

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

**СПРАВОЧНИК РАСЧЕТНЫХ ДАННЫХ
ДЛЯ ОЦЕНКИ И КОНСАЛТИНГА**

СРД № 14

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

Москва 2014 г.

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

СПРАВОЧНИК РАСЧЕТНЫХ ДАННЫХ ДЛЯ ОЦЕНКИ И КОНСАЛТИНГА

**Справочник расчетных данных для оценки и консалтинга (СРД №14) /
Под ред. канд. техн. наук Е.Е. Яскевича. - М.: ООО "Научно-
практический Центр Профессиональной Оценки", 2014. – 44 с.**

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

Справочник преследует, в основном, три цели:

- ознакомить заинтересованных лиц со значениями расчетных параметров;

- ознакомить практикующих специалистов с методологией получения этих параметров;

- инициировать иные методологические приемы получения этих параметров на базе совершенствования теории и практики оценки.

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

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

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

СОДЕРЖАНИЕ

Введение.....	4
Раздел 1. НЕДВИЖИМОСТЬ.....	5
1.1. Мониторинг прибыли предпринимателя и внешнего износа по городам РФ.....	5
1.2. Значения валовых рентных мультипликаторов (ВРМ) в городах РФ.....	10
1.3. Корреляционно-регрессионные связи и коэффициенты.....	14
1.3.1. Исследования соотношения «Стоимость прав долгосрочной аренды на 49 лет / Стоимость прав собственности» для земельных участков.....	14
1.3.2. Корректировки на уторгование для объектов недвижимости.....	15
1.4. Время ликвидности объектов недвижимости на территории РФ в 2007 и 2014 гг..	16
1.5. Корректировка на вид разрешенного использования земельных участков по городам РФ.....	17
1.6. Эксплуатационные и операционные расходы для различных помещений в Москве, Санкт-Петербурге, Московской области и европейских городов.....	18
Раздел 2. БИЗНЕС.....	19
2.1. Прогнозирование изменения СОК.....	19
2.2. Балансовые значения коэффициента бета (рычагового и безрычагового).....	20
2.3. Расчетные мультипликаторы.....	21
2.4. Внутренние нормы рентабельности (IRR) отдельных инвестиционных проектов	23
2.5. Соотношения между величинами котировок привилегированных и обыкновенных акций.....	23
Раздел 3. ИНТЕЛЛЕКТУАЛЬНАЯ СОБСТВЕННОСТЬ И НЕМАТЕРИАЛЬНЫЕ АКТИВЫ (НМА).....	24
3.1. Франчайзинг и роялти.....	24
3.2. Алгоритмы определения дополнительных рисков для НМА (РИД).....	25
Раздел 4. МАШИНЫ И ОБОРУДОВАНИЕ (МиО).....	28
4.1. Отдельные коэффициенты окупаемости (капитализации) для машин и оборудования.....	28
4.2. Исследования коэффициентов перехода на вторичный рынок.....	28
4.3. Коэффициенты уторгования на вторичном рынке.....	30
Раздел 5. ОБЩИЕ ДАННЫЕ.....	32
5.1. Ставки рефинансирования (РФ, США, страны Евросоюза) и страновые риски для РФ.....	32
5.2. Ориентировочные индексы-дефляторы.....	33
5.3. Экспертные мнения специалистов.....	34
5.3.1. Недвижимость.....	34
5.3.2. Бизнес.....	35
5.3.3. ИС и НМА.....	36
Раздел 6. МЕТОДОЛОГИЧЕСКИЕ ОСНОВЫ ПОЛУЧЕНИЯ РАСЧЕТНЫХ ДАННЫХ.....	37
6.1. Определение прибыли предпринимателя и внешнего износа (к п. 1.1).....	37
6.2. Валовые рентные мультипликаторы (ВРМ) (к п. 1.2).....	38
6.3. Балансовые значения коэффициента бета (рычагового, безрычагового) (к п. 2.2)	39
6.4. Значения коэффициентов перехода на вторичный рынок (к п. 4.2).....	39
6.5. Значения коэффициентов уторгования (к п.4.3).....	39
Заключение.....	41
Литературные источники.....	42

Введение

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

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

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

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

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

данных в одном сборнике поможет снизить трудоемкость исследовательских работ.

На основании многолетнего опыта работы по анализу динамики изменения отдельных расчетных параметров, периодичность выпуска справочников СРД определена на уровне полугодового срока времени, поэтому за год выпускается 2 номера. Отдельные сравнительные расчетные параметры (например, ПП, ВРМ) по определённому 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 и ближнего зарубежья

Использование:

- при проведении АННЭИ;
 - в затратном подходе при приведении стоимости затрат на новое строительство к рыночным стоимостям;
 - в сравнительном подходе для обоснования корректировок;
 - при инвестиционном проектировании для решения финансовых вопросов и т. п.
- В расчетах приняты следующие коэффициенты:
- прибыли предпринимателя $K_{пп} = 1 + ПП$;
 - внешнего износа $K_{внИ} = 1 - ВнИ$,
- где **ПП** – отношение прибыли предпринимателя к стоимости нового строительства улучшений на дату оценки;
- ВнИ** – отношение внешних износов к стоимости нового строительства улучшений на дату оценки.
- Представленные ниже данные получены с помощью программного продукта "НПП".

Расчеты прибыли предпринимателя и внешних износов выполнены на основании следующих методик:

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

Таблица 1.1.1

Косвенные признаки появления прибыли предпринимателя или внешнего износа

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

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

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

Результаты сравнительных исследований ПП и ВНИ на территории РФ в мае 2014 г.

