | |
| Производственные помещения (здания) | | |

ЭКСПЕРТНОЕ МНЕНИЕ

## 1.6. Средние разницы в стоимости торговых и офисных помещений класса «С-В» с различным уровнем отделки и инженерных сетей на рынках купли-продажи

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

**Таблица 1.6.1.**

| № п/п | Качественная характеристика отделки и инженерных сетей | Москва | Санкт-Петербург |
|---|---|---|---|
| | **Средние разницы в стоимости торговых помещений класса «С-В»** | | |
| 1 | Требует ремонта | | |
| 2 | Хорошее (эксплуатационное) | | |
| 3 | Отличное (новое) | | |
| | **Средние разницы в стоимости офисных помещений класса «С-В»** | | |
| 1 | Требует ремонта | | |
| 2 | Хорошее (эксплуатационное) | | |
| 3 | Отличное (новое) | | |

## 1.7. Средние товарные чеки в Москве и по России

**Использование:** при проведении расчетов альтернативных арендных ставок для недвижимости.

**Таблица 1.7.1**

**Средние товарные чеки по Москве, РФ**

| № п/п | Торговое назначение | Средний товарный чек, руб. | | |
|---|---|---|---|---|
| | | декабрь 2016 г. | май 2017 г. | ноябрь 2017 г. |
| | **По Москве** | | | |
| 1. | Рестораны | | | |
| 2. | Банкетные залы | | | |
| 3. | Алкогольные бары | | | |
| 4. | Продовольственные магазины | | | |
| 5. | Многофункциональные магазины | | | |
| 6. | Книжные магазины (пресса) | | | |
| 7. | Мелкорозничные товары | | | |
| 8. | Такси | | | |
| 9. | Фаст-фуды | | | |
| 10. | Кофейни | | | |
| 11. | Столовые и буфеты при предприятиях | | | |
| 12. | Автомойки | | | |
| | **По России** | | | |
| 1. | Рестораны | | | |
| 2. | Алкогольные бары | | | |
| 3. | Многофункциональные магазины | | | |
| 4. | Продовольственные магазины | | | |
| 5. | Фаст-фуды | | | |
| 6. | Столовых и буфеты | | | |
| 7. | Придорожные кафе самообслуживания | | | |

## 1.8. Диапазоны коэффициентов капитализации, полученных методом рыночной экстракции

**Использование:** при проведении расчетов в доходном подходе для недвижимости.

**Таблица 1.8.1**

**Диапазоны коэффициентов капитализации для Москвы**

| № п/п | Наименование | Класс А | Класс В | Класс С |
|---|---|---|---|---|
| 1 | Офисные помещения | | | |
| 2 | Торговые помещения | | | |
| 3 | Производственные помещения | | | |

**Наименьшие коэффициенты капитализации соответствуют центральной части города, а наибольшие окраине.*

# РАЗДЕЛ 2. БИЗНЕС

## 2.1. Виды и типы мультипликаторов

**Использование:** при расчете стоимости 100% миноритарных и мажоритарных пакетов, долей.

**Таблица 2.1.1**

**Виды и типы мультипликаторов**

| Виды мультипликаторов | Типы мультипликаторов | Метод | Первичные данные для расчета | Примеры мультипликаторов | Критерии ранжирования мультипликаторов |
|---|---|---|---|---|---|
| Моментные | Для расчета стоимости 100% миноритарного пакета | Метод сделок | | | |
| | Для расчета стоимости 100% мажоритарного пакета | Метод сделок и метод рынка капитала | | | |
| Интервальные | Для расчета стоимости 100% миноритарного пакета | Метод сделок | | | |
| | Для расчета стоимости 100% мажоритарного пакета | Метод сделок и метод рынка капитала | | | |
| Номенклатурные | Для расчета стоимости 100% миноритарного пакета | Метод сделок | | | |
| | Для расчета стоимости 100% мажоритарного пакета | Метод сделок и метод рынка капитала | | | |

1 ФЭА - финансово-экономический анализ.
2 EBITDA = Годовая прибыль от продаж + Годовая амортизация

## 2.2. Балансовые значения коэффициента бета (рычагового и безрычагового)

**Использование:** при расчете ставок дисконтирования для доходного подхода.

Балансовые значения коэффициента бета (рычагового и безрычагового) рассчитываются на основе балансовых отчетов предприятий (формы №1, 2) за 5-6 лет {12}.

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

**Таблица 2.2.1.**

**Значения коэффициентов бета балансовых по предприятиям**

| Предприятие | Правовая форма | Выручка, млн. руб. | Значения коэффициента бета | | | Долг/Капитал |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | Рычагового | Безрычагового | | |
| | | | | балансовые | расчетные* | |
| **Управление недвижимостью** | | | | | | |
| У…ю | ООО | | | | | |
| У…а | ООО | | | | | |
| Б…н | ООО | | | | | |
| И…т | ООО | | | | | |
| А…с | ООО | | | | | |
| Д…ь | ООО | | | | | |
| У…р | ООО | | | | | |
| **Среднее** | | | | | | |
| **Газоснабжение** | | | | | | |
| Г…е | ООО | | | | | |
| Н…а | ООО | | | | | |
| М…з | ООО | | | | | |
| М…а | ООО | | | | | |
| М…ь | ООО | | | | | |
| Т…в | ООО | | | | | |
| М…т | ООО | | | | | |
| **Среднее** | | | | | | |
| **Моторостроение** | | | | | | |
| У…о | ПАО | | | | | |
| Б…н | ООО | | | | | |
| М…р | ООО | | | | | |
| О…м | АО | | | | | |
| Т…д | ПАО | | | | | |
| Б…ш | АО | | | | | |
| **Среднее** | | | | | | |
| **Контейнерные перевозки** | | | | | | |
| З…а | АО | | | | | |
| К…к | ООО | | | | | |
| И…л | ООО | | | | | |
| С…р | ООО | | | | | |
| У…л | ЗАО | | | | | |
| Б…р | ООО | | | | | |
| П…т | АО | | | | | |
| **Среднее** | | | | | | |
| **Оценочные фирмы** | | | | | | |
| Р…а | ЗАО | | | | | |
| С…е | ООО | | | | | |
| Т…а | ООО | | | | | |
| Э…а | ООО | | | | | |
| Р…а | ООО | | | | | |
| И…а | ООО | | | | | |
| К…а | ООО | | | | | |
| **Среднее** | | | | | | |

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

## 2.3. Расчетные мультипликаторы

**Использование:**
**- в сравнительном подходе при оценке бизнеса (предприятия);**
**- для определения стоимости предприятий в постпрогнозном периоде.**

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

**СП** - получены при проведении оценочных работ по бизнесу;

**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;

**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.

Аналоги подбираются по сети Интернет, по сборникам «Слияния и поглощения», по бюллетеню «Государственное имущество», по архиву отчетов по оценке.

**Таблица 2.3.1**

**Расчетные мультипликаторы**

| № п/п | Отрасль, подотрасль | Продукция, услуги | Выручка, млн. руб. | Маркировка | P/R | P/B | P/BB | P/BnA | P/EBT |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | | | Значение мультипликатора. Выборка, шт. Квар. | | | | |
| 1. | Пищевая | Комбинаты хлебопродуктов | | | | | | | |
| 2. | Горнодобывающая | Добыча щебня | | | | | | | |
| 3. | Горнодобывающая | Угольные предприятия | | | | | | | |
| 4. | Строительные материалы | Деревообработка | | | | | | | |
| 5. | Промышленность | Производство оборудования | | | | | | | |
| 6. | Торговля | Товары химпроизводства | | | | | | | |
| 7. | Медицина | НИИ | | | | | | | |
| 8. | Строительные материалы | Комбинаты строительных материалов | | | | | | | |

## 2.4. Внутренние нормы рентабельности (IRR) отдельных инвестиционных проектов

**Использование:** для принятия решений о ставках дисконтирования по альтернативным вложениям денежных средств при оценке бизнеса и инвестиционных проектов.

