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

СПРАВОЧНИК РАСЧЕТНЫХ ДАННЫХ ДЛЯ ОЦЕНКИ И КОНСАЛТИНГА

СРД № 21

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

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.

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

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

СРД-21, ноябрь 2017 г.

СОДЕРЖАНИЕ

Введение	4
Раздел 1. НЕДВИЖИМОСТЬ	
1.1. Мониторинг прибыли предпринимателя и внешнего износа по городам Р Φ	
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 долгосрочной аренды аре	сть
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, Сан	KT-
Петербурге, Московской области	. 17
1.6. Средние разницы в стоимости торговых и офисных помещений класса «С-В» с различн	ЫМ
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	
2.1. Виды и типы мультипликаторов	
2.2. Балансовые значения коэффициента бета (рычагового и безрычагового)	. 20
2.3. Расчетные мультипликаторы	
2.4. Внутренние нормы рентабельности (IRR) отдельных инвестиционных проектов	
2.5. Соотношения между величинами котировок привилегированных и обыкновенных акций	
Раздел 3. ИНТЕЛЛЕКТУАЛЬНАЯ СОБСТВЕННОСТЬ И НЕМАТЕРИАЛЬНЫ	
АКТИВЫ (НМА)	. 23
3.1. Франчайзинг и роялти	. 23
3.2. Сроки полезного использования программ для ЭВМ	
3.3. Сроки экономической жизни технологий	
3.4. Факторы, влияющие на выбор уровня процентных отчислений от прибыли Лицензи-	
(правило 10, 25, 50%)	
Раздел 4. МАШИНЫ И ОБОРУДОВАНИЕ (МиО)	
4.1. Оптово-розничные коэффициенты учета скидок и функциональные скидки	
4.2. Исследования коэффициентов перехода на вторичный рынок	
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 (та	
5.1.1, 5.1.2)	
	. 36
5.3. Экспертные мнения специалистов	. 37
5.3.1. Недвижимость	
5.3.2. Бизнес	
Раздел 6. МЕТОДОЛОГИЧЕСКИЕ ОСНОВЫ ПОЛУЧЕНИЯ РАСЧЕТНЫХ ДАННЫХ.	
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	
ПРЕДЛОЖЕНИЯ ООО «НЦПО»	
Литературные источники	

ВВЕДЕНИЕ

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

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 мониторинга, который показывает динамику изменения этих данных позволяет специалистам, области работающим оценки консалтинга, получать надежные расчетные цифровые параметры.

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

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

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

данных в одном сборнике поможет снизить трудоемкость исследовательских работ.

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

Тематические разделы справочника охватывают следующие направления исследований:

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

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

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

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

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

РАЗДЕЛ 1. НЕДВИЖИМОСТЬ

1.1. Мониторинг прибыли предпринимателя и внешнего износа по городам РФ

Использование:

- при проведении АННЭИ;
- в затратном подходе при приведении стоимости затрат на новое строительство к рыночным стоимостям;
- в сравнительном подходе для обоснования корректировок;
- при инвестиционном проектировании для решения финансовых вопросов и т. п.
- В расчетах приняты следующие коэффициенты:
- прибыли предпринимателя $K_{nn} = 1 + \Pi \Pi$;
- внешнего износа $K_{BHИ} = 1$ 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	
3	
4	
3	Признаки наличия внешнего износа
1	
2	786 34 468
3	N 1980 (1986)
3 4	

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

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

Таблица 1.1.2. Результаты сравнительных исследований ПП и ВнИ на территории РФ

Результаты сравнительных исследований ПП и ВнИ на территории РФ Рыночная прибыль												
№	Город, область, местоположение объекта	Тип	Констр. система	Рыночная при предпринима (ПП) %	гала РЫНОЧНЫ	е внешние (ВнИ) %						
п/п		недвижимости	(КС), класс	Ноябрь Ноя	ябрь Ноябрь 17 г. 2016 г.	Ноябрь 2017 г.						
1.	Архангельск											
	Середина											
	Середина											
7	Окраина											
2.	Владивосток	_										
	Центр	_										
	Окраина	_										
	Центр	-										
		_										
	Середина Середина	_										
3.		-										
٥.	Волгоград	-										
	Середина	-										
	Середина	4										
	Середина	_										
4.	Екатеринбург											
	Центр	_										
	Центр											
	Центр											
	Окраина	**************************************										
	Окраина											
	Середина											
	Окраина											
	Середина											
5.	Иркутск											
	Середина и окраина											
	Середина											
	Центр											
	Калуга	_										
	Центр	_										
	Середина	-	7944									
	Середина	-										
7.	Киров	_										
7.		-										
	Середина	_										
	Середина	_										
	Середина	_										
8.	Кострома											
	Середина	_										
	Середина											
9.	Краснодар											
	Центр											
	Центр											
	Центр											
	Середина и окраина											
	Середина											
10.	Курск											
	Середина	- [////////////////////////////////////										
	Середина											
11.	Москва — — — — — — — — — — — — — — — — — — —											
11.		-										
	Центр											
	Окраина											
	Середина											
	Центр											
	Центр											

СРД-21, ноябрь 2017 г.

№	Город, область, местоположение	Тип	Констр. система	предпри	я прибыль нимателя I) %	Рыночные внешни износы (ВнИ) %		
п/п	объекта	недвижимости	(КС), класс	Ноябрь 2016 г.	Ноябрь 2017 г.	Ноябрь 2016 г.	Ноябрь 2017 г.	
	Середина			0000000	iiiiiiiiiiiiiiiiiiiiiiiiiiiiiiiiiiiiii	0000000	ananana da	
	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	-						
	Средние раионы							
	Центр							
	Середина	4						
	Приближенно ко МКАД		M.					
	Середина							
	Середина							
12.	Московская область							
	15-25 км от МКАД							
	(Рублево-Успенское и							
	Новорижское шоссе)							
	40-50 км от МКАД							
	(Рублево-Успенское и		749					
	Новорижское шоссе)							
	20-40 км от МКАД							
	20-40 км от МКАД							
	50-60 км от МКАД	-			X)	
	60-70 км от МКАД							
	20-40 км от МКАД							
	10-20 км от МКАД							
<u> </u>	10-20 км от МКАД							
<u> </u>	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							
<u> </u>	30-60 км от МКАД							
1	70-90 км от МКАД							
	10-30 км от МКАД	<i>Distriction (Colored Colored </i>		000000000	00000000	0000000000	aaaaaaaaa	
	1	- 000000000000000000000000000000000000						
	30-60 км от МКАД 70-90 км от МКАД							

No	Город, область,	Тип	Констр.	предпри	я прибыль нимателя		е внешние (ВнИ) %
п/п	местоположение объекта	недвижимости	система (КС), класс	Ноябрь 2016 г.	I) % Ноябрь 2017 г.	Ноябрь 2016 г.	Ноябрь 2017 г.
13.	Мурманск						
	Центр города						
	Центр города	_					
	Окраина						
-	Окраина						
	Средина	7					
	Новокузнецк	_					
	Ближе к окраине	_					
	Новосибирск	_					
	Центр	_					
	Центр	_					
_	Середина	_					
	Середина	-					
	Промзона						
	Середина	7//////////////////////////////////////					
	Середина						
	Окраина, промзона						
	Середина						
	Новочебоксарск						
	Промзона	7					
	Оренбург						
	Центр города	_	- Marie				
	Окраина						
	Окраина	_					
	Ростов-на-Дону						
	Центр	-					
	Окраина						
	Центр	-					
	Окраина	_					
	Середина	_					
	Середина	_					
19.	Рязань	_	799				
	Центр						
	Середина						
20.	Санкт-Петербург	_					
	Центр	_					
	Окраина	_					
	Центр	7//////////////////////////////////////					
	Середина	T ////////////////////////////////////					
	Центр						
	Центр	T ////////////////////////////////////					
	Середина	-					
	Окраина	7//////////////////////////////////////					
	Окраина	-					
	Середина	7//////////////////////////////////////					
	Севастополь	7//////////////////////////////////////					
	Середина	_					
	Окраина						
	Середина						
	Середина						
	Середина						
	Середина						
	Середина						
	Середина						9999999

СРД-21, ноябрь 2017 г.

№ п/п	Город, область, местоположение объекта	Тип недвижимости	Констр. система	Рыночная предприн (ПП	нимателя [) %	Рыночные внешние износы (ВнИ) %		
11/11		педвижниети	(КС), класс	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%.

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 гој	оодах 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			
	Окраина			
4.	Екатеринбург	- The state of the		
	Центр			
	Центр	-		
	Середина			
	Середина	_		
	Середина			
	Середина	_		
5.	Иркутск	_		
	Центр			
	Центр	_	799	
	Центр	_		
	Окраина	_		
	Окраина			
6	Киров	_		
	Центр	_		
	Центр			70000
	Центр			
	Середина	_		
	Середина	_		
	Окраина			
7.	Краснодар			
	Центр	_		
	Центр	- [
	Центр	_		
	, <u>1</u>	<u> </u>	9.00.000.000.000.000.000.000.000	9.01.01.01.01.01.01.01.01.01.01.01.01.01.