№ п/п	Город, область, местоположение объекта	Тип недвижимости	Констр. система (КС), «класс»	Рыночная прибыль предпринимателя (ПП) / Внешний износ	
				Май 2013 г.	Май 2014 г.
1.	Архангельск				
	Середина	*****	*****	**	**
	Окраина	*****	*****	*****	***
2	Астрахань				
	Середина	*****	****	**	**
	Середина	*****	*****	**	**
	Середина	*****	*****	**	**
	Окраина	*****	*****	**	*
3	Белгород				
	Центр	*****	*****	**	**
	Середина	*****	****	**	**
	Середина	*****	****	**	**
	Середина	*****	*****	**	**
	Середина	*****	*****	**	**
	Окраина	*****	*****	**	**
4.	Владивосток				
	Центр	*****	*****	**	**
	Окраина	*****	*****	*****	**
	Центр	*****	*****	**	**
	Середина	*****	*****	**	**
5.	Владимир				
	Центр	*****	****	**	**
	Центр	*****	****	**	**
	Середина	*****	****	**	**
	Середина	*****	*****	**	**
	Середина	*****	*****	**	**
	Окраина	*****	*****	*	**
	Окраина	*****	*****	*	*
6.	Волгоград				
	Середина	*****	*****	**	**
	Середина	*****	*****	**	**
	Середина	***	*****	**	**
7.	Воронеж				
	Середина	*****	****	**	**
8.	Екатеринбург				
	Центр	*****	*****	**	**
	Центр	*****	*****	**	**
	Окраина	*****	*****	**	**
	Середина	*****	*****	**	**
	Середина	*****	*****	**	**
9.	Иркутск				
	Середина и окраина	*****	*****	**	**
	Середина	*****	*****	**	**
	Центр	*****	*****	**	**
10.	Казань				
	Центр	*****	*****	**	**
	Центр	*****	*****	**	**
	Середина	*****	****	**	**
	Середина	*****	****	**	**
	Середина	*****	****	**	**
	Промзона	*****	****	**	**
	Промзона	*****	****	*	*
	Окраина	*****	****	**	**
	Окраина	*****	*****	**	*
11.	Калуга				
	Центр	*****	*****	**	**

№ п/п	Город, область, местоположение объекта	Тип недвижимости	Констр. система (КС), «класс»	Рыночная прибыль предпринимателя (ПП) / Внешний износ	
				Май 2013 г.	Май 2014 г.
	Середина	*****	*****	**	**
	Середина	*****	*****	**	**
12.	Киров				
	Середина	*****	*****	**	**
	Середина	*****	*****	**	**
	Середина	*****	*****	**	**
13.	Кострома				
	Середина	*****	*****	*	*
	Середина	*****	*****	*****	****
14.	Краснодар				
	Центр	*****	*****	**	**
	Центр	*****	*****	**	**
	Центр	*****	*****	**	**
	Середина	*****	*****	**	**
	Середина и окраина	*****	*****	**	**
15.	Красноярск				
	Центр	*****	*****	**	**
	Центр	*****	*****	**	**
	Середина	*****	*****	**	**
	Середина	*****	*****	**	**
	Середина	*****	*****	**	**
	Промзона	*****	*****	**	**
	Окраина	*****	*****	**	**
	Окраина	*****	*****	**	**
16.	Курск				
	Середина	*****	*****	*****	*****
	Середина	*****	*****	**	**
17.	Москва				
	Центр	*****	*****	**	**
	Окраина	*****	*****	**	**
	Середина	*****	*****	**	**
	Центр	*****	*****	**	**
	Середина	*****	*****	**	**
	Окраина	*****	*****	**	**
	Середина	*****	*****	**	**
	Окраина	*****	*****	**	**
	Центр и основные магистрали	*****	*****	**	**
	Центр и основные магистрали	*****	*****	**	**
	Центр и основные магистрали	*****	*****	**	**
	Окраина	*****	*****	**	**
	Окраина	*****	*****	**	**
	Середина	*****	*****	**	**
	Приближенно ко МКАД	*****	*****	**	**
	Средние районы	*****	*****	**	**
	Средние районы	*****	*	**	**
	Центр	*****	**	**	**
	Середина	*****	**	**	**
	Приближенно ко МКАД	*****	***	**	**
	Середина	*****	*****	**	**
	Середина	*****	*****	*****	*****
18.	Московская область				
	15-25 км от МКАД (Рублево-Успенское и	*****	****	**	**

№ п/п	Город, область, местоположение объекта	Тип недвижимости	Констр. система (КС), «класс»	Рыночная прибыль предпринимателя (ПП) / Внешний износ	
				Май 2013 г.	Май 2014 г.
	Новорижское шоссе)				
	40-50 км от МКАД (Рублево-Успенское и Новорижское шоссе)	*****	****	**	**
	20-40 км от МКАД	*****	****	**	**
	20-40 км от МКАД	*****	*	**	**
	50-60 км от МКАД	*****	*	**	**
	60-70 км от МКАД	*****	*	**	**
	20-40 км от МКАД	*****	*****	*****	*****
	10-20 км от МКАД	*****	*****	**	**
	10-20 км от МКАД	*****	*****	**	**
	30-40 км от МКАД	*****	*****	*****	**
	50-60 км от МКАД	*****	*****	*****	*****
	70-90 км от МКАД	*****	*****	*****	*****
	10-20 км от МКАД	*****	*****	**	**
	40-70 км от МКАД	*****	*****	**	**
	10-30 км от МКАД	*****	*****	**	**
	30-60 км от МКАД	*****	*****	**	**
	70-90 км от МКАД	*****	*****	**	**
	10-30 км от МКАД	*****	*****	**	**
	30-60 км от МКАД	*****	*****	*****	*****
	70-90 км от МКАД	*****	*****	*****	*****
	80-100 км. от МКАД	*****	*****	*****	*****
19.	Мурманск				
	Центр города	*****	*****	**	**
	Окраина	*****	*****	**	**
20.	Набережные челны				
	Середина	*****	****	**	**
	Середина	*****	****	*	*
	Середина	*****	*****	**	**
	Промзона	*****	*****	*	*
	Окраина	*****	****	*	*
21.	Новокузнецк				
	Ближе к окраине	*****	*****	*****	**
22.	Новороссийск				
	Середина	*****	****	**	**
	Середина	*****	*****	**	**
	Середина	*****	****	**	**
23.	Новосибирск				
	Центр	*****	*****	**	**
	Центр	*****	*****	**	**
	Середина	*****	*****	**	**
	Середина	*****	*****	**	**
	Промзона	*****	*****	**	**
	Середина	****	*****	**	**
	Середина	*****	*****	**	**
	Окраина, промзона	*****	*****	*****	*****
	Середина	*****	****	**	**
24.	Новочебоксарск				
	Промзона	*****	*****	***	**
25.	Норильск				
	Середина	*****	*	**	**
	Середина	*****	****	**	**
26.	Оренбург				
	Центр города	*****	*****	**	**
	Окраина	*****	*****	**	**