В табл. 2.4.1 приведены внутренние нормы рентабельности инвестиционных проектов

**Таблица 2.4.1**

**Внутренние нормы рентабельности (IRR) инвестиционных проектов**

| № п/п | Инвестиционный проект | Отрасль | Общая стоимость проекта | Период окупаемости, годы | IRR % |
|---|---|---|---|---|---|
| 1 | Продовольственный кластер экологически чистых продуктов | Пищевая | | | |
| 2 | Производство сыров | Пищевая | | | |
| 3 | Разработка программного продукта | IT- технологии | | | |
| 4 | Строительство транспортно-пересадочного узла | Транспорт | | | |
| 5 | Зубоврачебная клиника | Медицина | | | |
| 7 | Разработка месторождения глины | Добыча полезных ископаемых | | | |
| 8 | Строительство паркинга | ЖКХ | | | |

## 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 | | Сп/Со | |
|---|---|---|---|---|
| | Предложения ноябрь 2016 г. | | Предложения ноябрь 2017 г. | |
| | Кол-во | Среднее | Кол-во | Среднее |
| Нефтяная | | | | |
| Газовая | | | | |
| Энергетика | | | | |
| Банковское дело | | | | |
| Связь | | | | |
| Металлургия | | | | |
| Автомобильная | | | | |
| Механические заводы | | | | |
| Судостроение | | | | |
| Торговля | | | | |
| Химия | | | | |
| Пищевая | | | | |
| Золотодобыча | | | | |
| Приборостроение | | | | |
| **Среднее общее** | | | | |

НЕМОНТЕРСКАЯ

# РАЗДЕЛ 3. ИНТЕЛЛЕКТУАЛЬНАЯ СОБСТВЕННОСТЬ И НЕМАТЕРИАЛЬНЫЕ АКТИВЫ (НМА)

## 3.1. Франчайзинг и роялти

**Использование:** для оценки доходным подходом ИС и НМА.

**Таблица 3.1.1**

**Ставки роялти по рынкам РФ, %**

| № п/п | Наименование | СРД-10 апрель 2012 г. | СРД-12 май 2013 г. | СРД-13 ноябрь 2013 г. | СРД-14 май 2014 г. | СРД-15 ноябрь 2014 г. | СРД-16 май 2015 г. | СРД-17 ноябрь 2015 г. | СРД-18 май 2016 г. | СРД-19 ноябрь 2016 г. | СРД-20 май 2017 г. | СРД-21 ноябрь 2017 г. |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1. | Автозапчасти | | | | | | | | | | | |
| 2. | Автокофейни | | | | | | | | | | | |
| 3. | Автосервис | | | | | | | | | | | |
| 4. | Агентства недвижимости | | | | | | | | | | | |
| 5. | Агентства праздников и отдыха | | | | | | | | | | | |
| 6. | Алкогольные бары | | | | | | | | | | | |
| 7. | Аренда автомобилей | | | | | | | | | | | |
| 8. | Бижутерия и аксессуары | | | | | | | | | | | |
| 9. | Возврат кредитов | | | | | | | | | | | |
| 10. | Выпуск журналов | | | | | | | | | | | |
| 11. | Госзакупки | | | | | | | | | | | |
| 12. | Гостиницы | | | | | | | | | | | |
| 13. | Гостиницы мини | | | | | | | | | | | |
| 14. | Двери | | | | | | | | | | | |
| 15. | Дезинфекция | | | | | | | | | | | |
| 16. | Деньги заем | | | | | | | | | | | |
| 17. | Детская обувь | | | | | | | | | | | |
| 18. | Детская одежда | | | | | | | | | | | |
| 19. | Детский сад | | | | | | | | | | | |
| 20. | Детское обучение, воспитание | | | | | | | | | | | |
| 21. | Дизайн интерьера | | | | | | | | | | | |
| 22. | Домашний бизнес | | | | | | | | | | | |
| 23. | Домашние животные | | | | | | | | | | | |
| 24. | Доставка курьером | | | | | | | | | | | |
| 25. | Доставка почтой | | | | | | | | | | | |
| 26. | Доставка продуктов | | | | | | | | | | | |
| 27. | Занятия с детьми | | | | | | | | | | | |
| 28. | Заправка картриджей | | | | | | | | | | | |
| 29. | Игры электронные | | | | | | | | | | | |
| 30. | Изображений нанесение | | | | | | | | | | | |
| 31. | Изготовление печатей и штампов | | | | | | | | | | | |
| 32. | Изготовление декоративной печати | | | | | | | | | | | |
| 33. | Интернет - бизнес | | | | | | | | | | | |
| 34. | Интернет-магазины | | | | | | | | | | | |
| 35. | Канализация | | | | | | | | | | | |
| 36. | Кафе | | | | | | | | | | | |
| 37. | Кино | | | | | | | | | | | |
| 38. | Кислородные бары | | | | | | | | | | | |
| 39. | Кожгалантерея | | | | | | | | | | | |

**СРД-21, ноябрь 2017 г.**

| № п/п | Наименование | СРД-10 апрель 2012 г. | СРД-12 май 2013 г. | СРД-13 ноябрь 2013 г. | СРД-14 май 2014 г. | СРД-15 ноябрь 2014 г. | СРД-16 май 2015 г. | СРД-17 ноябрь 2015 г. | СРД-18 май 2016 г. | СРД-19 ноябрь 2016 г. | СРД-20 май 2017 г. | СРД-21 ноябрь 2017 г. |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 40. | Кондитерские | | | | | | | | | | | |
| 41. | Консалтинг | | | | | | | | | | | |
| 42. | Купонный сервис | | | | | | | | | | | |
| 43. | Ломбарды | | | | | | | | | | | |
| 44. | Магазины фиксированных цен | | | | | | | | | | | |
| 45. | Масло кукурузное | | | | | | | | | | | |
| 46. | Масло оливковое | | | | | | | | | | | |
| 47. | Масло подсолнечное | | | | | | | | | | | |
| 48. | Материалы строительные | | | | | | | | | | | |
| 49. | Медицина | | | | | | | | | | | |
| 50. | Металлоизделия | | | | | | | | | | | |
| 51. | Мобильные телефоны | | | | | | | | | | | |
| 52. | Мука | | | | | | | | | | | |
| 53. | Нижнее белье и колготки | | | | | | | | | | | |
| 54. | Облицовочный камень | | | | | | | | | | | |
| 55. | Обучение иностранным языкам | | | | | | | | | | | |
| 56. | Обувь | | | | | | | | | | | |
| 57. | Одежда | | | | | | | | | | | |
| 58. | Оздоровительные и сервисные салоны | | | | | | | | | | | |
| 59. | Оздоровительные центры | | | | | | | | | | | |
| 60. | Оргтехника | | | | | | | | | | | |
| 61. | Отдых и развлечения | | | | | | | | | | | |
| 62. | Парикмахерские | | | | | | | | | | | |
| 63. | Парфюмерия | | | | | | | | | | | |
| 64. | Пивные рестораны | | | | | | | | | | | |
| 65. | Пиротехника | | | | | | | | | | | |
| 66. | Питание | | | | | | | | | | | |
| 67. | Пиццерии | | | | | | | | | | | |
| 68. | Подарки | | | | | | | | | | | |
| 69. | Почтовые услуги | | | | | | | | | | | |
| 70. | Приборы КИП | | | | | | | | | | | |
| 71. | Продукты питания | | | | | | | | | | | |
| 72. | Производство | | | | | | | | | | | |
| 73. | Прокат легковых автомобилей | | | | | | | | | | | |
| 74. | Пчеловодство | | | | | | | | | | | |
| 75. | Расходные материалы для компьютеров | | | | | | | | | | | |
| 76. | Реклама | | | | | | | | | | | |
| 77. | Ремонт помещений | | | | | | | | | | | |
| 78. | Ремонт оборудования | | | | | | | | | | | |
| 79. | Рестораны | | | | | | | | | | | |
| 80. | Семена подсолнечника жареные | | | | | | | | | | | |
| 81. | Сертификационные центры | | | | | | | | | | | |
| 82. | Сеть магазинов | | | | | | | | | | | |
| 83. | Спорт, здоровье, красота | | | | | | | | | | | |
| 84. | Спорттовары | | | | | | | | | | | |
| 85. | Столовые | | | | | | | | | | | |
| 86. | Стройтехника заказ | | | | | | | | | | | |
| 87. | Такси | | | | | | | | | | | |

**СРД-21, ноябрь 2017 г.**

| № п/п | Наименование | СРД-10 апрель 2012 г. | СРД-12 май 2013 г. | СРД-13 ноябрь 2013 г. | СРД-14 май 2014 г. | СРД-15 ноябрь 2014 г. | СРД-16 май 2015 г. | СРД-17 ноябрь 2015 г. | СРД-18 май 2016 г. | СРД-19 ноябрь 2016 г. | СРД-20 май 2017 г. | СРД-21 ноябрь 2017 г. |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 88. | Товары для дома | | | | | | | | | | | |
| 89. | Товары для животных | | | | | | | | | | | |
| 90. | Торговля обувью | | | | | | | | | | | |
| 91. | Торговля посудой | | | | | | | | | | | |
| 92. | Торговля электронной техникой | | | | | | | | | | | |
| 93. | Туризм | | | | | | | | | | | |
| 94. | Универсамы | | | | | | | | | | | |
| 95. | Услуги для бизнеса | | | | | | | | | | | |
| 96. | Услуги для населения | | | | | | | | | | | |
| 97. | Фаст - фуд | | | | | | | | | | | |
| 98. | Финансовые услуги | | | | | | | | | | | |
| 99. | Фотостудии | | | | | | | | | | | |
| 100. | Хлебобулочные изделия | | | | | | | | | | | |
| 101. | Цветы | | | | | | | | | | | |
| 102. | Часы | | | | | | | | | | | |
| 103. | Чайная торговля | | | | | | | | | | | |
| 104. | Электрические счетчики | | | | | | | | | | | |
| 105. | Электротранспорт | | | | | | | | | | | |
| 106. | Ювелирные магазины | | | | | | | | | | | |
| 107. | Юридические агентства по интеллектуальной собственности | | | | | | | | | | | |
| 108. | Юридические услуги | | | | | | | | | | | |