Середина

№ п/п	Город, местоположение	Функциональное назначение площадей, класс	Средние значения ВРМ	Средние значения ВРМ
11/11	объекта	площадеи, класс	(ноябрь 2016 г.)	(ноябрь 2017 г.)
	Середина			
	Середина			
	Середина			
_	Окраина			
	Окраина			
	Окраина			
	Москва			
	Центр			
	Центр			
	Центр			
$\overline{}$	Центр			
	Центр	440s.		
	Центр			
<u> </u>	Центр	Programme and the second		
<u> </u>	Середина			
<u> </u>	Середина			
 	Середина			
 	Середина			
 	Середина	- Na		
	Середина	-		
	Окраина			
	Окраина	-		
	Окраина Окраина	-		
	Окраина Окраина	-		
	Окраина	1999	76	
	Новосибирск —			
	Центр	-	and the second	
 	Середина	-		
	Середина	- %		
	Середина	-		
	Середина	-		500c
	Окраина	-		
	Ростов-на-Дону	1		
	Центр	-		
	Центр			
	Центр	1		
	Середина			
	Середина			
	Окраина			
	Окраина	1		
	Окраина			
	Окраина			
11.	Рязань			
	Центр			
	Центр			
	Окраина			///////////////////////////////////////
	Окраина			
	Окраина	1		
	Тамбов			
		1 000000000000000000000000000000000000		
	Центр		<u>~~~~~~~~~~~~~~~~~~~~~~~~~~~~~~~~~~~~~</u>	<u> </u>
	центр Середина	•		

СРД-21, ноябрь 2017 г.

№ 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	Later Control					
	Центр						
	Центр						
	Середина	200000					
	Середина						
	Середина						
	Окраина						
	Окраина						
	Окраина	764400					
	Окраина						

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 $P\Phi$ на основании данных следующих источников:

- профильные сайты сети Интернет.

Таблица 1.3.1 Соотношение ПА/ПС для земельных участков в некоторых городах РФ

		omeniae 1174/11C	-			,				- I		-1/					
№ 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.	CPK-2017	март СРД-20	май 2017 г.	СРД-21 ноябрь 2017 г.
1	Архангельск			111111								aaa					aaa
	Центр	Торговое															IIII A
	Окраина	Производственное															
2	Астрахань																
	Окраина	Производственное															
3	Владивосток																
	Середина	Торговое															
	Середина	Торгово-сервисное															
	Середина	Офисное															
	Окраина	Производственное															
4	Волгоград																
	Центр	Офисное													W		
	Середина	Торговое		900											99		ana.
	Середина	Офисное		17/14											W		
	Середина	Производственное															
	Окраина	Производственное															
5	Воронеж																
	Центр	Офисное															
	Середина	Офисное															IIII A
	Окраина	Производственное					744		M								
6	Екатеринбург																IIII A
	Центр	Торговое															
	Середина	Торговое											mu				
	Середина	Офисное									114						
	Середина	Производственное															
	Окраина	Торговое															
	Окраина	Офисное									10						
	Окраина	Сервисное													M		
	Окраина	Производственное										100					
	Иркутск														99		998
	Середина	Торговое					900						440	Territor .			
		Офисное					999	9990	100	M		900			100		W//A
	Окраина	Офисное													m		
		Производственное					000	900		M							
	Калуга				999		999		W.		W)	ann.					
		Торговое					000										
		Произвскладское			900		900		W.		W)			m	100	19	
		Производственное					000		Will.		W			W	M		
	Киров	-		MA		MA	990		MA		W				W.		wa
	' 1	Торговое					000									W	
		Торгово-сервисное		MM	944	MH	990		M	99	W				M)	W)	WWA.
	*	Производство					000								W		
	Окраина	Складское					999				W				990	90	gggA
	Кострома						000								W		
<u> </u>		Производственное		1000		999	990	IIII.	M	M		MM)	9991		199)	M	IIIA
	Середина	Офисное					900										mA
	Краснодар	0.1					999	9990	100	M					100		IIII A
		Офисное															
	Центр	Торгово-сервисное	addi	anna a	20000	and the	and the	aaia		an		ana a	and the	uniti		100	cucia

№ 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.	CPK-2016 март 2016 г.	СРД-18 май 2016 г.	СРД-19 ноябрь 2016 г.	CPK-2017 Mapt	СРД-20 май 2017 г.	СРД-21 ноябрь 2017 г.
	Середина	Торговое													
	Середина	Офисное													
		Производственное													
	Окраина	Торговое													
12		Производственное													
12	Курск	0.1													
13		Офисное													
13	<mark>Москва</mark> Центр	Торговое													900
		Офисное													
4		Торговое													
		Офисное								9990	900				
		Сервисное													
 		Производственное					9000	MH	an a said	MH	an de la companya de			ana a	
	Окраина	Торговое					MA				ann.		MM.	MA	
		Офисное													
		Офисно-складское					900	9904		MA	990	ann a		9000	
		Сервисное													
14	Московская область						900	Mille	ana a	MH				ana a	
	4-10 км. от МКАД	Торговое					WW								
		Складское													
		Торговое													
		Офисное													
		Офисное								MH	990	9900			
<u> </u>		Складское		MA P	aaa		MA						ann.		
<u> </u>		Торговое			000		WW.	Mille	ana a	MM	ann a	MM		MM	
<u> </u>	22-28 км. от МКАД	Торговое											WH)	MAR	
-		Производственное													
-		Производственное						<i>8000</i>		MA	900	9990		9000	
-		Производственное													
15	Новосибирск	Производственное		M						MM	ann a	MM		MM	
13		Торговое													
-		Офисное													
		Производственное					990		ann a	M		99H			
16	Рязань	-5					WW			9944					
	-	Производственное													
17	Самара									9990					
	Середина	Торговое		MA P	aaa		MA						ann.		
	Середина	Торгово-сервисное						Miller		AMI					000
		Производственное				999	990	MA							
18	Санкт-Петербург	_													
<u> </u>	· · · · · · · · · · · · · · · · · · ·	Торговое					900		900						
-	Окраина	Торговое					9411				900				
-	Окраина	Торгово-сервисное													
-	Окраина	Торгово-складское Производственное								M					
10	Окраина Тверь	производственное					990								
1)	•	Производственное		WW.											
-		Производственное				MH)	440	MA		MA	990	99W			
20	Тула	т													
	Середина	Торговое						M		MH	900	9000			
	-	Производственное					99M		49B						
21	Уфа			WW			9000			ana	an a			Mille	
		Производственное					9411				990				
22	Ярославль														
	•	Производственное						M		MH	900	9000			
	Окраина	Сервисное		MA P	aaa		MA				ann.		ann.		
		Офисно-складское			000		WW.	Mille	ana a	MM	ann a	MM		MM	
	Окраина	Производственное		000			9000		uum						

^{*}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	Жи	лая	Тор	говая	Офі	исная		дственно- дская	Земельные участки
	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Продажа
		**********	*********	ŀ	Срупные г	орода			
Воронеж									
Екатеринбург									
Краснодар									
Москва									
Новосибирск									
Ростов-на-Дону									
С Петербург									
Среднее по крупным городам в ноябре 2017 г.									
				(Средние г	орода			
Владивосток									
Омск									
Ставрополь									
Тамбов						X			
Тверь									
Среднее по средним									
городам в ноябре 2017 г.		<u>aaaaaaa</u>			_				waaaaaaaa.
Московская область в ноябре 2017 г.			Н	ебольшие го	орода и на	селенные п	IVHKTЫ		
1 . = *					Крым	1			
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.

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

20	Бремя Ликвидности объ	Средние сроки экспозиции, мес.							
Nº	Наименование	2017	2017	2016	2016	2015	2014	2007	
п/п		ноябрь	май	ноябпь	мяй	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		9000						
	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					(THOUSE)			
	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	В	С
1	Москва*			
1.1	Офисные помещения:			
	Операционные расходы			
	Эксплуатационные расходы			
1.2	Торговые помещения			
	Операционные расходы			
	Эксплуатационные расходы			
1.3	Складские помещения			
	Операционные расходы			
	Эксплуатационные расходы	86.0		
2	Санкт/Петербург	1 %		
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)		

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.

Средние товарные чеки по Москве, РФ

Таблица 1.7	/ •]	ı
-------------	-------	---

№	Т	Средний товарный чек, руб.								
п/п	Торговое назначение	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		and the second							
10.	Кофейни									
11.	Столовые и буфеты при предприятиях									
12.	Автомойки									
	По России			and the second						
1.	Рестораны									
2.	Алкогольные бары									
3.	Многофункциональные магазины									
4.	Продовольственные магазины									
5.	Фаст-фуды									
6.	Столовых и буфеты	V ////////////////////////////////////								
7.	Придорожные кафе самообслуживания									

1.8. Диапазоны коэффициентов капитализации, полученных методом рыночной экстракции

Использование: при проведении расчетов в доходном подходе для недвижимости.