№ п/п	Город, область, местоположение объекта	Тип недвижимости	Констр. система (КС), «класс»	Рыночная прибыль предпринимателя (ПП) / Внешний износ	
				Май 2013 г.	Май 2014 г.
	Окраина	*****	*****	**	**
27.	Пермь				
	Центр	*****	*****	**	**
	Центр	*****	*****	**	**
	Центр	*****	*****	**	**
	Середина	*****	*****	**	**
	Промзона	*****	*****	**	**
	Окраина	*****	*****	**	**
	Окраина	*****	*****	**	**
	Окраина	*****	*****	**	**
28.	Ростов-на-Дону				
	Центр	*****	*****	**	**
	Окраина	*****	*****	**	**
	Центр	*****	*****	**	**
	Окраина	*****	*****	**	**
	Середина	*****	*****	**	**
29.	Рязань				
	Центр	*****	*****	**	**
	Середина	*****	*****	**	**
30.	Самара				
	Центр	*****	*****	**	**
	Середина	*****	*****	**	**
	Середина	*****	*****	**	**
	Окраина	*****	*****	**	**
	Окраина	*****	*****	**	**
31.	Санкт-Петербург				
	Центр	*****	*****	**	**
	Окраина	*****	*****	**	**
	Центр	*****	*****	**	**
	Середина	*****	*****	**	**
	Центр	*****	*****	**	**
	Центр	*****	*****	**	**
	Середина	*****	*****	**	**
	Окраина	*****	*****	**	**
	Середина	*****	*****	**	**
	Окраина	*****	*****	**	**
32.	Ставрополь				
	Центр	*****	*****	**	**
	Центр	*****	*****	**	**
	Середина	*****	*****	**	**
33.	Тамбов				
	Центр	*****	*****	**	**
	Окраина	*****	*****	**	**
	Центр	*****	*****	**	**
	Окраина	*****	*****	**	**
	Середина	*****	*****	**	**
34.	Тверь				
	Окраина	*****	*****	**	**
	Середина	*****	*****	**	**
	Окраина	*****	*****	**	**
	Середина	*****	*****	**	**
35.	Тула				
	Центр	*****	*****	**	**
	Центр	*****	*****	**	**
	Центр	*****	*****	**	**
	Середина	*****	*****	**	**
36.	Уфа				
	Середина	*****	*****	**	**
37.	Ярославль				
	Промзона	*****	*****	*	**

№ п/п	Город, область, местоположение объекта	Тип недвижимости	Констр. система (КС), «класс»	Рыночная прибыль предпринимателя (ПП) / Внешний износ	
				Май 2013 г.	Май 2014 г.
	Середина	*****	*****	**	**

*Внешний износ появляется у зданий высокой этажности;

** Небольшая ПП появляется у зданий высокой этажности.

В табл.1.1.2 приведены средние значения ПП и ВНИ, имеющие коэффициенты вариации ниже 8%.

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

Использование:

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

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

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

Таблица 1.2.1

Средние значения ВРМ в городах РФ

№ п/п	Город, местоположение объекта	Функциональное назначение площадей, класс	Средние значения ВРМ	
			Май 2013 г.	Май 2014 г.
1.	Архангельск			
	Центр	*****	***	***
	Центр	*****	***	***
	Окраина	*****	***	***
	Окраина	*****	***	***
2.	Астрахань			
	Середина	*****	***	***
	Середина	*****	***	***
	Середина	*****	***	***
	Окраина	*****	***	***
3.	Белгород			
	Середина	*****	***	***
	Центр	*****	***	***
	Середина	*****	***	***
	Окраина	*****	***	***
4.	Владивосток			
	Центр	*****	***	***
	Центр	*****	***	***
	Середина	*****	***	***
5.	Владимир			
	Середина	*****	***	***
	Середина	*****	***	***
	Середина	*****	***	***
	Окраина	*****	***	***
6.	Волгоград			
	Центр	*****	***	***
	Середина	*****	***	***
	Середина	*****	***	***
	Середина	*****	***	***
	Середина	*****	***	***
	Окраина	*****	***	***
7.	Екатеринбург			
	Центр	*****	***	***
	Центр	*****	***	***
	Середина	*****	***	***
	Середина	*****	***	***