ЭЛЕКТРОННАЯ ВЕРСИЯ

## 3.2. Сроки полезного использования программ для ЭВМ

**Использование:** для расчетов по затратному и доходному подходам.

**Таблица 3.2.1.**

**Сроки полезного использования программ для ЭВМ**

| № п/п | Наименование | Срок, лет |
|---|---|---|
| 1. | Мониторинговые программы | |
| 2. | Постоянно обновляемые программы | |
| 3. | Бухгалтерские программы | |
| 4. | Игровые программы | |
| 5. | Программы графического построения | |
| 6. | Программы нефтедобычи | |
| 7. | Операционные системы | |
| 8. | Программы для воздушных судов | |
| 9. | Программы тестирования | |
| 10. | Программы для проектирования | |
| 11. | Программы для научных исследований | |
| 12. | Программы по культурному наследию | |
| 13. | Программы технологических процессов | |
| 14. | Программы для космоса | |
| 15. | Программы для баллистических ракет | |
| | **Отдельные программы** | |
| 16. | Программы, по которым невозможно определить срок полезного использования | |
| 17. | Отдельные компьютерные программы | |
| 18. | Программы без существенной модернизации | |
| 19. | Программы с регулярной модернизацией | |
| 20. | Программы логистические | |
| 21. | Поисковые программы | |
| 22. | Программы по статистической обработке данных | |
| 23. | Программы обучающие | |
| 24. | Программное обеспечение для тестирования в школах РФ | |
| 25. | Программные учебно-методические комплексы для школ РФ | |
| 26. | Комплекс интерактивных программных учебных пособий по математике, географии, истории, химии, биологии, русскому языку, литературе для школ РФ | |

**Для целей налогообложения в США применяются сроки 3,5 и 15 лет жизни программного обеспечения.*

ЧИСТОВЕРСИЯ

## 3.3. Сроки экономической жизни технологий

**Использование:** для расчетов по затратному и доходному подходам.

**Таблица 3.3.1**

**Сроки экономической жизни различных технологий**

| № п/п | Наименование технологии | Срок экономической жизни, лет |
|---|---|---|
| **1.** | **Учебно-образовательные и управленческие технологии** | |
| 1.1. | Учебные общеобразовательные технологии | |
| 1.2. | Обучающие дошкольные технологии | |
| 1.3. | Управленческие технологии | |
| **2.** | **Химические технологии** | |
| 2.1. | Переработка углеводородов | |
| 2.2. | Пластмассы | |
| 2.3. | Удобрения | |
| 2.4. | Синтетические волокна | |
| **3.** | **Военные технологии и технологии двойного назначения** | |
| 3.1. | Авиастроение | |
| 3.2. | Оружие огнестрельное | |
| 3.3. | Приборостроение | |
| 3.4. | Топливо | |
| **4.** | **Ядерные технологии** | |
| 4.1. | Атомные ледоколы | |
| 4.2. | Атомные станции | |
| 4.3. | Медицинская техника | |
| **5.** | **Строительные технологии** | |
| 5.1. | Домостроение | |
| 5.2. | Инженерные сети | |
| 5.3. | Облегченные конструкции | |
| **6.** | **Строительные материалы** | |
| 6.1. | Кирпич | |
| 6.2. | Цемент | |
| 6.3. | Утеплитель | |
| 6.4. | Арматура | |
| **7.** | **Приготовление пищевых продуктов** | |
| 7.1. | Алкогольные напитки | |
| 7.2. | Безалкогольные напитки | |
| 7.3. | Кулинарные изделия | |
| 7.4. | Кондитерские изделия | |
| **8.** | **Типографские технологии** | |
| **9.** | **Автомобилестроение** | |
| **10.** | **Агротехнологии** | |
| 10.1. | Возделывание почв | |
| 10.2. | Внесение удобрений | |
| 10.3. | Растениеводство | |
| 10.4. | Хранение урожая | |
| 10.5. | Селекция | |
| **11.** | **Бытовая техника** | |
| 11.1. | Телетехника | |
| 11.2. | Холодильное оборудование | |
| 11.3. | Электроосветительное оборудование | |
| **12.** | **Врачебные технологии** | |
| 12.1 | Зуболечение | |
| 12.2. | Зубопротезирование | |
| 12.3. | Онкология | |
| 12.4. | Респираторные заболевания | |
| **13.** | **Спорт** | |
| 13.1. | Спортивная медицина | |
| 13.2. | Обучение гимнастике | |
| 13.3. | Обучение игровым видам спорта | |
| **14.** | **Ритуальные услуги** | |
| 14.1. | Погребение в земле | |
| 14.2. | Кремация | |

Технологическая

## 3.4. Факторы, влияющие на выбор уровня процентных отчислений от прибыли Лицензиата (правило 10, 25, 50%)

**Использование:** для расчетов по доходному подходу методом участия в прибылях.

**Таблица 3.4.1**

**Факторы влияния на уровень отчислений от прибыли Лицензиата**

| № п/п | Наименование фактора | Наиболее вероятное правило | | |
|---|---|---|---|---|
| | | Правило 10% | Правило 25% | Правило 50% |
| 1. | Предстоящие затраты на доведение до стадии РИД со стороны Лицензиата | | | |
| 2. | Предстоящие затраты на доведение до стадии РИД со стороны Лицензиара | | | |
| 3. | Предпринимательский риск со стороны Лицензиата | | | |
| 4. | Капиталовложения в развитие, поддержку и модернизацию со стороны Лицензиара | | | |
| 5. | Поддержка и обновление РИД со стороны Лицензиара | | | |
| 6. | Риски входа продукта на рынок со стороны Лицензиата | | | |
| 7. | Конкурентная база на рынке | | | |
| 8. | Лицензия | | | |

ДЕМО-ВЕРСИЯ

# РАЗДЕЛ 4. МАШИНЫ И ОБОРУДОВАНИЕ (МИО)

## 4.1. Оптово-розничные коэффициенты учета скидок и функциональные скидки

**Использование:** для определения ликвидационной стоимости.

В табл.4.1.1 приведены данные по коэффициентам учета скидок при переходе от розничных цен к **минимальным** оптовым ценам для машин, оборудования и товаров.

В табл. 4.1.2 приведены диапазоны функциональных скидок.

**Таблица 4.1.1**

**Оптово-розничные коэффициенты учета скидок**

| Наименование | Коэффициенты учета скидок |
|---|---|
| **Оборудование** | |
| Буровое | |
| Бытовая техника | |
| Доильное | |
| Компьютерное | |
| Кондиционеры | |
| Кровельное | |
| Медицинское | |
| Насосное | |
| Пищевое | |
| Сварочное | |
| Спортивное | |
| Стерилизационное | |
| Строительное | |
| Торговое | |
| Швейное | |
| **Станки** | |
| Деревообрабатывающие | |
| Листогибочные | |
| Прессовые | |
| Сверлильные | |
| Токарные | |
| Фрезерные | |
| Шлифовальное | |
| **Строительные материалы** | |
| Кирпич | |
| Краски | |
| Шлакоблоки | |
| **Приборы** | |
| Измерительные | |
| Счетчики | |
| **Бытовая техника** | |
| | |

**Таблица 4.1.2**

**Диапазоны функциональных скидок**

| Наименование | Диапазоны, % |
|---|---|
| Скидка за платеж наличными | |
| Скидка за объем товара | |
| Бонусные скидки | |
| Дилерские скидки | |
| Сезонные скидки | |
| Скидки для «лояльных» покупателей | |
| Скидки для пенсионеров | |

***От редактора**: Одновременное использование оптово-розничных коэффициентов скидок и диапазонов функциональных скидок требует достаточной обоснованности.*

ДЕМО-ВЕРСИЯ

## 4.2. Исследования коэффициентов перехода на вторичный рынок

**Использование:** в затратном и сравнительном подходе.

**Цель** - определение коэффициентов перехода на вторичный рынок.

Большинство оценщиков при проведении расчетов в затратном подходе использует базовую стоимость для начисления износов в виде средней по прайс-листам предприятий изготовителей и дилеров без учета коэффициентов перехода на вторичный рынок, что ведет к завышению уровня физических и функциональных износов.

Ниже приведены результаты отдельных исследований коэффициентов перехода на вторичный рынок

Методология получения расчетных данных приведена в разд. 6.