Производственные помещения

Таблица 1.8.1

дианазоны коэфо	рициентов капитали	зации для москвы	
Наименование	Класс А	Класс В	Класс С
Офисные помещения			
Торговые помещения			

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

№

п/п 1

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

			Значения коэффициента бета				
Предприятие	Правовая	Выручка,		сния коэффицис Безрыч		Долг/Капитал	
предприятис	форма	млн. руб.	Рычагового	балансовые	расчетные*	Aom Kannian	
		Уппа	и Вление недвиж		pacienible		
Ую	000						
Уа	000						
Бн	000						
Ит	000						
Ac	000						
Дь	000						
Ур	000						
Среднее			<u> </u>				
	· ·		Газоснабжен	ие			
Ге	000						
Ha	000						
M3	000						
Ma	000						
Мь	000						
Тв	000						
Мт	000						
Среднее			Моторостроен	····			
Уо	ПАО	20000000000	Moropocipoei	ие			
Бн	000						
Мр	000						
Ом	AO				en.		
Тд	ПАО						
Бш	AO						
Среднее							
•	•	Кон	тейнерные пер	оевозки			
3a	AO						
Кк	000						
И…л	000	V					
Ср	000	V					
Ул	3AO						
Бр	000						
Пт	AO						
Среднее						<u>uaaaaaaaaaaaaaaaaaaaaaaaaaaaaaaaaaaaa</u>	
D o	240		Эценочные фи	рмы			
Pa Ce	3AO 000						
Ce Ta	000	Y ////////////////////////////////////					
Эа	000						
Pa	000						
Иа	000	V					
Ка	000						
Среднее	333						
* 2	1 1						

^{*} 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:

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

Р/ЕВТ (Цена/Прибыль до уплаты налогов) аналогичен коэффициенту Р/Е, однако позволяет исключить влияние налоговых систем различных стран;

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

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

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

Р/ВА (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:

Р/ОА (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

	Расчетные мультипликаторы								
					P/R	P/B	P/BB	Р/ВнА	P/EBT
№ п/п	Отрасль, подотрасль	Продукция, услуги	Выручка, млн. руб.	Маркировка			мультип. ыборка, ц Квар.	ликатора. іт.	
1.	Пищевая	Комбинаты хлебопродуктов							
2.	Горнодобывающая	Добыча щебня				3	V.,		
3.	Горнодобывающая	Угольные предприятия					1	****	
4.	Строительные материалы	Деревообработка						16	
5.	Промышленность	Производство оборудования							
6.	Торговля	Товары химпроизводства							
7.	Медицина	НИИ							
1 X.	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			
/	т азраоотка месторождения тлины	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 (Co) в различных отраслях по материалам сайтов бирж $P\Phi$.

Таблица 2.5.1 Сравнительные данные по соотношениям «Сп / Co» в разные временные периоды

	Сп	/Co	Сп/Со			
Отрасль	Предло ноябрь	2016 г.	Предложения ноябрь 2017 г.			
	Кол-во Среднее		Кол-во	Среднее		
Нефтяная						
Газовая	V					
Энергетика						
Банковское дело						
Связь						
Металлургия						
Автомобильная						
Механические заводы				8		
Судостроение						
Торговля						
Химия						
Пищевая	V		7944			
Золотодобыча	V					
Приборостроение	V					
Среднее общее						

РАЗДЕЛ 3. ИНТЕЛЛЕКТУАЛЬНАЯ СОБСТВЕННОСТЬ И НЕМАТЕРИАЛЬНЫЕ АКТИВЫ (НМА)

3.1. Франчайзинг и роялти

Использование: для оценки доходным

подходом ИС и НМА.

Таблица 3.1.1

			Ставк	и роял	ти по р	ынкам	РФ, %)			1 аолиг	ца 3.1.1
№ 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.
	Автозапчасти											
	Автокофейни											
3.	Автосервис	9999										
4	Агентства											
	недвижимости											
	Агентства праздников и отдыха											
	Алкогольные бары											
	Аренда автомобилей	<i>1944//</i>			9000		90000		99999			
	Бижутерия и аксессуары					V						
9.	Возврат кредитов											
10.	Выпуск журналов											
11.	Госзакупки	77777		17794			11/1962			00000	9000	
	Гостиницы											
	Гостиницы мини											
	Двери											
	Дезинфекция											
	Деньги заем											
	Детская обувь											
	Детская одежда											
	Детский сад											
	Детское обучение,											
	детское обучение, воспитание											
	Дизайн интерьера											
	Домашний бизнес											
	Домашние животные											
	Доставка курьером											
	Доставка почтой											
	Доставка продуктов											
	Занятия с детьми											
	Заправка картриджей											
	Игры электронные											
	Изображений нанесение											
	Изготовление печатей и штампов											
	Изготовление	VIIII			4000	90000	9999	90000		9999		
4 /	декоративной печати											
	Интернет - бизнес							99900		0000	0000	
	Интернет-магазины						99999		9999			<i>9998</i> A
	Канализация											
	Кафе						9999					
	Кино								9999			//////A
	Кислородные бары											wwa.
	Кислородные оары Кожгалантерея	V//////			1000 i	9999	90000		90000			
22.	исола алаптерея	V15 15 15 15 15	الكوائع المواقع الكوائع المتواقع المتواقع	المواقع المواقع المواقع المواقع المحاوم	وأواكون الواوات الايوان	والوالوالوالوالوالوالوالوا	الأكارات المواقع	والأواد الداد الاواد الواد الواد	18 18 18 18 18 18 18 18 18 18 18 18 18 1	الكوائد الدائد الواد الاواد الواد الدا	20 20 20 20 20 20 20	200000000000000000000000000000000000000

		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.
	Кондитерские											
	Консалтинг											
	Купонный сервис											
	Ломбарды Моссолууу											
	Магазины фиксированных цен											
	Масло кукурузное											
	Масло оливковое											
	Масло подсолнечное											
	Материалы											
40.	строительные											
	Медицина											
	Металлоизделия		MANA.									
	Мобильные телефоны											
	Мука Нижнее белье и		7796									
	нижнее оелье и колготки											
	Облицовочный камень											
	Обучение иностранным											
	языкам											
56.	Обувь											
	Одежда											
	Оздоровительные и											
	сервисные салоны											
	Оздоровительные											
	центры Оргтехника											
-	Отдых и развлечения				um)		1117%					
	Парикмахерские											
	Парфюмерия											
	Пивные рестораны								Q.			
	Пиротехника											
	Питание											
	Пиццерии											
	Подарки Почтовые услуги											
	Приборы КИП											
	Продукты питания											
	Производство											
73	Прокат легковых											
	автомобилей											
-	Пчеловодство											
/ 7	Расходные материалы											
	для компьютеров Реклама											
	Ремонт помещений											
	Ремонт оборудования											
	Рестораны		9000				9990	9000				
80	Семена подсолнечника	V//////					9999					
	жареные											
	Сертификационные											
	центры											
	Сеть магазинов Спорт, здоровье, красота											
	Спорт, здоровье, красота											
\vdash	Столовые											
	Стройтехника заказ											
	Такси		<i>100000</i>				<i>1111111111111111111111111111111111111</i>		<i>1111111111111111111111111111111111111</i>			

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.
	Товары для дома											
	Товары для животных											
	Торговля обувью											
	Торговля посудой											
	Торговля электронной											
	техникой											
	Туризм											
	Универсамы											
	Услуги для бизнеса											
	Услуги для населения											
	Фаст - фуд											
	Финансовые услуги											
	Фотостудии											
	Хлебобулочные изделия		and the second									
	Цветы Часы											
103.	Чайная торговля											
	Электрические счетчики											
	Электротранспорт											
	Ювелирные магазины											
107	Юридические агентства											
	по интеллектуальной собственности											
	Юридические услуги											//////
100.	поридические услуги	annon de la constante de la co		mmn.	<u> </u>	<u>mannen</u>	<u> </u>	000000	mmm		emme.	mmmi.

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	
	Программы без существенной модернизации	
19.	Программы с регулярной модернизацией	
20.	Программы логистические	
21.	Поисковые программы	
22.	Программы по статистической обработке данных	
23.	Программы обучающие	
	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.