№ п/п	Город, местоположение объекта	Функциональное назначение площадей, класс	Средние значения ВРМ	
			Май 2013 г.	Май 2014 г.
	Середина	*****	***	***
8.	Иркутск			
	Центр	*****	***	***
	Центр	*****	***	***
	Центр	*****	***	***
	Окраина	*****	***	***
	Окраина	*****	***	***
9.	Казань			
	Середина	*****	***	***
	Середина	*****	***	***
	Середина	*****	***	***
10.	Киров			
	Центр	*****	***	***
	Центр	*****	***	***
	Центр	*****	***	***
	Середина	*****	***	***
	Середина	*****	***	***
	Окраина	*****	***	***
11.	Краснодар			
	Центр	*****	***	***
	Центр	*****	***	***
	Центр	*****	***	***
	Середина	*****	***	***
	Середина	*****	***	***
	Середина	*****	***	***
	Середина	*****	***	***
	Окраина	*****	***	***
	Окраина	*****	***	***
	Окраина	*****	***	***
12.	Красноярск			
	Середина	*****	***	***
	Середина	*****	***	***
	Середина	*****	***	***
	Середина	*****	***	***
13.	Москва			
	Центр	*****	***	***
	Центр	*****	***	***
	Центр	*****	***	***
	Центр	*****	***	***
	Центр	*****	***	***
	Центр	*****	***	***
	Центр	*****	***	***
	Центр	*****	***	***
	Середина	*****	***	***
	Середина	*****	***	***
	Середина	*****	***	***
	Середина	*****	***	***
	Середина	*****	***	***
	Середина	*****	***	***
	Середина	*****	***	***
	Окраина	*****	***	***
	Окраина	*****	***	***
	Окраина	*****	***	***
	Окраина	*****	***	***
	Окраина	*****	***	***
	Окраина	*****	***	***
	Окраина	*****	***	***
14.	Нижний Новгород			
	Центр	*****	***	***
	Центр	*****	***	***

№ п/п	Город, местоположение объекта	Функциональное назначение площадей, класс	Средние значения ВРМ	
			Май 2013 г.	Май 2014 г.
	Середина	*****	***	***
	Середина	*****	***	***
15.	Новосибирск			
	Центр	*****	***	***
	Середина	*****	***	***
	Середина	*****	***	***
	Середина	*****	***	***
	Середина	*****	***	***
	Окраина	*****	***	***
16.	Пермь			
	Центр	*****	***	***
	Центр	*****	***	***
	Центр	*****	***	***
	Центр	*****	***	***
	Середина	*****	***	***
	Середина	*****	***	***
	Промзоны	*****	***	***
	Окраина	*****	***	***
	Окраина	*****	***	***
	Окраина	*****	***	***
	Окраина	*****	***	***
17.	Ростов-на-Дону			
	Центр	*****	***	***
	Центр	*****	***	***
	Центр	*****	***	***
	Середина	*****	***	***
	Середина	*****	***	***
	Окраина	*****	***	***
	Окраина	*****	***	***
	Окраина	*****	***	***
	Окраина	*****	***	***
18.	Рязань			
	Центр	*****	***	***
	Центр	*****	***	***
	Окраина	*****	***	***
	Окраина	*****	***	***
	Окраина	*****	***	***
9.	Санкт-Петербург			
	Центр	*****	***	***
	Центр	*****	***	***
	Центр	*****	***	***
	Центр	*****	***	***
	Середина	*****	***	***
	Середина	*****	***	***
	Середина	*****	***	***
	Середина	*****	***	***
	Середина	*****	***	***
	Окраина	*****	***	***
20.	Ставрополь			
	Центр	*****	***	***
	Центр	*****	***	***
	Центр	*****	***	***
	Середина	*****	***	***
	Середина	*****	***	***
	Окраина	*****	***	***
	Окраина	*****	***	***
21.	Тамбов			
	Центр	*****	***	***
	Середина	*****	***	***
	Окраина	*****	***	***

№ п/п	Город, местоположение объекта	Функциональное назначение площадей, класс	Средние значения ВРМ	
			Май 2013 г.	Май 2014 г.
	Окраина	*****	***	***
	Окраина	*****	***	***
	Окраина	*****	***	***
22.	Тверь			
	Центр	*****	***	***
	Центр	*****	***	***
	Центр	*****	***	***
	Середина	*****	***	***
	Середина	*****	***	***
	Промзоны	*****	***	***
	Окраина	*****	***	***
	Окраина	*****	***	***
23.	Тула			
	Центр	*****	***	***
	Центр	*****	***	***
	Середина	*****	***	***
	Середина	*****	***	***
	Окраина	*****	***	***
	Окраина	*****	***	***
	Окраина	*****	***	***
	Окраина	*****	***	***
24.	Ярославль			
	Центр	*****	***	***
	Центр	*****	***	***
	Центр	*****	***	***
	Центр	*****	***	***
	Середина	*****	***	***
	Середина	*****	***	***
	Середина	*****	***	***
	Окраина	*****	***	***
	Окраина	*****	***	***
	Окраина	*****	***	***
	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 РФ на основании данных следующих источников:

- сборника «Недвижимость и цены»;
- газеты «Из рук в руки»;
- сайтов сети Интернет.

Таблица 1.3.1

Соотношение ПА/ПС для земельных участков в некоторых городах РФ

№ п/п	Город, местоположение объекта	Функциональное назначение	Площадь ЗУ, м2	ПА/ПС
1	Астрахань	*****	*****	*****
2	Волгоград	*****	*****	*****
		*****	*****	*****
3	Екатеринбург	*****	*****	*****
4	Краснодар	*****	*****	*****
		*****	*****	*****
5	Москва	*****	*****	*****
		*****	*****	*****
		*****	*****	*****
6	Московская область	*****	*****	*****
		*****	*****	*****
		*****	*****	*****
7	Самара	*****	*****	*****
8	Тула	*****	*****	*****
9	Ярославль	*****	*****	*****

1.3.2. Корректировки на уторгование для объектов недвижимости

Использование: при проведении расчетов и корректировок.

Приведены отдельные данные, полученные по сведениям риэлтерских фирм, сети

Интернет и из периодических изданий по недвижимости (табл. 1.3.2).