**Таблица 4.2.1**

**Рыночные данные по коэффициентам переходу объектов на вторичный рынок**

| № п/п | Наименование объекта, параметры | СРД-9 ноябрь 2011 г. | СРД-10 май 2012 г. | СРД-11 ноябрь 2013 г. | СРД-12 май 2013 г. | СРД-13 ноябрь 2013 г. | СРД-14 май 2014 г. | СРД-15 ноябрь 2014 г. | СРД-16 май 2015 г. | СРД-17 ноябрь 2015 | СРД-18 май 2016 г. | СРД-19 ноябрь 2016 г. | СРК-2017 март 2017 г. | СРД-20 май 2017 г. | СРД-21 ноябрь 2017 г. |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1. | Импортные легковые автомашины | | | | | | | | | | | | | | |
| 2. | Отечественные легковые автомашины | | | | | | | | | | | | | | |
| 3. | Импортная бытовая техника | | | | | | | | | | | | | | |
| 4. | Отечественная и СНГ бытовая техника | | | | | | | | | | | | | | |
| 5. | Отечественное станочное оборудование | | | | | | | | | | | | | | |
| 6. | Мобильные телефоны | | | | | | | | | | | | | | |
| 7. | Водные суда | | | | | | | | | | | | | | |
| 8. | Воздушные суда | | | | | | | | | | | | | | |
| 9. | Импортная бытовая техника | | | | | | | | | | | | | | |
| 10. | Дорожная техника | | | | | | | | | | | | | | |
| 11. | Пищевое оборудование | | | | | | | | | | | | | | |
| 12. | Электрооборудование | | | | | | | | | | | | | | |
| 13. | Строительное оборудование | | | | | | | | | | | | | | |
| 14. | Оргтехника | | | | | | | | | | | | | | |
| 15. | Станочное оборудование | | | | | | | | | | | | | | |
| 16. | Пищевое оборудование | | | | | | | | | | | | | | |
| 17. | Электрооборудование | | | | | | | | | | | | | | |
| 18. | Компрессорное оборудование | | | | | | | | | | | | | | |
| 19. | Оргтехника офисная | | | | | | | | | | | | | | |
| 20. | Бытовая техника | | | | | | | | | | | | | | |
| 21. | Автомашины | | | | | | | | | | | | | | |
| 22. | Торговое оборудование | | | | | | | | | | | | | | |
| 23. | Деревообрабатывающие станки | | | | | | | | | | | | | | |
| 24. | Крановое оборудование | | | | | | | | | | | | | | |
| 25. | Сельскохозяйственная техника | | | | | | | | | | | | | | |
| 26. | Компьютерная техника | | | | | | | | | | | | | | |
| 27. | Автодвигатели | | | | | | | | | | | | | | |
| 28. | Трактора | | | | | | | | | | | | | | |
| 29. | Прессовое оборудование | | | | | | | | | | | | | | |
| 30. | Насосное оборудование | | | | | | | | | | | | | | |
| 31. | Землеройная техника | | | | | | | | | | | | | | |
| 32. | Сварочное оборудование | | | | | | | | | | | | | | |
| 33. | Буровое оборудование | | | | | | | | | | | | | | |
| 34. | Музыкальные инструменты | | | | | | | | | | | | | | |
| 35. | Окрасочное оборудование | | | | | | | | | | | | | | |
| 36. | Печатное оборудование | | | | | | | | | | | | | | |
| 37. | Погрузочное оборудование | | | | | | | | | | | | | | |

**СРД-21, ноябрь 2017 г.**

| № п/п | Наименование объекта, параметры | СРД-9 ноябрь 2011 г. | СРД-10 май 2012 г. | СРД-11 ноябрь 2013 г. | СРД-12 май 2013 г. | СРД-13 ноябрь 2013 г. | СРД-14 май 2014 г. | СРД-15 ноябрь 2014 г. | СРД-16 май 2015 г. | СРД-17 ноябрь 2015 | СРД-18 май 2016 г. | СРД-19 ноябрь 2016 г. | СРК-2017 март 2017 г. | СРД-20 май 2017 г. | СРД-21 ноябрь 2017 г. |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 38. | Трансформаторное оборудование | | | | | | | | | | | | | | |
| 39. | Фотоаппараты | | | | | | | | | | | | | | |
| 40. | Холодильники | | | | | | | | | | | | | | |
| 41. | Мебель офисная РФ | | | | | | | | | | | | | | |
| 42. | Коммунальная техника | | | | | | | | | | | | | | |
| 43. | Кондиционеры | | | | | | | | | | | | | | |
| 44. | Лифтовое оборудование | | | | | | | | | | | | | | |
| 45. | Станки токарные | | | | | | | | | | | | | | |
| 46. | Станки фрезерные | | | | | | | | | | | | | | |
| 47. | Станки сверлильные | | | | | | | | | | | | | | |
| 48. | Станки заточные | | | | | | | | | | | | | | |
| 49. | Станки деревообрабатывающие | | | | | | | | | | | | | | |
| 50. | Железнодорожный транспорт | | | | | | | | | | | | | | |
| 51. | Резервуары | | | | | | | | | | | | | | |
| 52. | Электродвигатели | | | | | | | | | | | | | | |
| 53. | Полиграфическое оборудование импортное | | | | | | | | | | | | | | |
| 54. | Складское оборудование | | | | | | | | | | | | | | |
| 55. | Станки шлифовальные | | | | | | | | | | | | | | |
| 56. | Станки с ЧПУ | | | | | | | | | | | | | | |
| 57. | Станки отрезные | | | | | | | | | | | | | | |
| 58. | Металлопрокат | | | | | | | | | | | | | | |
| 59. | Весовое оборудование | | | | | | | | | | | | | | |
| 60. | Транспортеры | | | | | | | | | | | | | | |
| 61. | Индукционные нагреватели | | | | | | | | | | | | | | |
| 62. | Оборудование стекольной промышленности | | | | | | | | | | | | | | |
| 63. | Оборудование кинотеатров | | | | | | | | | | | | | | |
| 64. | Мебель аптечная | | | | | | | | | | | | | | |
| 65. | Оборудование спортивное | | | | | | | | | | | | | | |
| 66. | Сваебойное оборудование импортное | | | | | | | | | | | | | | |
| 67. | Кабелеукладчики отеч. | | | | | | | | | | | | | | |
| 68. | Книги (детективы) | | | | | | | | | | | | | | |
| 69. | Вагончики передвижные | | | | | | | | | | | | | | |
| 70. | Кухонное оборудование | | | | | | | | | | | | | | |
| 71. | Сантехоборудование | | | | | | | | | | | | | | |

Архив ОАО «СЛК»

## 4.3. Коэффициенты уторгования на вторичном рынке

**Использование:** в рамках затратного и сравнительного подхода.

**Таблица 4.3.1**

**Коэффициенты уторгования на вторичном рынке (Европейская часть РФ)**

| № п/п | Наименование товара | Величина коэффициента уторгования, % | | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | СРД-13 ноябрь 2013 г. | СРД-14 май 2014 г. | СРД-15 ноябрь 2014 г. | СРД-16 май 2015 г. | СРД-17 ноябрь 2015 г. | СРД-18 май 2016 г. | СРД-19 ноябрь 2016 г. | СРК-2017 март 2017 г. | СРД-20 май 2017 г. | СРД-21 ноябрь 2017 г. |
| 1. | Легковой автотранспорт отечественного производства | | | | | | | | | | |
| 2. | Грузовой автотранспорт отечественного производства | | | | | | | | | | |
| 3. | Легковой автотранспорт импортного производства | | | | | | | | | | |
| 4. | Грузовой автотранспорт импортного производства | | | | | | | | | | |
| 5. | Компьютерная техника (свыше 3 лет) | | | | | | | | | | |
| 6. | Мебель отечественного производства | | | | | | | | | | |
| 7. | Мебель импортного производства | | | | | | | | | | |
| 8. | Мобильные телефоны (свыше 4 лет) | | | | | | | | | | |
| 9. | Телевизоры импортного производства (свыше 2 лет) | | | | | | | | | | |
| 10. | Токарные станки (свыше 10 лет) | | | | | | | | | | |
| 11. | Духовые музыкальные инструменты | | | | | | | | | | |
| 12. | Мебельная фурнитура | | | | | | | | | | |
| 13. | Дорожная техника импортного производства | | | | | | | | | | |
| 14. | Кофемашины импортные | | | | | | | | | | |
| 15. | Газовые плиты импортные | | | | | | | | | | |
| 16. | Офисная мебель отечественная | | | | | | | | | | |
| 17. | Кухонная мебель импортного производства | | | | | | | | | | |
| 18. | Водные катера отечественного производства | | | | | | | | | | |
| 19. | Резервуары металлические | | | | | | | | | | |
| 20. | Фрезерные станки JTM | | | | | | | | | | |
| 21. | Сварочные аппараты отечественные | | | | | | | | | | |
| 22. | Бензопилы Husqvarna | | | | | | | | | | |
| 23. | Строительная техника отечественного производства | | | | | | | | | | |
| 24. | Строительная техника Caterpillar | | | | | | | | | | |
| 25. | Башенные краны | | | | | | | | | | |
| 26. | Японские краны - манипуляторы | | | | | | | | | | |
| 27. | Лифтовое оборудование отечественное | | | | | | | | | | |
| 28. | Трактора (Т и МТЗ) старого производства | | | | | | | | | | |
| 29. | Трактора отечественные современные | | | | | | | | | | |
| 30. | Трактора импортные | | | | | | | | | | |
| 31. | Музыкальные инструменты | | | | | | | | | | |
| 32. | Комбайны зерноуборочные импортные | | | | | | | | | | |
| 33. | Швейные машины импортные | | | | | | | | | | |
| 34. | Полиграфическое оборудование HEIDELBERG | | | | | | | | | | |
| 35. | Кинотехника импортная | | | | | | | | | | |
| 36. | Зубоврачебная техника импортная | | | | | | | | | | |
| 37. | Мотоциклы отечественные | | | | | | | | | | |
| 38. | Трансформаторы отечественные | | | | | | | | | | |
| 39. | Электрообогреватели переносные | | | | | | | | | | |
| 40. | Торговое оборудования для магазинов | | | | | | | | | | |
| 41. | Светодиодное оборудование | | | | | | | | | | |
| 42. | Мебель для парикмахерских | | | | | | | | | | |
| 43. | Электровелосипеды | | | | | | | | | | |
| 44. | Собрания сочинений Б.Пастернака | | | | | | | | | | |
| 45. | Собрания сочинений Пушкина А.С. | | | | | | | | | | |
| 46. | Велосипеды горные импортные | | | | | | | | | | |