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
	Учебно-образовательные и управленческие технологии	900000000000000000000000000000000000000
	учебные общеобразовательные и управленческие технологии Учебные общеобразовательные технологии	
	Ученые общеобразовательные технологии Обучающие дошкольные технологии	
	Управленческие технологии	
	Химические технологии	
_	Переработка углеводородов	
	Пластмассы Удобрения	
	у доорения Синтетические волокна	
	Военные технологии и технологии двойного назначения	
	Авиастроение	
	Оружие огнестрельное	
	Приборостроение	
	Топливо	
_	Ядерные технологии	
	Атомные ледоколы	
	Атомные станции	
	Медицинская техника	
	Строительные технологии	
	Домостроение	
	Инженерные сети	
	Облегченные конструкции	
	Строительные материалы	
	Кирпич	
	Цемент	
	Утеплитель	
	Арматура	
	Приготовление пищевых продуктов	
	Алкогольные напитки	000
	Безалкогольные напитки	
	Кулинарные изделия	
	Кондитерские изделия	
	Типографские технологии	No. of Contract Contr
9.	Автомобилестроение	
	Агротехнологии	
	Возделывание почв	
10.2.	Внесение удобрений	
10.3.	Растениеводство	
	Хранение урожая	
10.5.	Селекция	
11.	Бытовая техника	
	Телетехника	
	Холодильное оборудование	
	Электроосветительное оборудование	
	Врачебные технологии	
	Зуболечение	
	Зубопротезирование	
	Онкология	
	Респираторные заболевания	
	Спорт	
	Спортивная медицина	
	Обучение гимнастике	
	Обучение игровым видам спорта	
	Ритуальные услуги	
	Погребение в земле	
14.2.	Кремация	

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

N₂	П	Наиб	олее вероятное пра	вило
п/п	Наименование фактора	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			

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.

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

	T BITTO THIBIT							, ,,			1		1		
№ 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.	CPK-2017 Mapt 2017 r.	СРД-20 май 2017 г.	СРД-21 ноябрь 2017 г.
,	Импортные легковые	1111111	unna.	anan.	anna.		anna i	anna a	anna a		10000	anna.	anan.	anna.	ana.
	автомашины														
2.	Отечественные														
	легковые автомашины														
3.	Импортная бытовая														
	техника Отечественная и СНГ	11111													
	бытовая техника														
	Отечественное														
5.	станочное оборудование														
6.	Мобильные телефоны														
7.	Водные суда						Mark								
8.	Воздушные суда	111111													
9.	Импортная бытовая														
	техника														
10.	Дорожная техника	111111						geru.							
11.	Пищевое оборудование														9000
12.	Электрооборудование														
13.	Строительное														
	оборудование														
14.	Оргтехника														
15.	Станочное														
	оборудование											anne.			ana a
_	Пищевое оборудование	111111										0000			
_	Электрооборудование														
18.	Компрессорное														
19.	оборудование Оргтехника офисная														
	Бытовая техника	111111												all the	
	Автомашины														
												Marie I			
	Торговое оборудование														
23.	Деревообрабатывающие станки														
24.	Крановое оборудование	111111													De la
	Сельскохозяйственная														9000
25.	техника	111111													
26.	Компьютерная техника														9000
	Автодвигатели														
28.	Трактора														
_	Прессовое оборудование											0000			0000
_	Насосное оборудование			9000	9000	9000	9000		1000 i			9000		9000	9000
	Землеройная техника											0000			ann.
	Сварочное			9000	9000	9000	9000		1000 i			9000		9000	9000
32.	оборудование														ana
33.	Буровое оборудование			9000	9000	9000	MAN.	1000	9000			9000	9000	4000	9000
	Музыкальные														ana
	инструменты		9990	aaaa	9000	9000	MMM.	1000	WWW.					9990	9000
35.	Окрасочное					1000 B		10000							9000
	оборудование														9000
	Печатное оборудование											9000			9000
37.	Погрузочное оборудование		9990	aaaa	9000	9999	MMM.	1000	WWW.					9990	9000
	СССРЈДОВИНИ	mar ar da da da	დიდინინი	დიდინინინი	LOCATION COLOR	SOURCE CONTRACTOR	人名英格兰姓氏特尼	内电影电影的形态	人名英格兰姓氏	内心内心的心的心	ილიდინნინ	ილიდინინინ	ra an da da d	or are delicated a	ar are delicated a

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.	CPK-2017 март 2017 г.	СРД-20 май 2017 г.	СРД-21 ноябрь 2017 г.
38.	Трансформаторное оборудование	1000													
39.	Фотоаппараты														WA'
40.	Холодильники														
41.	Мебель офисная РФ														
42.	Коммунальная техника														WA.
43.	Кондиционеры														
44.	Лифтовое оборудование														
45.	Станки токарные												0000		
46.	Станки фрезерные														
47.	Станки сверлильные														WA.
48.	Станки заточные														
49.	Станки деревообрабатывающие														
50.	Железнодорожный транспорт														WA.
51.	Резервуары														
52.	Электродвигатели														
53.	Полиграфическое оборудование импортное														
54.	Складское оборудование														
55.	Станки шлифовальные														
56.	Станки с ЧПУ														
57.	Станки отрезные												0000		
58.	Металлопрокат												0000		9004
	Весовое оборудование						an a								MA.
60. 61.	Транспортеры Индукционные							V							
62.	нагреватели Оборудование стекольной промышленности						Y								
63.	Оборудование кинотеатров					794									
64.	Мебель аптечная														
65.	Оборудование спортивное														
	Сваебойное оборудование импортное							٧.,							
67.	Кабелеукладчики отеч.														////A
68.	Книги (детективы)									1796					
69.	Вагончики передвижные														WA.
70.	Кухонное оборудование														$\mathscr{U}\!\!/\!\!A$
71.	Сантехоборудование	annin a	esesesies.					40.000	101111111	and the second	anii (ii)	STATE OF THE STATE	CHAIRTE	anii (ii)	and the same

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)

	коэффициенты уторгов	нты уторгования на вторичном рынке (Европейская часть РФ) Величина коэффициента уторгования, %													
№ п/п	Наименование товара	СРД-13 ноябрь 2013	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.	CPK-2017 Mapt 2017 r.	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)	Sec. 11													
6.	Мебель отечественного производства														
7. 8.	Мебель импортного производства Мобильные телефоны (свыше 4 лет)														
	Телевизоры импортного производства														
9.	(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 Кухонная мебель импортного		17966			(17 %)									
17.	производства														
18.	Водные катера отечественного производства														
19.	Резервуары металлические														
	Фрезерные станки ЈТМ														
21.	Сварочные аппараты отечественные														
22.	Бензопилы Husqvarna Строительная техника отечественного														
23.	производства														
24.	Строительная техника Caterpillar														
	Башенные краны														
	Японские краны - манипуляторы														
27.	Лифтовое оборудование отечественное														
28.	Трактора (Т и МТЗ) старого производства		4000		4000										
29.	Трактора отечественные современные									Million.					
	Трактора импортные														
	Музыкальные инструменты														
	Комбайны зерноуборочные импортные Швейные машины импортные														
	Полиграфическое оборудование														
34.	НЕIDELBERG														
35.	Кинотехника импортная														
36.	Зубоврачебная техника импортная														
37.	Мотоциклы отечественные Трансформаторы отечественные				(HH)										
	Электрообогреватели переносные														
40.	Торговое оборудования для магазинов														
41.	Светодиодное оборудование														
	Мебель для парикмахерских				9000										
43.	Электровелосипеды														
44.	Собрания сочинений Б.Пастернака Собрания сочинений Пушкина А.С.														
46.	Велосипеды горные импортные														
-10.	эмпортные импортные				<u>uuuu</u>	<i>111111111</i>		99999			anan.				

СРД-21, ноябрь 2017 г.