Таблица 1.3.2

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

Населенный пункт	Жилая		Торговая		Офисная		Производственно-складская		Земельные участки
	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Продажа
Крупные города									
Воронеж		***** **	*	***** *	*	***** **	*	***** **	
Екатеринбург	*	***** **	*	***** **	*****	***** *		***** **	*****
Краснодар		***** *	*	***** **	*****	***** **	*	***** **	*
Москва	***** **	*****	***** *	***** **	*****	***** *	***** **	***** **	***** **
Ростов-на-Дону		***** **	*****	*	*	***** *	*	***** **	*****
С.-Петербург	*	*	*****	***** **	***** **	***** **	***** **	***** **	*****
Среднее по крупным городам	***	***	***	***	***	***	***	***	***
Среднее соотношение Аренда/Продажа	****		****		****		****		
Минск	*	***** **	*	***** **	*	***** **	**	***** **	*****
Средние города									
Владивосток	***** **	***** **	***** **	***** *	***** **	***** **	*	***** **	
Новосибирск	*	*****	***** **	***** **	*	***** **	***** **	***** **	*****
Омск	***** **	***** **	***** **	***** **	*	***** **	*	***** **	***** **
Пермь		***** **		***** **		***** **		***** **	
Ставрополь		***** **	*	***** **	***** **	***** **	***** **	***** **	***** **
Тамбов	*	***** **	*	***** **	*	***** **		***** **	***** *
Тверь	*****	***** **		***** **		***** **		***** **	***** *
Уфа	*	***** **	*	***** **	*	***** **	*	*	*
Среднее по средним городам	***	***	***	***	***	***	***	***	
Среднее соотношение Аренда/Продажа	****		****		****		****		
Небольшие города и населенные пункты									
Московская область	***** **	***** **	*	***** **	***** **	***** **	***** **	***** **	*****

Примечание. В скобках указано среднее значение.

1.4. Время ликвидности объектов недвижимости на территории РФ в 2007 и 2014 гг.

Использование: при учете ликвидности недвижимости в ставке дисконтирования. Приведены отдельные данные, полученные по сведениям риэлтерских фирм, сети

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

Таблица 1.4.1

Время ликвидности объектов недвижимости на территории РФ

№ п/п	Наименование	Средние сроки экспозиции, мес.	
		2014	2007 {12}
	Квартиры		
1	1-комнатные квартиры		
	Москва	*****	*****
	Санкт-Петербург	*****	*****
	Уфа	*****	*****
	Саратов	*****	
2	2-комнатные квартиры		
	Москва	*****	*****
	Санкт-Петербург	*****	
	Уфа	*****	
3	3 и более-комнатные квартиры		
	Москва	*****	
	Санкт-Петербург	*****	
	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)	****	*****
2	Торговые		
	Иркутск		*****
	Киров		*****
	Москва	***	*****
	Московская область (10-40 км. от МКАД)	****	*****
3	Офисные		
	Москва	****	
	Московская область (10-40 км. от МКАД)	****	
4	Гостиницы		
	Москва	****	
	Московская область (10-40 км. от МКАД)	****	

Для квартир:
Основными преобладающими факторами, влияющими на сроки экспозиции, являются:

Дополнительными факторами являются:

-

1.5. Корректировки на вид разрешенного использования земельных участков по городам РФ

Использование: Корректировки на вид разрешенного использования (назначение) применяются в случае отсутствия аналогов ЗУ по назначению объекта оценки.

Таблица 1.5.1

Средние соотношения между стоимостью прав собственности на ЗУ различного назначения в городах РФ по офертам

№ п/п	Наименование	Права	Торговое и сервисное	Гостиницы	Офисно-админ.	Жилые дома	Произв.-складск.	Отдых (рекреац.)
1	Екатеринбург	Собств.	*****	*	*****	*	*****	**
2	Краснодар	Собств.	*****	*****	*****	*****	*****	*****
3	Красноярск	Собств.	*****	*	*****	*	*****	*
4	Москва	Собств.	*****	*****	*****	*****	*****	*****
5	Новосибирск	Собств.	*****	*****	*****	*****	*****	*****
6	Ростов на Дону	Собств.	*****	*	*****	*	*****	*
7	Санкт-Петербург	Собств.	*****	*	*****	*	*****	*
8	Ярославль	Собств.	*****	*	*****	*****	*****	*
	Среднее	Собств.	*****	*****	*****	*****	*****	*****

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

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

Таблица 1.6.1

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

№ п/п	Город/ Класс	А	В	С
1	Москва*			
1.1	Офисные помещения:			
	Операционные расходы	*****	*****	*****
	Эксплуатационные расходы	*****	*****	*****
1.2	Торговые помещения			
	Операционные расходы	*****	*****	*****
	Эксплуатационные расходы	*****	*****	*****
1.3	Складские помещения			
	Операционные расходы	*****	*****	*****
	Эксплуатационные расходы	*****	*****	***
2	Санкт/Петербург			
2.1	Офисные помещения			
	Операционные расходы	*****	*****	*****
	Эксплуатационные расходы	*****	*****	*****
2.2	Торговые помещения			
	Операционные расходы	*****	*****	*****
	Эксплуатационные расходы	*****	*****	*****
2.3	Складские помещения			
	Операционные расходы	*****	*****	***
	Эксплуатационные расходы	*****	***	***
3	Московская область			
3.1.	Складские помещения			
	Операционные расходы	*****	*****	*****
Зарубежные страны Европы				
4	Германия. Офисные помещения в Берлине			
	Операционные расходы	*****		
5	Венгрия. Офисные помещения в Будапеште			
	Операционные расходы	*****		
6	Чехия. Офисные помещения в Праге			
	Операционные расходы	*****		
7	Польша. Офисные помещения в Варшаве			
	Операционные расходы	*****		
8	Франция. Офисные помещения в Париже			
	Операционные расходы	*****		

* Расценки для класса «В» и «С» снижаются для

Раздел 2. БИЗНЕС

2.1. Прогнозирование изменения СОК

Использование: в доходном подходе

Порядок прогнозирования величины собственного оборотного капитала на сегодняшний день ни в российских, ни в

иностранных источниках информации строго не установлен {11},

Таблица 2.1.1.