АЕМС Экспертиза

**СРД-21, ноябрь 2017 г.**

| № п/п | Наименование товара | Величина коэффициента уторгования, % | | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | СРД-13 ноябрь 2013 г. | СРД-14 май 2014 г. | СРД-15 ноябрь 2014 г. | СРД-16 май 2015 г. | СРД-17 ноябрь 2015 г. | СРД-18 май 2016 г. | СРД-19 ноябрь 2016 г. | СРК-2017 март 2017 г. | СРД-20 май 2017 г. | СРД-21 ноябрь 2017 г. |
| 47. | Гитары | | | | | | | | | | |
| 48. | Бетономешалки отечественные | | | | | | | | | | |
| 49. | Лодки надувные | | | | | | | | | | |
| 50. | Часы настенные отечественные | | | | | | | | | | |
| 51. | Спортинвентарь | | | | | | | | | | |
| 52. | Наручные часы | | | | | | | | | | |
| 53. | Картины современных художников (не членов СХ) | | | | | | | | | | |
| 54. | Франшизы торговых магазинов* | | | | | | | | | | |
| 55. | Программные продукты (электронные карты)* | | | | | | | | | | |
| 56. | Шубы меховые | | | | | | | | | | |
| 57. | Охранные системы сигнализации | | | | | | | | | | |
| 58. | Евровагонка | | | | | | | | | | |
| 59. | Ванны стальные | | | | | | | | | | |
| 60. | Холодильники импортные | | | | | | | | | | |
| 61. | Дрели ручные импортные (свыше 3 лет) | | | | | | | | | | |
| 62. | Мебель для гостиниц 5 звезд | | | | | | | | | | |
| 63. | Линии розлива молока | | | | | | | | | | |
| 64. | ПП 1-С бухгалтерия | | | | | | | | | | |
| 65. | Газонокосилка Хонда | | | | | | | | | | |
| 66. | Комплект сборного брусового деревянного коттеджа (1 эт. с мансардой) | | | | | | | | | | |
| 67. | Дорожная техника отеч. | | | | | | | | | | |
| 68. | Компрессоры отеч. | | | | | | | | | | |
| 69. | Насосы | | | | | | | | | | |
| 70. | Пылесосы | | | | | | | | | | |
| 71. | Фотоаппараты | | | | | | | | | | |
| 72. | Системы видеонаблюдения | | | | | | | | | | |
| 73. | Лошади | | | | | | | | | | |
| 74. | Садовый инструмент | | | | | | | | | | |
| 75. | Фрезы, резцы | | | | | | | | | | |
| 76. | Духи, одеколон | | | | | | | | | | |
| 77. | Баллоны газовые | | | | | | | | | | |
| 78. | Букинистические книги* | | | | | | | | | | |
| 79. | Собаки породистые | | | | | | | | | | |
| 80. | Собрание сочинений О.Бальзака | | | | | | | | | | |
| 81. | Компьютерные игры | | | | | | | | | | |
| 82. | Вагоны железнодорожные | | | | | | | | | | |
| 83. | Металлопрокат черный | | | | | | | | | | |
| 84. | Пищевые технологические линии импортные | | | | | | | | | | |
| 85. | Камнерезное оборудование отечественное | | | | | | | | | | |
| 86. | Слесарный инструмент | | | | | | | | | | |
| 87. | Токарные резцы | | | | | | | | | | |
| 88. | Электроды | | | | | | | | | | |
| 89. | Домкраты отечественные | | | | | | | | | | |
| 90. | Тросы крановые | | | | | | | | | | |
| 91. | Рентгеновские аппараты зубоврачебные импортные | | | | | | | | | | |
| 92. | Паллеты складские | | | | | | | | | | |
| 93. | Разборные строительные леса | | | | | | | | | | |
| 94. | Игровые автоматы | | | | | | | | | | |
| 95. | Банкоматы | | | | | | | | | | |
| 96. | Домашние животные | | | | | | | | | | |
| 97. | Сеялки с/х для зерновых | | | | | | | | | | |
| 98. | Железнодорожные полувагоны | | | | | | | | | | |
| 99. | Камины дровяные | | | | | | | | | | |
| 100. | Плитка облицовочная | | | | | | | | | | |
| 101. | Сайдинг импортный | | | | | | | | | | |
| 102. | Картины художественные РФ | | | | | | | | | | |
| 103. | Оборудование для сушки руды | | | | | | | | | | |
| 104. | Рамы лесопильные | | | | | | | | | | |

Архив ТПП РБ

**СРД-21, ноябрь 2017 г.**

| № п/п | Наименование товара | Величина коэффициента уторгования, % | | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | СРД-13 ноябрь 2013 г. | СРД-14 май 2014 г. | СРД-15 ноябрь 2014 г. | СРД-16 май 2015 г. | СРД-17 ноябрь 2015 г. | СРД-18 май 2016 г. | СРД-19 ноябрь 2016 г. | СРК-2017 март 2017 г. | СРД-20 май 2017 г. | СРД-21 ноябрь 2017 г. |
| 105. | Сепараторы жидкостные | | | | | | | | | | |
| 106. | Конвейеры ленточные | | | | | | | | | | |
| 107. | Стеллажи передвижные | | | | | | | | | | |
| 108. | Земснаряды | | | | | | | | | | |
| 109. | Асфальтоукладчики | | | | | | | | | | |
| 110. | Мельницы шаровые | | | | | | | | | | |
| 111. | Радиостанции отеч | | | | | | | | | | |
| 112. | Автодвигатели | | | | | | | | | | |
| 113. | Водные суда | | | | | | | | | | |
| 114. | Кондиционеры | | | | | | | | | | |
| 115. | Комбайны зерноуборочные | | | | | | | | | | |
| 116. | Крановое оборудование | | | | | | | | | | |
| 117. | Аттракционы импортные | | | | | | | | | | |
| 118. | Двигатели воздушных судов импортные | | | | | | | | | | |
| 119. | Двигатели воздушных судов отечественные | | | | | | | | | | |
| 120. | Здания передвижные | | | | | | | | | | |
| 121. | Котельное оборудование отечественное | | | | | | | | | | |
| 122. | Скульптуры | | | | | | | | | | |
| 123. | Электродвигатели отечественные | | | | | | | | | | |

**Коэффициенты уторгования, относящиеся к нематериальным активам, приведены в общей таблице для МиО ввиду их небольшого количества.*

ЧИСТО-ВЕРСИЯ

# 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) | | |
| РФ (ЦБ РФ) | | |
| США (ФРС) | | |
| Страны Евросоюза (ЕЦБ) | | |

***Ключевая ставка** — процентная ставка, по которой Центральный банк России (ЦБ РФ) предоставляет кредиты коммерческим банкам в долг на одну неделю, и одновременно та ставка, по которой ЦБ РФ готов принимать от банков на депозиты денежные средства. Она играет роль при установлении процентных ставок по банковским кредитам и оказывает влияние на уровень инфляции и стоимость фондирования банков. С 01.01.2016 г. ставка рефинансирования приравнивается к ключевой ставке.*