No Наименование товара СПОСТВ В СПОСТВ В ПОСТВ В ПО					Вели	чина ко	эффици	ента уто	рговани	ія, %		
18. Ботопоменнаям отъественные 3.0. Даса инстенные отъественные 3.0. Даса инстенные отъественные 3.0. Тотопоментарь 3.1. Тотопоментарь 3.2. Тарру ные цаска Картина сокремсных художников (не тотопо СХ) Орайшила гортовых магилинов 3.5. Программина продукты (эксктронные картина Картина Картина Картина 3.5. Программина продукты (эксктронные картина 3.5. Программина продукты (эксктронные картина 3.5. Программина продукты (эксктронные картина 3.5. Прита процента на продукты (эксктронные 4.5. Дорен прочина интерптива (съще 3-нет) 5.5. Золоновскита убъекта 6.5. Дорен прочина интерптива (съще 3-нет) 6.5. Золоновскита убъекта 6.5. Золоновскита убъекта 6.6. Дорен прочина настрана 6.6. Дорен прочина на предостава 6.6. Дорен прочина на предостава 6.6. Дорен прочина 7.6. Дорен прочина 7.6. Дорен прочина 7.6. Дорен прочина 8.6. Дорен прочина 9.6. Дорен про	п/п		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.	CPK-2017 март 2017 г.	СРД-20 май 2017 г.	СРД-21 ноябрь 2017 г.
193 Пасистивное оттестненные 31 Спортивнентарь 32 Нарутне писы 33 Артины сопременных художников (не ученое ССУ) 34 Орфинизат горговых магазинов 35 Программанае правужы (электронные карты) 36 Программанае правужы (электронные карты) 37 Орфинизат горговых ситиализатия 38 Евроманияе правужы (электронные карты) 39 Вания Этальные 30 Дубы месовые 30 Дубы месовые 31 Дрен ручный выпортные (анние 3 вер.) 40 Дрен ручный выпортные (анние 3 вер.) 41 Дрен ручный выпортные (анние 3 вер.) 42 Дрен ручный выпортные (анние 3 вер.) 43 Дрен ручный выпортные (анние 3 вер.) 44 Дрен ручный выпортные (анние 3 вер.) 45 Дрен ручный выпортные (анние 3 вер.) 46 Дрен ручный выпортные (анние 3 вер.) 47 Дрен ручный выпортные (анние 3 вер.) 48 Дрен ручный выпортные (анние 3 вер.) 49 Накосы 40 Накосы 40 Накосы 51 Дрен ручный выпорные (анние 3 вер.) 52 Дрен ручный (анние 3 вер.) 53 Дрен ручный (анние 3 вер.) 54 Дрен ручный (анние 3 вер.) 55 Дрен ручный (анние 3 вер.) 56 Дрен ручный (анние 3 вер.) 57 Дрен ручный (анние 3 вер.) 58 Дрен ручный (анние 3 вер.) 59 Дрен ручный (анние 3 вер.) 50 Дрен ручный (анние 3 вер.) 50 Дрен ручный (анние 3 вер.) 55 Дрен ручный (анние 3 вер.) 56 Дрен ручный (анние 3 вер.) 57 Дрен ручный (анние 3 вер.) 58 Дрен ручный (анние 3 вер.) 59 Дрен ручный (анние 3 вер.) 50 Дрен ручны	$\overline{}$	1										
3.1 Портивнентарь												
33. другима сопроменных художников (не теревог Сурговых матазинов** 34. франциры портовых матазинов** 35. фрогумамися продукты (электронных дарты)** 36. Публя месовый другима системы сигнализация другима предукты (электронных другима системы сигнализация другима системы сигнализация другима системы сигнализация другима системы другима другима системы другима системы другима друг		Спортинвентарь										
3-3 программинае продукти (электронные карты)* 3-4 правидиминае продукти (электронные карты)* 3-5 Программинае продукти (электронные карты)* 3-6 Пруби вектовые 3-7 Охронитые синствинации 3-8 Евромаготика 3-8 Ваним стальше 4-8 Охолодильники интортные 4-9 ПП 1-6 Сухталтерия 4-9 П 1-6 Сухталтерия 4-9 Пасковы 4-9 Пасковичений 4-9 Пасковы 4-9 Пасков												
35												
Вородиминае продукти (диектронные вариар)** 36. ЦУба меховые Дуба меховы												
варты) 5. Пубуя меховае 6. Пубен ручшке инпортные (свяще 3 вет) 6. Пубен ручшке инпортные (свяще 3 вет) 6. Пубен ручшке инпортные (свяще 3 вет) 6. Мебев, раз гестиния 5 неся; 6. Пит 1-С бугаттерия 6. Пит 1-С бугаттерия 6. Пит 1-С бугаттерия 6. Пит 1-С бугаттерия 6. Пубен с бугаттерия 6. Пубен с бугаттерия 6. Пубуят с бугаттерия 6. Пубен с бугаттерия 7. Пубен с бугаттери												
57. Охранивае ответавляе 58. Гаровае ответавляе 59. Вашиа стальнае 60. Холодильник и инфортные 61. Деен ручные изпортные (свыше 3 лет) 62. Мебень для гостипци 3 лет) 62. Мебень для гостипци 3 лет) 63. Яници рохивае мотока 64. ШП 1-С бухтаттерия 57. Взовокосинки Хонда Компьект сборьного брусового предаграм техника отеч. 88. Компрессоры отеч. 90. Насосов. 10. Порожав техника отеч. 89. Насосов. 10. Пылькосом 10. Вылькосом 10. Вылькосом 10. Вылькосом 10. Обрание отеченные 10. Зашовый инструмент 75. Фремь, решы 76. Духи, одеклові 3. Вукинистические кини* 79. Собави породистьые 50. Собарние семинений Обальзака 80. Собарние технологіческие пинин миногромат черный 11. Пиневьае технологіческие пинин миногромат черный Миногромат черный Миногромат черный Миногромат черный Миногромат черный 77. Токарная решы 88. Съссарнай инструмент 78. Токарная решы 88. Зановы яксиногорожанае 88. Съссарнай инструмент 79. Собави породистые 86. Съссарнай инструмент 70. Токарная решы 70. Токарная решы 70. Токарная решы 70. Порожата складские 71. Токарная стальские 72. Сельки с'х для зерновых 73. Занкомата 74. Занкомата 75. Выкомата 76. Сельки с'х для зерновых 77. Кампыя жаностные 77. Сельки с'х для зерновых 78. Кейеногорожание полумагоны 79. Сельки с'х для зерновых 79. Сельки с'х для зерновых 79. Кампыя жаностные 70. Сельки с'х для зерновых 70. Сельки		* /										
188. провидения 59. Вания ставляе 60. Хоподильний миноргиве (сваите 3 дет) 61. Преди ручные випортиве (сваите 3 дет) 62. Мебел для гостиции 5 леся 63. Линии розлика подовод 64. ПП 1 € бухаттерия 65. Танопохоситка Ходда Комплект еборного брусового 66. вереванного коттелда (1 эт. с мансарод) 67. Лорожевия темника отеч. 68. Компресоры отеч. 69. Насосы 71. Фотоанпараты 72. Системы видеонаблюдения 73. Лонали 74. Садовый инструмент 75. Фремь, решы 76. Луча, одеклон 77. Валиона газовые 80. Собрание сочинений О.Бользака 81. Компрестрые прав. 82. Ватоны желенопорожные 83. Метальопрожи несиний О.Бользака 84. Компрестрые прав. 85. Метаровором течений П.Бользака 86. Собрание сочинений О.Бользака 87. Компроктрые прав. 88. Метаровором течений 89. Собрание сочинений О.Бользака 80. Собрание сочинений О.Бользака 80. Собрание сочинений О.Бользака 80. Собрание сочинений О.Бользака 81. Компроктрые прав. 88. Метальопрожи черный 89. Метальопрожи черный 89. Померати отчествение 80. Собрание сочинений О.Бользака 80. Собрание сочинений О.Бользака 80. Собрание сочинений О.Бользака 81. Компроктрые прав. 83. Метальопрожи черный 84. Пиновые техноотические линии 186. Компроктрые прав. 85. Камперсию оборудование 187. Токарныя отчественные 198. Просы крановые 91. Распроменные санарстые 92. Пашета санарстые 93. Распромы отчественные 94. Нутовые актоматы 95. Банкоматы 96. Домашине животные 96. Домашине животные 96. Домашине животные 97. Семко с для зарионых 98. Кененопорожные полумитоны 98. Кененопорожные полумитоны 98. Конинарование 100. Пашта обтировочнае 101. Сайдани инмортный 102. Кортныя мудожственные РФ 103. Оборудование для обтив роди 104. Пашта обтировочнае 106. Оборудование для обтив роди 107. Семкот с для зарионых 108. Собрана обтировомнае 108. Собрана обтировомнае 109. Тамина инмортный 100. Тамина инмортный 100. Оборудование для обтировомнае 100. Пашта обтировочнае 100. Оборудование для обтировомнае 100. Пашта обтировомнае 100. Оборудование для обтировомнае												
599 Вашим станьные минортные (сивше 3 лет) 601												
601. Дреши рушмае импортные станце 3 лет) 612. Мебель для гостиция 5 леха 623. Линии рошина молока 633. Линии рошина молока 644. ПП 1 - С бухталтерия 655. Газонокосилка Холда 656. Тазонокосилка Холда 657. Дорожная техника отеч. 658. Компьестра от станце 3 леха 669. Компьестра от станце 3 леха 670. Дорожная техника отеч. 671. Дорожная техника отеч. 672. Системы видеонаблодения 673. Дорожная техника отеч. 673. Дорожная техника отеч. 674. Насессы 675. Дорожная техника отеч. 676. Компьесора отеч. 677. Вогомна видеонаблодения 677. Дорожная под												
О. Мобель для гостирия 5 веса	60.	Холодильники импортные										
Валоны рознива молока										9000		
64 III I - C бухтатерия												
бестрану												
66. деревянного коттеджа (1 эт. с мансардой) 67. Дорожная техника отеч. 68. Компрессоры отеч. 69. Нассосы 70. Пылесосы 71. Фогоаципараты 72. Системы видеонаблюдения 73. Донади 74. Садовый инструмент 75. Фрезы, резны 76. Духи, одеколон 77. Баллоны газовые 88. Букинистические кинги* 89. Куминистические кинги* 90. Собаки продистые 80. Собрание сочинений О.Бальзака 81. Компьютерные игры 82. Вагоны железнодорожные 83. Металлопрокат черный 84. Инимаютерные игры 85. Камперевное оборудование 86. Слесеарный инструмент 87. Токарные резны 88. Домарты отечественные 99. Просы крановые 99. Ренттеновские анивараты зубоврачебные минортные 99. Просы крановые 91. Ренттеновские анивараты зубоврачебные минортные 93. Рамборные строительные песа 94. Игровые автоматы 95. Банкоматы 96. Доманине животные 97. Селяки судия зерновых 98. Жеменовские анивараты 96. Доманине животные 97. Селяки судия зерновых 98. Жеменовские анивараты 96. Доманине животные 97. Селяки судия зерновых 98. Жеменоводорожные полуматоны 99. Кампина доменье полуматоны 90. Полума собщеновочная 101. Сайдинг импортный												
мансардой) 67. Дорожная техника отеч. 68. Компрессоры отеч. 69. Насосы 71. Фотоаппараты 72. Системы видеонаблюдения 73. Лопади 74. Садовай инструмент 75. Фрезы, резны 76. Духи, одеколон 77. Баллоны газовые 80. Собращие сочнений О Бальзака 81. Компьютерные игры 82. Ватоны железиодорожные 83. Металопоркат черный 84. Нинсвые технологические линин миногртые 85. Камперезное оборудование 96. Собращый инструмент 87. Токарные резны 88. Камперезное оборудование 98. Камперезное оборудование 99. Покарный инструмент 87. Токарные резны 89. Домкраты отечественное 90. Гросы крановые 91. Рамстромы 91. Рамстромы 92. Падлеты складские 93. Раборные строным 94. Провые автомые 95. Балюматы 96. Доманние колологические 97. Селки с'х для зерновых 98. Жамнина доманы 99. Доманние колологические 99. Доманние колологические 99. Доманние колологические 99. Селки с'х для зерновых 99. Камины дрованые 99. Селки с'х для зерновых 99. Камины дрованые 90. Просы крановые 99. Селки с'х для зерновых 99. Камины дрованые 90. Протка соброждение полуватоны 99. Камины дрованые полуватоны 99. Камины дрованые полуватоны 99. Камины дрованые полуватоны 90. Полума кулюкаетвенные РФ 100. Собраныя кулюкаетвенные РФ												
68. Компресоры отеч. 68. Компресоры отеч. 69. Насосы 70. Пылесосы 71. фотоаппараты 72. Системы видеонаблюдения 73. Лошали 74. Садовый инструмент 75. Фрезы, резцы 76. Духи, одеколон 77. Баллоны газовые 78. Букинистические кинги* 79. Собаки породистые 80. Собрание соочинений О.Бальзака 81. Компьотерные игры 82. Вагоны железинодорожные 83. Металлопрокат черный 84. Пипевые технологические линии 85. Камперелное оборудование 86. Саведарый инструмент 87. Токарные резцы 88. Камперелное оборудование 98. Саведарый инструмент 87. Токарные резцы 88. Электроды 88. Электроды 99. Рентгенювские аппараты зубоврачебные винортные 90. Тросы крановые 91. Паляеты складские 92. Паляеты складские 93. Рамберные строительные деса 94. Игровые апгоматы 95. Банкоматы 96. Домашине животные 97. Селки о'х для эерновых 98. Жеменодорожные полумагоны 99. Камины дровяные 90. По Плитка облидовочная 100. Сайдинг импортный 102. Картины художественные РФ 103. Оборудование дисумин руды												