Приемы прогнозирования СОК

№ п/п	Приемы прогнозирования СОК	Расчет СОК	Комментарии
1	Прогнозирование с учетом прогнозных балансовых данных	***** *****	***** ***** *****
2	Прогнозирование с учетом удельного веса от выручки (по оборачиваемости СОК)	***** *****	***** ***** ***** ***** ***** ***** ***** *****
3	Прогнозирование на основе ретроспективных данных	***** ***** ***** *****	***** ***** *****
4	Прогнозирование по отдельным составляющим	***** *****	***** ***** ***** ***** ***** ***** ***** ***** ***** ***** ***** ***** ***** *****

2.2. Балансовые значения коэффициента бета (рычагового и безрычагового)

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

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

Таблица 2.2.1.

Значения коэффициентов бета балансовых по предприятиям

Предприятие	Правовая форма	Выручка, млн. руб.	Значения коэффициента бета			Долг/Капитал
			рычагового	Безрычагового		
				балансовые	расчетные*	
Предприятия транспортного оборудования						
Б...ь	ООО	***	*****	*****	*****	*****
Д...я	ООО	*****	*****	*****	*****	*****
Я...ф	ООО	**	*****	*****	*****	*****
А...а	ЗАО	**	*****	*****	*****	*****
Д...а	ЗАО	***	*****	*****	*****	*****
П...д	ООО	***	*****	*****	*****	*****
Ф...г	ЗАО	**	*****	*****	*****	*****
А...о	ООО	*	*****	*****	*****	*****
В...м	ООО	***	*****	*****	*****	*****
Д...в	ООО	***	*****	*****	*****	*****
И...я	ООО	**	*****	*****	*****	*****
П...ад	ООО	***	*****	*****	*****	*****
П...я	ЗАО	*****	*****	*****	*****	*****
Среднее		***	*****	*****	*****	*****
Универмаги						
К...г	ОАО	**	*****	*****	*****	*****
Г...г	ОАО	**	*****	*****	*****	*****
У...г	ОАО	*	*****	*****	*****	*****
Ун...г	ООО	**	*****	*****	*****	*****
В...г	ООО	**	*****	*****	*****	*****
Г...н	ОАО	**	*****	*****	*****	*****
М...й	ООО	*	*****	*****	*****	*****
У...г	ОАО	**	*****	*****	*****	*****
У...с	ООО	*	*****	*****	*****	*****
У...аг	ООО	**	*****	*****	*****	*****
Ут...г	ООО	**	*****	*****	*****	*****
У...й	ООО	**	*****	*****	*****	*****
Ус...а	ООО	***	*****	*****	*****	*****
Среднее		**	*****	*****	*****	*****
Аптеки						
Ф...я	ОАО	***	*****	*****	*****	*****
Л...м	ОАО	*	*****	*****	*****	*****
Ф...р	ОАО	***	*****	*****	*****	*****
А...0	ОАО	***	*****	*****	*****	*****
А...ь	ОАО	*****	*****	*****	*****	*****
А...6	ОАО	**	*****	*****	*****	*****
А...1	ОАО	**	*****	*****	*****	*****
А...9	ОАО	**	*****	*****	*****	*****
А...40	ОАО	**	*****	*****	*****	*****
А...35	ОАО	**	*****	*****	*****	*****
А...42	ОАО	**	*****	*****	*****	*****
А...47	ОАО	**	*****	*****	*****	*****
А...83	ОАО	**	*****	*****	*****	*****
Среднее		***	*****	*****	*****	*****
Кондитерские предприятия						
С...р	ОАО	***	*****	*****	*****	*****
Б...л	ОАО	**	*****	*****	*****	*****
А...ь	ОАО	*****	*****	*****	*****	*****

Предприятие	Правовая форма	Выручка, млн. руб.	Значения коэффициента бета			Долг/Капитал
			рычагового	Безрычагового		
				балансовые	расчетные*	
К...а	ЗАО	****	****	****	****	****
Н...я	ОАО	***	*****	****	*****	****
Б...д	ОАО	***	*****	****	*****	****
И...с	ООО	**	*****	****	*****	****
М...о	ООО	****	*****	****	*****	****
М...ь	ООО	***	*****	****	*****	****
О...я	ООО	**	*****	****	*****	****
М...а	ООО	**	*****	****	*****	****
Среднее		***	*****	****	*****	****
Топливные предприятия						
Д...и	ОАО	**	****	****	****	****
Д...б	ОАО	***	****	****	****	****
С...з	ОАО	**	****	****	****	****
Д...м	ЗАО	**	****	****	****	****
Н...т	ОАО	****	****	****	****	****
Р...е	ОАО	**	*****	****	*****	****
Я...е	ООО	**	****	****	****	****
П...е	ОАО	*	****	****	****	****
Р...ь	ОАО	****	****	****	****	****
Д...т	ОАО	***	****	****	****	****
Н...е	ОАО	*	****	****	****	****
П...т	ОАО	**	*****	****	*****	****
Т...т	ОАО	***	****	****	****	****
Ту...е	ОАО	*	****	****	****	****
У...я	ОАО	***	****	****	****	****
Среднее		***	*****	****	*****	****
Предприятия медицинского оборудования						
З...м	ОАО	***	****	****	****	****
С...н	ООО	***	****	****	****	****
М...я	ООО	****	****	****	****	****
М...ц	ООО	***	****	****	****	****
А...р	ООО	**	****	****	****	****
К...о	ООО	*	****	****	****	****
М...а	ООО	**	****	****	****	****
Д...а	ООО	**	****	****	****	****
К...л	ООО	***	****	****	****	****
К...т	ООО	***	****	****	****	****
М...на	ООО	**	*****	*****	*****	****
С...д	ООО	***	****	****	****	****
Среднее		***	*****	*****	*****	****