**Таблица 5.1.2**

**Страновые риски для РФ**

| № п/п | Год, время | Страновые риски, % | Примечания |
|---|---|---|---|
| 1. | 1999 | | |
| 2. | 2000 | | |
| 3. | 2001 | | |
| 4. | 2002 | | |
| 5. | 2003 | | |
| 6. | 2004 | | |
| 7. | 2005 | | |
| 8. | 2006 | | |
| 9. | 2007 | | |
| 10. | 2008, начало | | |
| 11. | 2008, осень | | |
| 12. | 2009 | | |
| 13. | 2010, май | | |
| 14. | 2010, ноябрь | | |
| 15. | 2011 апрель | | |
| 16. | 2011 ноябрь | | |
| 17. | 2012 май | | |
| 18. | 2012 ноябрь | | |
| 19. | 2013 май | | |
| 20. | 2013 ноябрь | | |
| 21. | 2014 май | | |
| 22. | 2014 ноябрь | | |
| 23. | 2015 май | | |
| 24. | 2015 ноябрь | | |
| 25. | 2016 май | | |
| 26. | 2016 ноябрь | | |
| 27. | 2017 май | | |
| 28. | 2017 ноябрь | | |

ДЕМОВЕРСИЯ

## 5.2. Ориентировочные индексы-дефляторы

**Использование:** при прогнозировании денежных потоков.

**Таблица 5.2.1**

**Индексы - дефляторы**

| № п/п | Наименование | 2017 | 2018 | 2019 |
|---|---|---|---|---|
| 1 | Инфляция | | | |
| 2 | Изменение курса валют (руб./долл.) | | | |
| 3 | ФОТ (среднеотраслевой) | | | |
| 4 | Удорожание стоимости СМР | | | |
| 5 | Электроэнергия | | | |
| 6 | Коммунальные расходы (тепло, вода и прочее) | | | |
| 7 | Плата за аренду земельных участков | | | |
| 8 | Удорожание стоимости ремонтных работ | | | |
| 9 | НДС, % | | | |
| 10 | Налог на прибыль, % | | | |
| 11 | Индексы цен производителей | | | |
| 12 | Тарифы на газ населению | | | |
| 13 | Тарифы на ж/д перевозки грузов | | | |
| 14 | Доходы населения | | | |
| 15 | Цены на нефть, долл./бар. | | | |

*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).*

ДЕМО-ВЕРСИЯ

## 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.

**Вопрос «Что с Мисовцом?» www.appraiser.ru. 28 июля 2017 г. Ольга Мисовец**

Добрый день! У Василия Григорьевича, по совместительству моего папы, в феврале 2016 года была диагностирована болезнь Альцгеймера. На данный момент он не пользуется компьютером и практически не разговаривает. Поскольку никакого эффективного лекарства, которое может справиться с болезнью, а не замедлить ее течение, пока не нашли, никакой особой помощи тут не окажешь.

Знаю, что этот форум был важной частью его жизни, так что спасибо всем, кто с ним здесь общался, дискутировал, обращался к нему с просьбами и терпел его рассуждения относительно оценки, политики, религии и прочего (я специально не читала, но уверена, что он определенно рассуждал на все эти темы).

### 5.3.1. Недвижимость

**1. Дискуссия по вопросу «Архив Авито - в помощь оценщику» www.appraiser. ru (22.05.2017 г.) Alexander Paderin**

Уважаемые, оценщики! Предлагаю Вашему вниманию сервис предоставляющий доступ к архивам Авито, что бывает очень полезно в работе оценщика!

Адрес сайта: https://ruads.org

Небольшое видео, как пользоваться сервисом: https://youtu.be/oPk9QzcUbWo

Вы можете искать аналоги к объекту оценки и сравнивать цены быстро и просто а главное бесплатно !

### 5.3.2. Бизнес

**1. Дискуссия по вопросу «Статья Ю.В. Козыря про премии и скидки» www.appraiser.ru. 7 июля 2017 г. Ю.В.Козырь (ник -Ю.Козырь)**

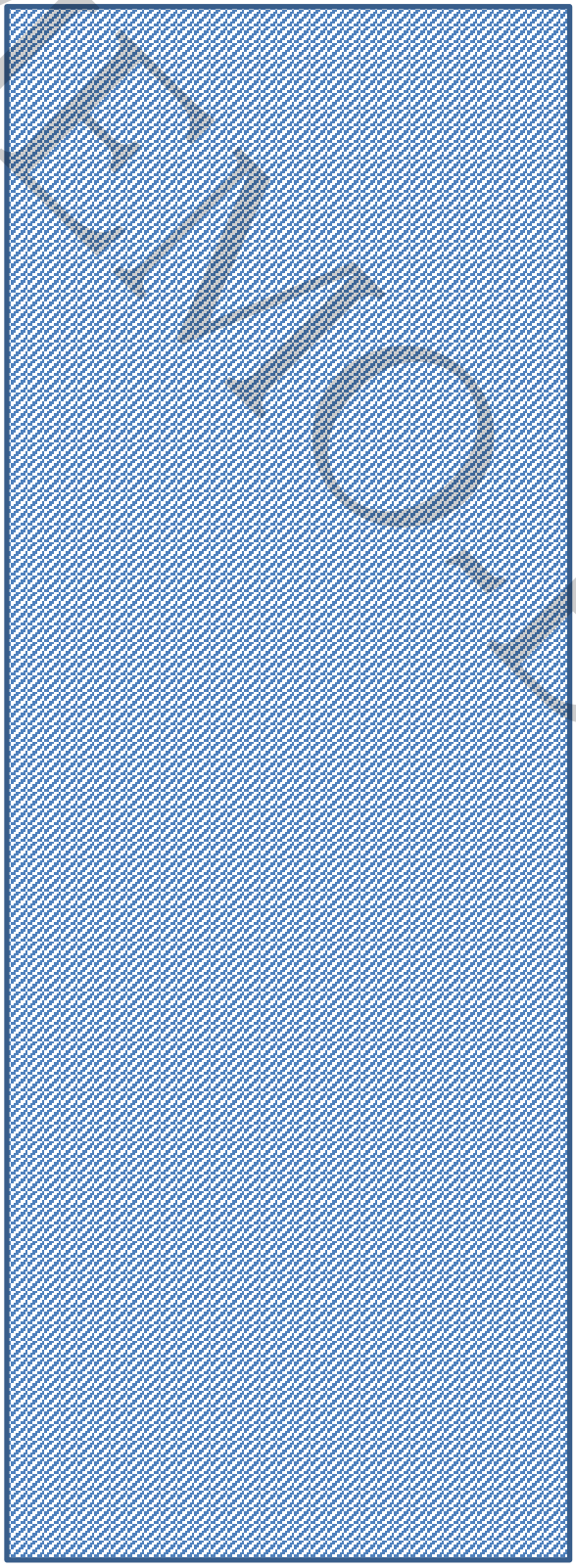
Да, именно (перераспределение доходов) - это реальность. В задачи оценщика входит в т.ч. учет реальных факторов и обстоятельств при осуществлении оценки. И если эмпирические данные свидетельствуют о наличии того, что называется премиями, то мы их и учитываем. И среди объяснений факторов/компонентов премии имеется фактор возможности перераспределения доходов. Так что же, не учитывать его, закрыв глаза? Среди косвенных атрибутов влияния (если только не доминирования) именно этого фактора в премии за контроль являются, опять же, эмпирические данные, согласно которым премии за контроль обычно выше в тех странах, где нет жесткого корпоративного законодательства (т.е. в Италии и Испании эти премии выше, чем в Англии и США). В качестве примера долгоживучести этого фактора в РФ можно привести вхождение практически всех НПЗ в состав ВИНКов, при которых миноритарные акционеры НПЗ давно уже почти никаких (или вообще никаких) дивидендов не получают, т.к. центром консолидации прибыли является головная структура холдинга, т.е. другое юрлицо. Влияет это на стоимость акций? Конечно, да. А мажоритарным акционерам этих НПЗ и не нужны дивиденды от самих себя, ибо они получают за себя и «тех парней» в другом месте.