68. Компрессоры отеч. 69. Нассова 70. Пылесосова 71. Фотоанпараты 72. Системы видеоваблюдения 73. Лошади 74. Садовый инструмент 75. Фрезы, решы 76. Духи, одеколон 77. Бадлоны газовые 78. Букинистические кинги* 79. Собаки породистые 80. Собрание сочинений О.Бальзака 81. Компьютерные итры 82. Ватоны железнодорожные 83. Металиопрокат черный Пишсвые технологические линии импортные 84. Инисремент оборудование отечественное 86. Слесарный инструмент 87. Токарные резцы 88. Электроды 89. Домкраты отечественные 90. Гросы крановые 90. Гросы крановые 91. Рентеновские аппараты зубоврачебные импортные 92. Пацисты складские 93. Разборные строительные деса 94. Игровые автоматы 95. Банкоматы 96. Доманине животные 97. Селкие с/х для зерновых 98. Железнодорожные 99. Каминые полуматыные 99. Селкие с/х для зерновых 99. Камины дровяные 90. Про. Прительска прасты оборудование 90. По Притка облидовочная 90. Доманине животные 97. Селкие с/х для зерновых 98. Железнодорожные полуматоны 99. Камины дровяные 100. Полута облицовочная 101. Сайдинг импортный 102. Картины художественные РФ 103. Оборудование для сушки руды												
69. Насосы 70. Пылесосы 71. Нотоганпараты 72. Системы видеонаблюдения 73. Лощади 74. Садовый инструмент 75. Фрезы, резцы 76. Духи, одеколон 77. Бадлоны газовые 8. Букинистические кинги* 8. Букинистические кинги* 8. Собрание сочинений О.Бальзака 8.1. Компьютерные игры 8.2. Вагоны железнодорожные 8.3. Метадлопрокат черный 11. Пищевые технологические линии минортные 8.5. Кампереное оборудование отечественное отечественное отечественные 70. Гокарные резцы 88. Зактроды 88. Домкраты отечественные 99. Просы краповые 90. Просы краповые 91. Ренттеновские аппараты зубоврачебные минортные 92. Падлеты складские 93. Разборные строительные леса 94. Игровые автоматы 95. Банкоматы 96. Доманиние животные 97. Сезки гос домание 97. Сезки гос домание 98. Железнодорожные полувагоны 99. Кампина видовые 99. Сезки гос домание 99. Кампина видовые 99. Сезки гос домание 99. Кампина видовые 99. Кампина видовые 99. Сезки гос домание 99. Кампина доманые 99. Кампина доманые 99. Кампины доманые 90. Подацини импортный 90. Кампины доманые 90. Подацини минортный 90. Кампины доманые 90. Подацини минортный 90. Кампины доманые												
71. Фотоаппараты 72. Системы видеонаблюдения 73. Лопади 74. Садовый инструмент 75. Фрезы, резцы 76. Дум, одеколон 77. Баллоны газовые 78. Бухиноштические кинги* 79. Собаки породистые 80. Собрание сочинений О.Бальзака 81. Компьютерные игры 82. Вагоны железнодорожные 83. Металлопрокат черный 84. Нимпьютерные игры 84. Нимпьютерногические линии импортные 85. Камперезное оборудование 86. Слесарный инструмент 87. Токарные резцы 88. Электроды 88. Электроды 89. Домкраты отечественные 90. Просы крановые 91. Рентгеновские аппараты зубоврачебные импортные 92. Паллеты складские 93. Разборные строительные леса 94. Игровые автоматы 95. Банкоматты 96. Доманине животные 97. Сездки с/х для зерновых 98. Железиодорожные полувагоны 99. Камины дровявые 99. Сезики с/х для зерновых 99. Камины дровявые 90. Посы потружента 91. Сезики с/х для зерновых 98. Железиодорожные полувагоны 99. Камины дровявые 100. Палтка облицовочная 101. Сайдинг импортный 102. Картины художественные РФ 103. Оборудование для сушки руды												
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 11 инцевые технологические линии импортные 85. Кампереное оборудование отечественное 86. Следеный инструмент 87. Токарные резцы 88. Электроды 89. Домкраты отечественные 90. Тросы крановые 91. Реиттеновские аппараты зубоврачебные импортные 92. Паллеты склядские 93. Разборные строительные леса 94. Игровые автоматы 95. Банкоматы 96. Домашине животные 97. Селкие с/х для зерновых 98. Желенодорожные полувагоны 99. Кампина дровяные 99. Селкие с/х для зерновых 98. Желенодорожные полувагоны 99. Кампина дровяные 101. Сайдинг импортный 102. Картины художественные РФ 102. Картины художественные РФ 103. Оборудование для сушки руды		Пылесосы										
73. Лошади 74. Садовый инструмент 75. Фрезы, резцы 76. Лухи, одеколон 77. Баллоны газовые 78. Букинистические кинги* 79. Собаки породистые 80. собрание сочинений О.Бальзака 81. Компьютерные игры 82. Вагоны железиодорожные 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. Пидеты каладские 92. Паллеты складские 93. Разборные строительные леса 94. Игровые автоматы 95. Банкоматы 96. Доманине животные 97. Селяки с/х для зерновых 98. Келезнодорожные полувагоны 99. Камины допорожные 99. Камины допорожные полувагоны 99. Камины дорожные полувагоны 99. Камины дорожные полувагоны 99. Камины дорожные полувагоны 99. Камины дорожные полувагоны 90. Сайдинг импортный 101. Сайдинг импортный 102. Картины художественные РФ 103. Оборудование для сушки руды												
74. Садовый инструмент 75. Фрезы, резцы 76. Луки, одеколон 77. Баллоны газовые 80. Собрание сочинений О.Бальзака 81. Компьютерные игры 82. Вагоны железиодорожные 83. Металлопрокат черный 11 Ишпевые технологические линии импортные 85. Камнерезное оборудование отечественное отечественное 86. Следерный инструмент 87. Токарные резцы 39. Домкраты отечественные 90. Тросы крановые 94. Ренттеновские аппараты зубоврачебные импортные 92. Паллеты складские 93. Разборные строительные леса 94. Ировые автоматы 95. Банкоматы 96. Домашине животные 97. Селки с\x для зерновых 98. Железнодорожные подуватоны 99. Камины дровяные 100. Палтка облицовочная 101. Сайдин импортный удожественные РФ 102. Картных удожественные РФ 103. Оборудование для сушки р				7600								
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 IIIщевые технологические линии импортные 84. Пищевые технологические линии импортные 85. Камперезное оборудование отечественное отечественное отечественное О. Слесарный инсгрумент 87. Токарные резщы 38. Электроды 89. Домкраты отечественные 90. Тросы крановые 91. Рептеновские аппараты зубоврачебные импортные 92. Паллеты складские 93. Разборные строительные леса 94. Игровые автоматы 95. Банкоматы 95. Банкоматы 96. Домашние животные 97. Сеялки с/х для зерновых 98. Железнодорожные полуватоны 99. Камины дровяные 100. Плитка облицовочная 101. Сайдинг импортный 102. Картины художественные РФ 103. Оборудование для сушки руды												
76. Духи, одеколон 77. Баллоны газовые 78. Бухинистические кинги* 79. Собаки породистые 80. Собрание сочинений О.Бальзака 81. Компьютерные игры 82. Вагоны железиодорожные 83. Металлопрокат черный Иншевые технологические линии импортные 84. Пишевые технологические линии импортные 85. Камнерезное оборудование отечественное 86. Слесарный инструмент 87. Токарные резцы 88. Электроды 89. Домкраты отечественные 90. Тросы крановые 91. Рептеновские 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												
78. Букинистические книги* 79. Собаки породистые 80. Собрание сочинений О.Бальзака 81. Компьютерные игры 82. Вагоны железнодорожные 83. Металлопрокат черный Пищевые технологические линии импортные 84. 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. Селяки с'х для зерновых 88. Железнодорожные полувагоны 99. Камины дрояяные 100. Плитка облицовочная 101. Сайдинг импортный 102. Картины художественные РО 103.	76.											
79. Собаки породистые 80. Собрание сочинений О.Бальзака 81. Компьютерные игры 82. Ватоны железиодорожные 83. Металлопрокат черный Ищевые технологические линии импортные 85. Камнерезное оборудование отечественное 86. Слесарный инструмент 87. Токарные резцы 89. Домкраты отечественные 90. Тросы крановые 91. Ренттеновские аппараты зубоврачебные импортные 92. Паллены 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												
80. Собрание сочинений О.Бальзака 81. Компьютерные игры 82. Вагоны железиодорожные 83. Металлопрокат черный 84. Пищевые технологические линии импортные 85. сотечественное 86. Слесарный инструмент 87. Токарные резцы 88. Электроды 89. Домкраты отечественные 90. Тросы крановые 9e-иттеновские 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		3				764						
81. Компьютерные игры 82. Вагоны железнодорожные 83. Металлопрокат черный Пищевые технологические линии импортные 84. Импераное оборудование отечественное 85. Токарные резцы 87. Токарные резцы 88. Электроды 89. Домкраты отечественные 90. Тросы крановые 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												
83. Металлопрокат черный 1 Пищевые технологические линии импортные 85. отечественное 86. Слесарный инструмент 87. Токарные резцы 88. Электроды 89. Домкраты отечественные 90. Тросы крановые 91. рестипенные 92. Пальеты складские 93. Разборные строительные леса 94. Игровые автоматы 95. Банкоматы 96. Домашние животные 97. Сезлки с/х для зерновых 98. Железнодорожные полуватоны 99. Камины дровяные 100. Плитка облицовочная 101. Сайдинг импортный 102. Картины художественные РФ 103. Оборудование для сушки руды												
В	82.	Вагоны железнодорожные										
В	_											
85. Камперезное 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	1 84											
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												
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 100. Плитка облицовочная 101. Сайдинг импортный 102. Картины художественные РФ 103. Оборудование для сушки руды	85.	отечественное										
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 100. Плитка облицовочная 101. Сайдинг импортный 102. Картины художественные РФ 103. Оборудование для сушки руды									00000			
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											HHH	
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		4										
91. 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												
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. Плитка облуцки руды 105. Картины художественные РФ 106. Плитка облуцки руды 107. Притка облуцки руды 108. Картины художественные РФ 108. Оборудование для сушки руды 108. Картины художественные РФ 109. Притка облуцки руды 109. Картины художественные РФ 109. Оборудование для сушки руды 109. Картины художественные РФ 109. Оборудование для сушки руды 109. Картины художественные РФ 109. Оборудование для сушки руды 109. Картины художественные РФ 109. Оборудование для сушки руды 109. Картины художественные РФ 109. Оборудование для сушки руды 109. Картины художественные РФ 109. Оборудование для сушки руды 109. Картины художественные РФ 109. Оборудование для сушки руды 109. Картины художественные РФ 109. Оборудование для сушки руды 109. Картины художественные РФ 109. Оборудование для сушки руды 109. Картины художественные РФ 109. Оборудование для сушки руды 109. Картины художественные РФ 109. Оборудование для сушки руды 109. Картины художественные РФ 109. Оборудование для сушки руды 109. Картины художественные р	91.	Рентгеновские аппараты зубоврачебные										
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		•										
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												
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	_											
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												
98. Железнодорожные полувагоны 99. Камины дровяные 100. Плитка облицовочная 101. Сайдинг импортный 102. Картины художественные РФ 103. Оборудование для сушки руды		1										
99. Камины дровяные 100. Плитка облицовочная 101. Сайдинг импортный 102. Картины художественные РФ 103. Оборудование для сушки руды		*										
100. Плитка облицовочная 101. Сайдинг импортный 102. Картины художественные РФ 103. Оборудование для сушки руды		•										
101. Сайдинг импортный 102. Картины художественные РФ 103. Оборудование для сушки руды												
103. Оборудование для сушки руды	_											
						9000						
104. рамы лесопильные												
	104.	гамы лесопильные			anan	aaaa.		ana.	aaaaa			