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

2.3. Расчетные мультипликаторы

Использование:

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

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

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	Период окупаемости, годы	IRR %
1	Разработка программного обеспечения информационных сайтов	*****	*****	***	****
2	Реконструкция производственных зданий под техноцентр	*****	*****	***	****
3	Реконструкция аэропорта	*****	*****	***	****
4	Реконструкция здания гостиницы под бизнес-центр класса «В»	*****	*****	***	****
5	Переоснащение предприятия новым трамвайным парком	*****	*****	***	****
6	Прокладка платной автотрассы	*****	*****	***	****
7	Разработка месторождения кварцевого песка	*****	*****	***	****
8	Строительство спортивно - развлекательного комплекса	*****	*****	****	****

2.5. Соотношения между величинами котировок привилегированных и обыкновенных акций

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

Таблица 2.5.1

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

Отрасль	Сп/Со		Сп/Со	
	Предложения – ноябрь 2013 г.		Предложения – май 2014 г.	
	Кол-во	Среднее	Кол-во	Среднее
Нефтяная	*	*****	*	*****
Газовая	*	*****	*	*****
Энергетика	**	*****	**	*****
Банковское дело	*	*****	*	*****
Связь	*	*****	*	*****
Металлургия	*	*****	*	*****
Автомобильная	*	*****	*	*****
Механические заводы	*	*****	*	*****
Судостроение	*	*****	*	*****
Торговля	*	*****	*	*****
Химия	*	*****	*	*****
Пищевая	*	*****	*	*****
Золотодобыча	*	*****	*	*****
Приборостроение	*	*****	*	*****
Среднее общее		*****		*****

Раздел 3. ИНТЕЛЛЕКТУАЛЬНАЯ СОБСТВЕННОСТЬ И НЕМАТЕРИАЛЬНЫЕ АКТИВЫ (НМА)

3.1. Франчайзинг и роялти

Использование: при применении
доходного и сравнительного подходов при
оценке НМА

Таблица 3.1.1

Франчайзинг сети и товара по сайтам Интернет

№ п/п	Наименование	Сфера бизнеса	Объем инвестиций	Роялти, %	Источник информации
Гостиницы					
1	Bear Hostels	*****	*****	*****	*****
2	Подушкин	*****	*****	**	*****
3	Мастер-отель	*****	*****	*****	*****
4	V&B Rinaldi	*****	*****	**	*****
Интернет-магазины					
1	БетонБаза	*****	*****	**	*****
2	Автоландия	*****	*****	**	*****
3	Макет-Мастер	*****	*****	***	*****
Кафе и рестораны					
1	Нияма	***	*****	**	*****
2	Subway	*****	*****	**	*****
3	Сбарро	*****	*****	**	*****
4	Восточный базар	*****	*****	**	*****
5	Пельмешки да Вареники	*****	*****	***	*****
6	Елки-палки	*****	*****	**	*****
7	Маленькая Япония	*****	*****	**	*****
8	Суши Терра	*****	*****	**	*****
9	Контакт Бар	***	*****	***	*****
Спорт, здоровье, красота					
1	РаКурс	*****	*****	*****	*****
2	Точка Красоты	*****	*****	*****	*****
3	Оригитя	*****	*****	*****	*****
4	Броско Фитнес	*****	*****	**	*****
5	Инвитро	*****	*****	**	*****
Товары для дома					
1	Урбаника	*****	*****	**	*****
2	Садовая техника	*****	*****	**	*****
3	ТМК Инструмент	*****	*****	*****	*****
4	БельПостель	*****	*****	**	*****
Цветы					
1	Бизнес букет	*****	*****	**	*****
2	Mega flowers	*****	*****	*****	*****
Домашние животные					
1	Husse	***	*****	**	*****
2	Зоологика	***	*****	**	*****
Пивные					
1	Колбасофф	*****	*****	**	*****
2	Козловица	*****	*****	**	*****
3	Пилзнер	*****	*****	**	*****
4	Beef O Brady s	*****	*****	**	*****

3.2. Алгоритмы определения дополнительных рисков для НМА (РИД)

Использование: для построения ставок дисконтирования при оценке НМА (РИД). При оценке НМА, развивающегося в рамках бизнеса предприятия, строится ставка дисконтирования (СДнма), учитывающая дополнительные риски к ставке дисконтирования для бизнеса (СДб):

Вид корпоративного риска	Интервал значений
*****	****
*****	****
*****	****
*****	****
*****	****
*****	****
*****	****

Типовым является определение дополнительных рисков

Расчет дополнительного риска Рн

Риск	**	**	**	**	**	Пример расчета
*****	*****	*****	*****	***	*****	**
*****	*****	*****	*****	*****	**	**
*****	*****	*****	*****	*****	*****	**
*****	*****	*****	*****	*****	*****	**
*****	*****	*****	*****	*****	*****	**
*****	*****	*****	*****	*****	*****	**
*****	*****	*****	*****	*****	*****	****

При отдании предпочтения определенным величинам параметров факторов возможен переход от среднего к средневзвешенному (например, ранжированию).

Риск низкой влятельности при распределении совокупных выгод от НМА.

Факторы влияния:

-

Расчет дополнительного риска Рв

Риск	**	**	**	**	**	Пример расчета	
***** ***** ***** ***** *****	***** ***** ***** *****	***** ***** ***** ***** *****	***** ***** ***** *****	***** ***** ***** *****	***** ***** ***** ***** *****	***** ***** ***** *****	**
***** ***** *****	***** ***** ***** *****	***** ***** ***** *****	***** ***** *****	***** *****	***** *****	*****	**
***** *	***** ***** *****	***** ***** ***** *****	***** *****	***** *****	***** *****	*****	**
*****	***** ***** ***** ***** *****	***** ***** ***** ***** *****	***** ***** ***** *****	***** ***** *****	***** ***** *****	***** ***** ***** *****	**
***** *****	***** ***** ***** ***** *****	***** ***** ***** *****	***** *****	***** ***** *****	***** ***** *****	***** ***** ***** *****	**
*****						*****	

Риск высоких расходов, неэффективных инвестиций.