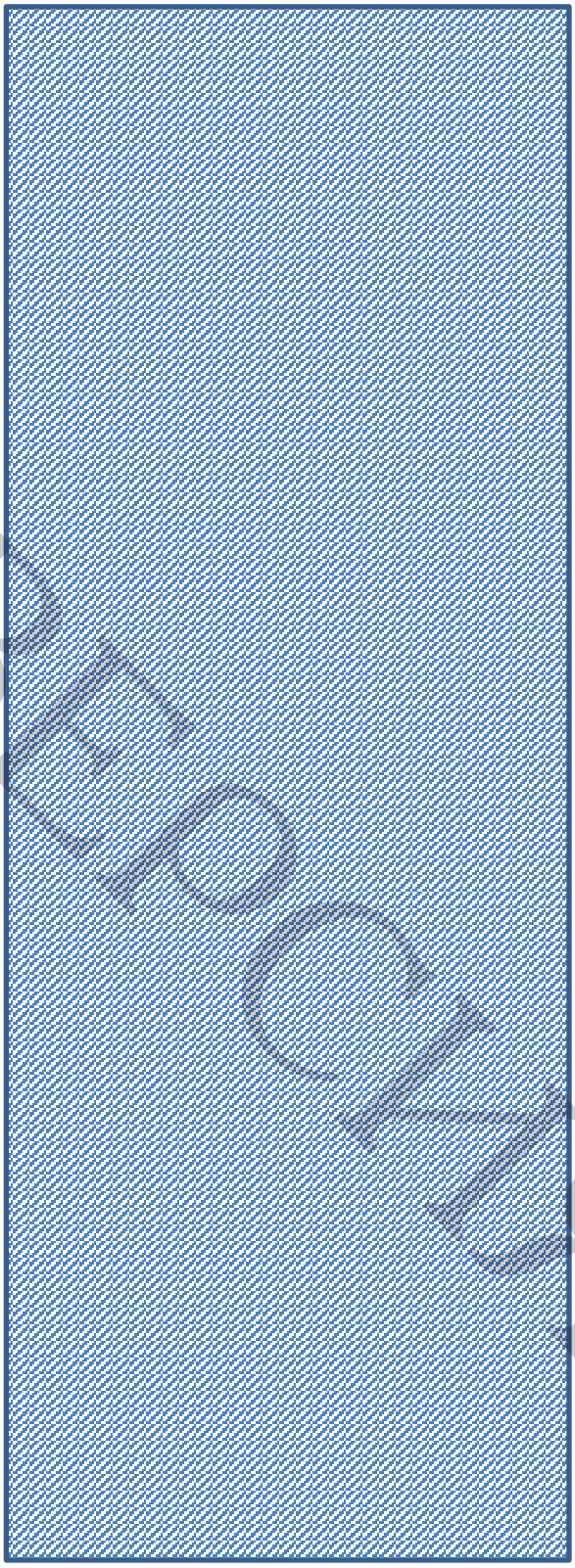
Демо версия

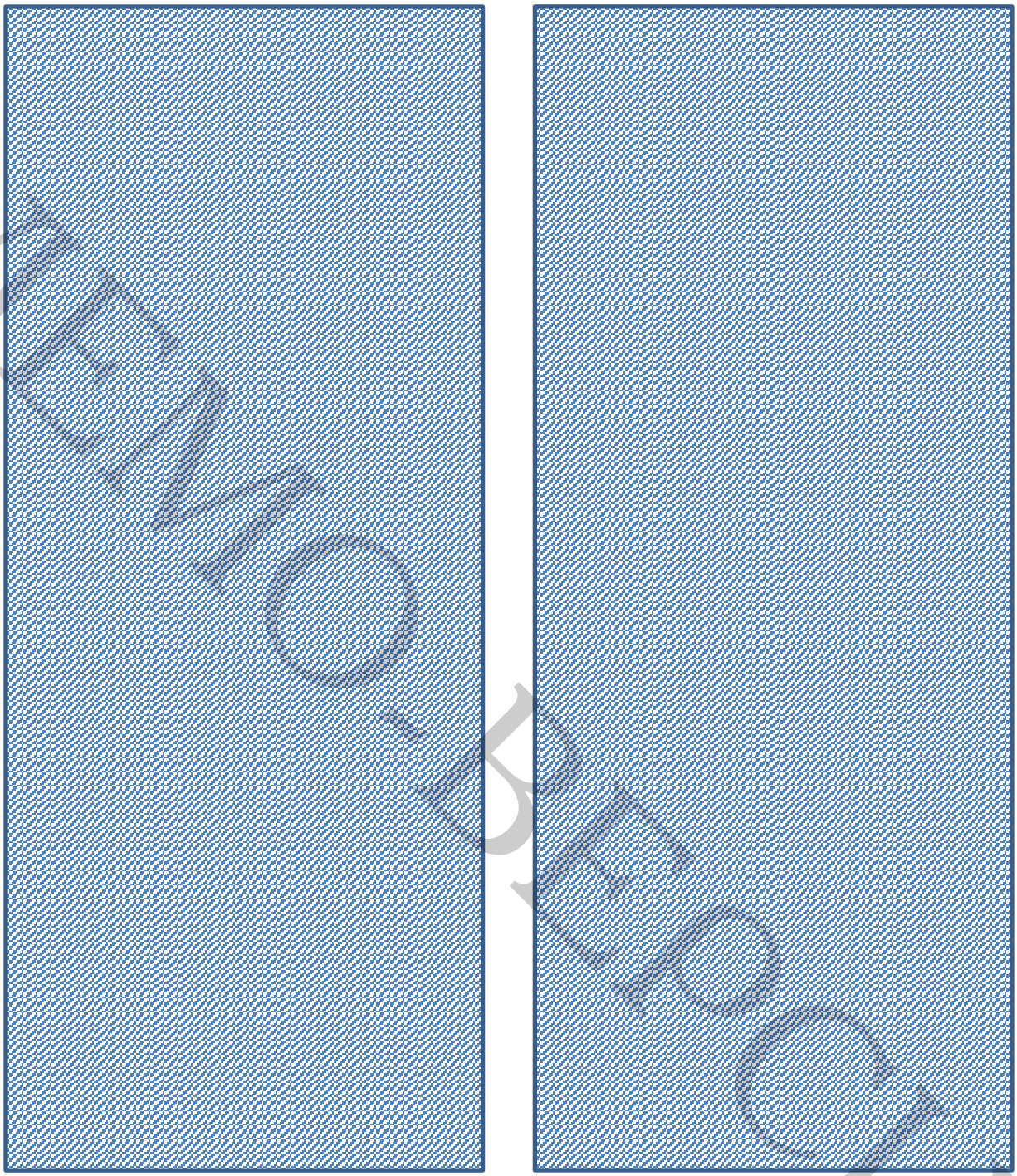
# РАЗДЕЛ 6. МЕТОДОЛОГИЧЕСКИЕ ОСНОВЫ ПОЛУЧЕНИЯ РАСЧЕТНЫХ ДАННЫХ

Приведены отдельные алгоритмы получения расчетных параметров. Частично алгоритмы приведены в СРД №1- 20 (2008-2017 гг.).

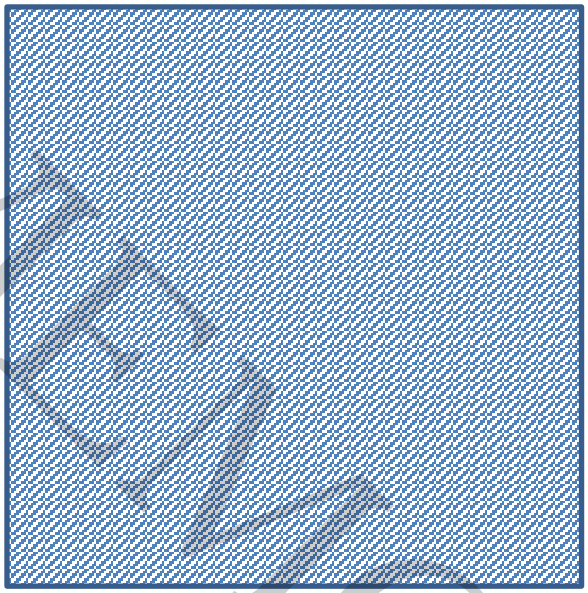
## Определение прибыли предпринимателя и внешнего износа (к п. 1.1)