СРД-21, ноябрь 2017 г.

		Величина коэффициента уторгования, %											
№ п/п	Наименование товара	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.		
	Сепараторы жидкостные												
	Конвейеры ленточные										111111		
107.	Стеллажи передвижные												
108.	Земснаряды										111111		
109.	Асфальтоукладчики												
	Мельницы шаровые												
	Радиостанции отеч												
	Автодвигатели												
	Водные суда												
	Кондиционеры												
	Комбайны зерноуборочные												
116.	Крановое оборудование												
117.	Аттракционы импортные												
118.	Двигатели воздушных судов импортные												
119.	Двигатели воздушных судов отечественные												
120.	Здания передвижные												
	Котельное оборудование отечественное												
	Скульптуры												
	Электродвигатели отечественные												

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

РАЗДЕЛ 5. ОБЩИЕ ДАННЫЕ

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

Таблица 5.1.1

Ставки рефинансирования

Страна	Ставка рефинансирования, %	Дата
РФ (ЦБ РФ)		
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 <u>на одну неделю</u>, 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

		страновые риски для 1 Ф	
№ п/п	Год, время	Страновые риски, %	Примечания
	1999		
2.	2000		
3.	2001		
4.	2002		
5.	2003		
6.	2004	ľ	
	2005		
	2006		
	2007	.65%	
	2008, начало		
	2008, осень		
	2009		
	2010, май		
	2010, ноябрь		
	2011 апрель		
	2011 ноябрь		GPT-No.
	2012 май	7000 000	
	2012 ноябрь		
	2013 май		
	2013 ноябрь	-	
	2014 май		
	2014 ноябрь		
	2015 май		
	2015 ноябрь		
	2016 май		The second second
	2016 ноябрь		
	2017 май		
28.	2017 ноябрь		

СРД-21, ноябрь 2017 г.

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	N.		
13	Тарифы на ж/д перевозки грузов			
14	Доходы населения	W		
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).

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.