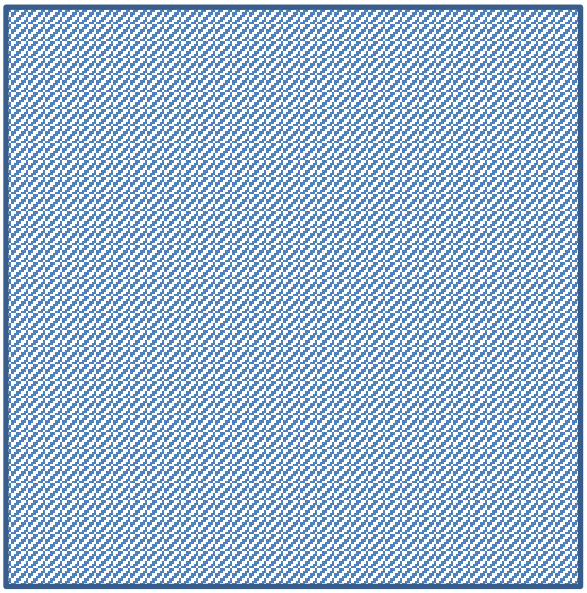




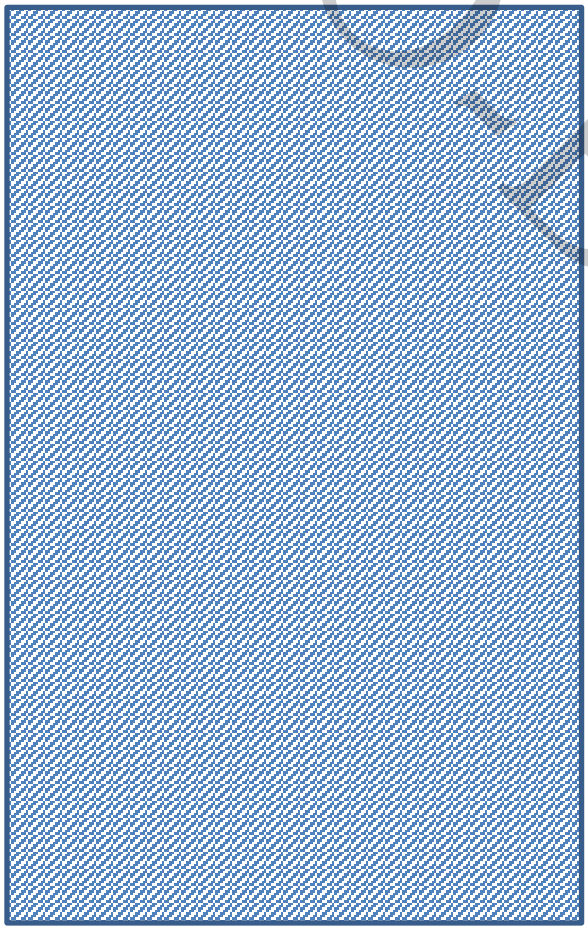


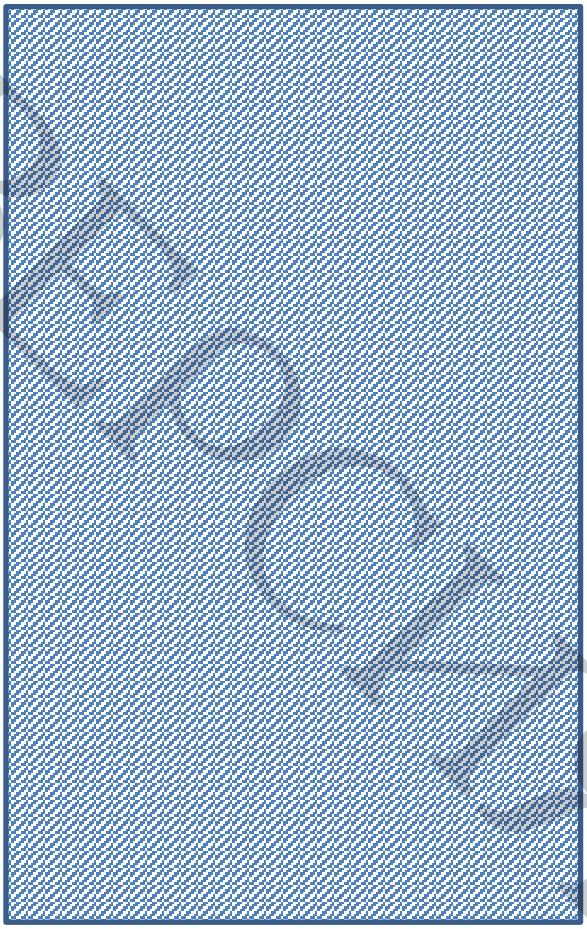
## Валовые рентные мультипликаторы (ВРМ) (к п. 1.2)



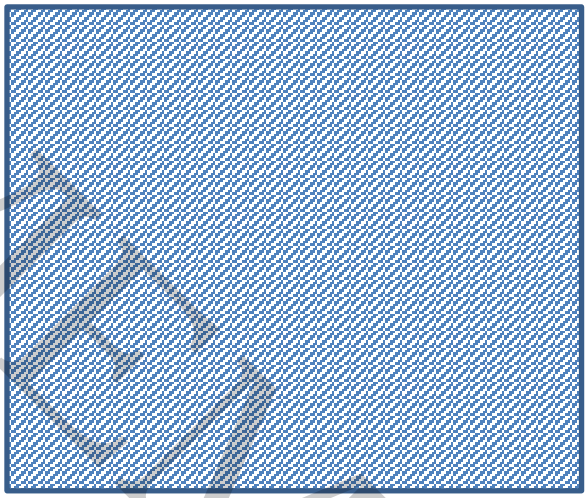


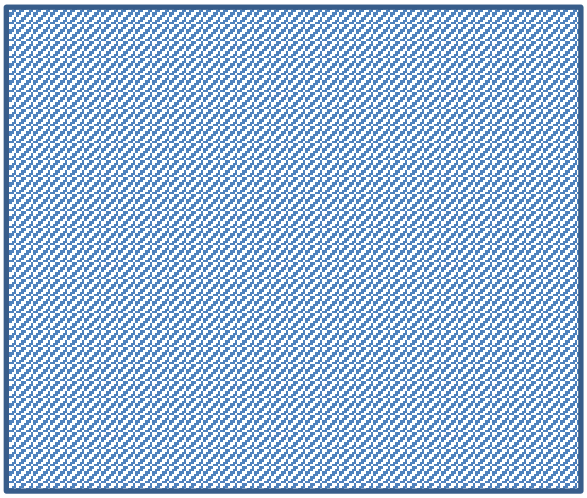
## Коэффициенты капитализации (к п. 1.8)





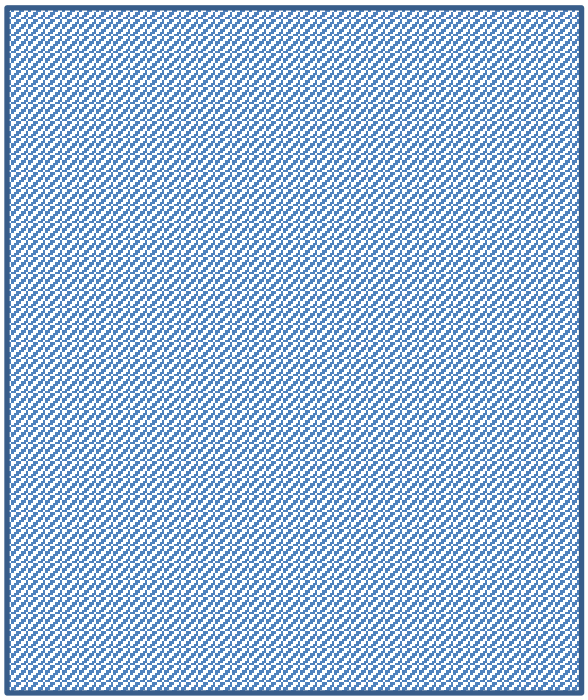
**Балансовые значения коэффициента бета (рычагового, безрычагового) (к п. 2.2)**

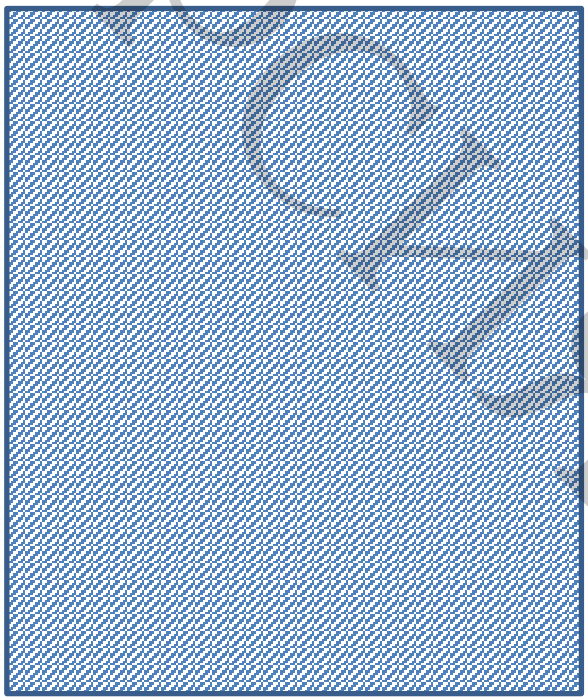




**Значения коэффициентов перехода на вторичный рынок (к п. 4.2)**

**Значения коэффициентов уторгования (к п.4.3)**





# ЗАКЛЮЧЕНИЕ

При работе над СРД № 21 2017 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.

ДЕМО-ВЕРСИЯ

## ПРЕДЛОЖЕНИЯ ООО «НЦПО»

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 «НЦПО» 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.

ДЕМО-ВЕРСИЯ

## 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…20 за 2008 - 2017 гг.
11.Яскевич Е.Е. Практика оценки бизнеса, М., Техносфера, 2013 г., 584 с.
12.Асват Дамодаран. Инвестиционная оценка. Инструменты и техника оценки любых активов. -М., Альпина Бизнес Букс. 2004, -1342 с.
13.Сборник СРК-2017 за 2017 г.
14.Яскевич Е.Е. Альтернативные методы расчета арендных ставок для недвижимости. www.cpcpa.ru, www.appraiser.ru

ДЕМО-ВЕРСИЯ

Справочное издание

**СПРАВОЧНИК РАСЧЕТНЫХ ДАННЫХ**
**ДЛЯ ОЦЕНКИ И КОНСАЛТИНГА**

СРД №21, 2017 г.

Редактор - Е.Е. Яскевич
Компьютерная верстка - А.Е. Яскевич

ISBN 978-5-904038-03-8

ДЕМО-ВЕРСИЯ

Подписано к печати 06.10.2017 г. Бумага офсетная
Формат издания 60x90 1/8 Объем 2,5 уч.-изд. л.