Boпрос «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

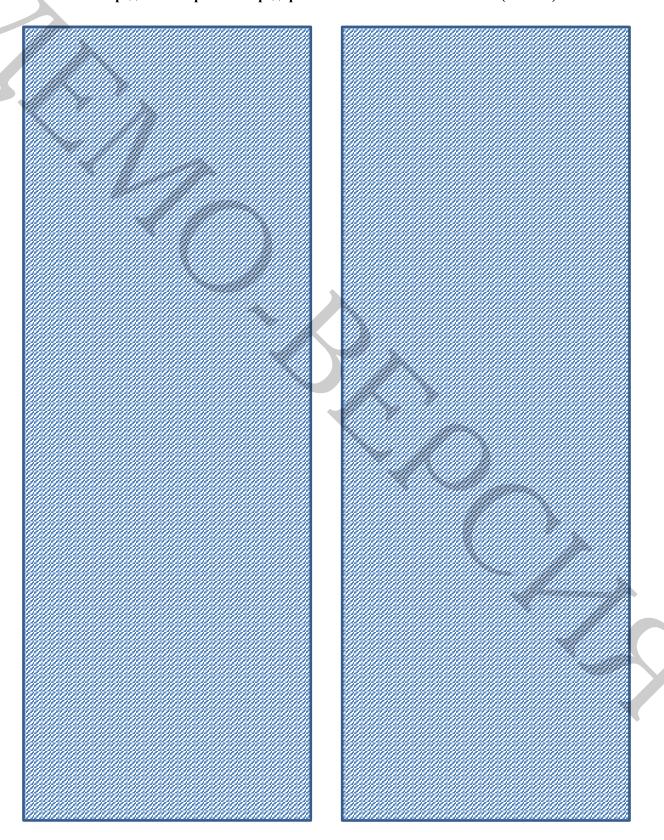
1. Дискуссия по вопросу «Статья Ю.В. Козыря про премии и скидки» www.appraiser.ru. 7 июля 2017 г. Ю.В.Козырь (ник -Ю.Козырь)

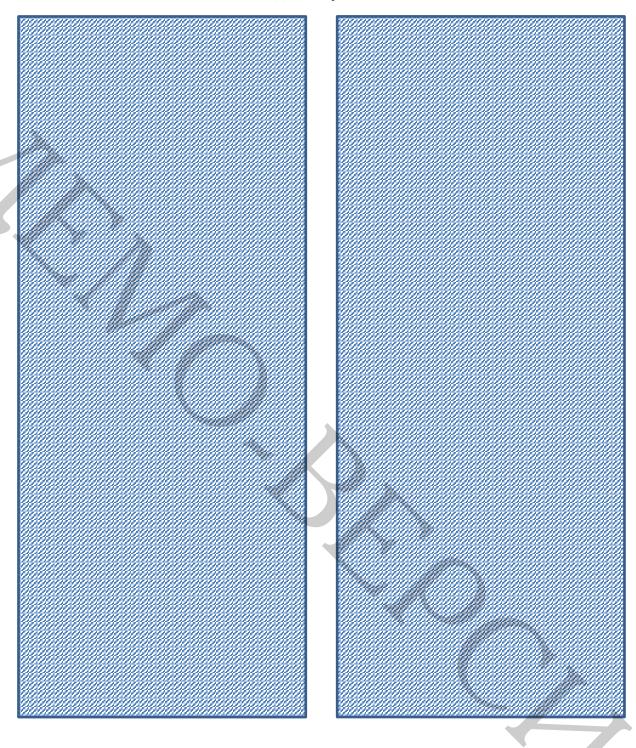
Да, именно (перераспределение доходов) это реальность. В задачи оценщика входит в т.ч. учет реальных факторов и обстоятельств осуществлении оценки. эмпирические данные свидетельствуют о наличии того, что называется премиями, то мы их и учитываем. И среди объяснений факторов/компонентов премии фактор 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, центром консолидации T.K. прибыли является головная структура холдинга, т.е. другое юрлицо. Влияет это на стоимость акций? Конечно, мажоритарным акционерам этих НПЗ и не нужны дивиденды от самих себя, ибо они получают за себя и «тех парней» в другом месте.

РАЗДЕЛ 6. МЕТОДОЛОГИЧЕСКИЕ ОСНОВЫ ПОЛУЧЕНИЯ РАСЧЕТНЫХ ДАННЫХ

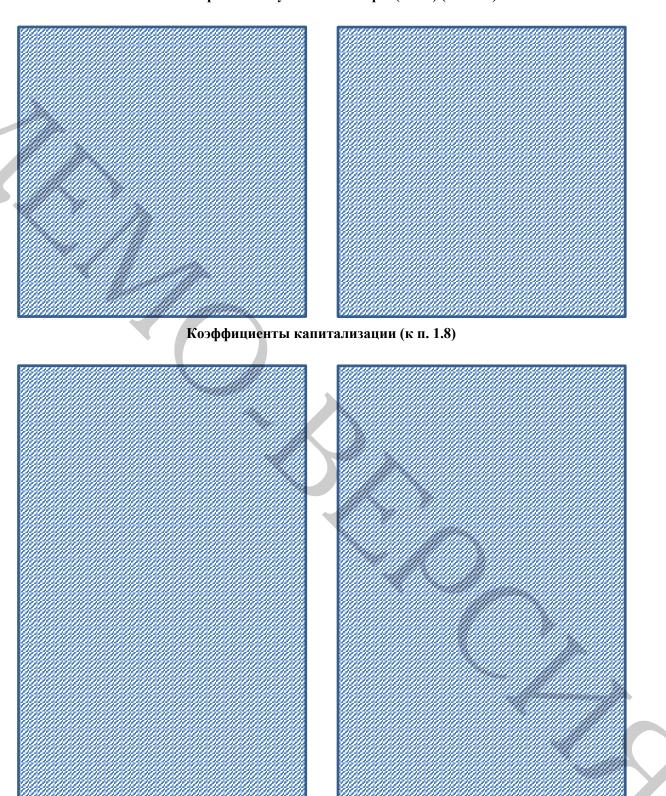
Приведены отдельные алгоритмы алгоритмы приведены в СРД №1- 20 (2008получения расчетных параметров. Частично 2017 гг.).

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





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



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)	Значения коэффициентов переход	да на вторичный рынок (к п. 4.2)
Значения коэффициентов уторгования (к п.4.3)		
Значения коэффициентов уторгования (к п.4.3)		
Значения коэффициентов уторгования (к п.4.3)		
Значения коэффициентов уторгования (к п.4.3)		
Значения коэффициентов уторгования (к п.4.3)		
Значения коэффициентов уторгования (к п.4.3)		
Значения коэффициентов угоргования (к п.4.3)		
Значения коэффициентов уторгования (к п.4.3)		
Значения коэффициентов уторгования (к п.4.3)		
Значения коэффициентов уторгования (к п.4.3)		
Значения коэффициентов уторгования (к п.4.3)	COCCOCCOCCOCCOCCOCCOCCOCCCCCCCCCCCCCCC	
Значения коэффициентов уторгования (к п.4.3)		
Значения коэффициентов уторгования (к п.4.3)		
Значения коэффициентов уторгования (к п.4.3)		
Значения коэффициентов угоргования (к п.4.3)		
Значения коэффициентов уторгования (к п.4.3)		
	Значения коэффициенто	ов уторгования (к п.4.3)
	Значения коэффициенто	ов уторгования (к п.4.3)
	Значения коэффициенто	ов уторгования (к п.4.3)
	Значения коэффициенто	ов уторгования (к п.4.3)
	Значения коэффициенто	ов уторгования (к п.4.3)
	Значения коэффициенто	ов уторгования (к п.4.3)
	Значения коэффициенто	ов уторгования (к п.4.3)
	Значения коэффициенто	ов уторгования (к п.4.3)
	Значения коэффициенто	ов уторгования (к п.4.3)
	Значения коэффициенто	ов уторгования (к п.4.3)
	Значения коэффициенто	ов уторгования (к п.4.3)
	Значения коэффициенто	ов уторгования (к п.4.3)
	Значения коэффициенто	ов уторгования (к п.4.3)
	Значения коэффициенто	ов уторгования (к п.4.3)
	Значения коэффициенто	ов уторгования (к п.4.3)
	Значения коэффициенто	ов уторгования (к п.4.3)
	Значения коэффициенто	ов уторгования (к п.4.3)
	Значения коэффициенто	ов уторгования (к п.4.3)
	Значения коэффициенто	ов уторгования (к п.4.3)
	Значения коэффициенто	ов уторгования (к п.4.3)
	Значения коэффициенто	ов уторгования (к п.4.3)
	Значения коэффициенто	ов уторгования (к п.4.3)
	Значения коэффициенто	ов уторгования (к п.4.3)
	Значения коэффициенто	ов уторгования (к п.4.3)
	Значения коэффициенто	ов уторгования (к п.4.3)
	Значения коэффициенто	ов уторгования (к п.4.3)
	Значения коэффициенто	ов уторгования (к п.4.3)
	Значения коэффициенто	ов уторгования (к п.4.3)
	Значения коэффициенто	ов 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 удобства тиражирования) не стр. для позволяет поместить большое количество информации в одном номере, поэтому в следующих номерах справочника информация будет обновлена и дополнена. Полготовкой справочника занимается команда профессиональных оценщиков, следующих поэтому выпусках исключено появление новых разделов.

По мнению авторов, изменение рыночной ситуации на территории $P\Phi$ 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 означениями 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.

«ОПДН» ООО КИНЗЖОГДЭЧП

- 1. Следует отметить. сбор что 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 взаимовыгодной основе (практика показала, что некоторые оценщики предпочитают справочник получить новый СРД 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.

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, M., 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, M., 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, M., 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

СПРАВОЧНИК РАСЧЕТНЫХ ДАННЫХ ДЛЯ ОЦЕНКИ И КОНСАЛТИНГА

СРД №21, 2017 г.

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