Факторы влияния:

-

Раздел 4. МАШИНЫ И ОБОРУДОВАНИЕ (МиО)

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

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

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

Таблица 4.1.1

Определение коэффициентов окупаемости для машин и оборудования

№ п/п	Наименование	Средняя стоимость, руб.	Средняя арендная ставка*	Годовой расчет	К окуп
1.	*****	*****	*****	*****	*****
2.	*****	*****	*****	*****	*****
3.	*****	*****	*****	*****	*****
4.	*****	*****	*****	*****	*****
5.	*****	*****	*****	*****	*****
6.	*****	*****	*****	*****	*****
7.	*****	*****	*****	*****	*****
8.	*****	*****	*****	*****	*****
9.	*****	*****	*****	*****	*****
10.	*****	*****	*****	*****	*****
11.	*****	*****	*****	*****	*****
12.	*****	*****	*****	*****	*****

4.2. Исследования коэффициентов перехода на вторичный рынок

Использование: в затратном и сравнительном подходе.

Цель – определение коэффициентов перехода на вторичный рынок.

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

вторичный рынок, что ведет к завышению уровня физических и функциональных износов.

Ниже приведены результаты отдельных исследований коэффициентов перехода на вторичный рынок

Методология получения расчетных данных приведена в разд. 6

Таблица 4.2.1

Рыночные данные по коэффициентам переходу объектов на вторичный рынок

№ п/п	Наименование объекта, параметры	Коэффициент перехода на вторичный рынок
Автомобили		
1.	*****	*****
2.	*****	*****
3.	*****	*****
4.	*****	*****
5.	*****	*****
	*****	*****
Тракторы		
1.	*****	*****
2.	*****	*****
3.	*****	*****
4.	*****	*****
5.	*****	*****
6.	*****	*****
	*****	*****
Прессовое оборудование		
1.	*****	*****
2.	*****	*****
3.	*****	*****
4.	*****	*****
5.	*****	*****
	*****	*****
Насосное оборудование		
1.	*****	*****
2.	*****	*****
3.	*****	*****
4.	*****	*****
5.	*****	*****
6.	*****	*****
	*****	*****
Землеройная техника		
1.	*****	*****
2.	*****	*****
3.	*****	*****
4.	*****	*****
5.	*****	*****
	*****	*****
Сварочное оборудование		
1.	*****	*****
2.	*****	*****
3.	*****	*****
4.	*****	*****
5.	*****	*****
	*****	*****

4.3. Коэффициенты уторгования на вторичном рынке

Использование: в рамках затратного и сравнительного подхода.

Таблица 4.3.1

Коэффициенты уторгования на вторичном рынке (Европейская часть РФ)

№ п/п	Наименование товара	Величина коэффициента уторгования					
		СРД-9, ноябрь 2011 г.	СРД-10, май 2012 г.	СРД-11, ноябрь 2012 г.	СРД-12 май 2013 г.	СРД-13, ноябрь 2013 г.	СРД-14 май 2014 г.
1.	*****	***** **		***** *	***** *	****	****
2.	*****	***** **			***** **	*****	***** *
3.	***** **	***** *		***** *		****	*****
4.	***** **	***** **			***** *	*****	*****
5.	*****	***** ****			***** ***	***** *	
6.	*****	***** **		***** ***		***** *	***** *
7.	*****	***** *			***** *	****	
8.	*****	***** ***			***** ***		
9.	***** ****	***** ***			***** ***	***** *	***** *
10.	*****	***** ***				***** *	
11.	*****		***** **		***** *		
12.	*****		***** ***				
13.	*****		***** *			****	****
14.	*****		***** ***	***** **	***** ***	****	
15.	*****		***** ***			***** *	
16.	*****		***** ***				***** *
17.	*****		***** *	***** *	***** *		*****
18.	*****		***** **				
19.	*****		***** **		***** **		***** *
20.	*****		***** *		***** *		
21.	*****		***** *		***** *	****	****
22.	*****		***** *	****			****
23.	***** ****			*****		***** *	
24.	*****			****			****
25.	*****			****		****	
26.	*****			****		****	****
27.	*****			***** *			

№ п/п	Наименование товара	Величина коэффициента уторгования					
		СРД-9, ноябрь 2011 г.	СРД-10, май 2012 г.	СРД-11, ноябрь 2012 г.	СРД-12 май 2013 г.	СРД-13, ноябрь 2013 г.	СРД-14 май 2014 г.
28.	*****			***** ***	***** ***		***** *
29.	*****			***** **		****	
30.	*****			***** *		****	****
31.	*****			***** *		****	
32.	*****			***** *		****	
33.	*****			***** *			****
34.	*****			***** *			****
35.	*****			***** **			
36.	*****			***** *	***** *		
37.	*****			***** ***		***** *	***** *
38.	*****			***** **		****	
39.	*****			***** **	***** ****		
40.	*****			***** **		*****	*****
41.	*****			***** ***			
42.	*****			***** ***			***** *
43.	*****			***** *			*****
44.	*****			***			
45.	*****				***** ***		
46.	*****				***** **		
47.	*****				***** ***	***** *	
48.	*****				***** *	****	
49.	*****				***** ***		***** *
50.	*****				***** *		
51.	*****				***** ***	***** *	***** *
52.	*****				***** ***		
53.	***** *				***** ***	***** *	
54.	*****					****	*****
55.	*****					***** *	
56.	*****					*****	*****
57.	*****					*****	
58.	*****					****	
59.	*****					***** *	

№ п/п	Наименование товара	Величина коэффициента уторгования					
		СРД-9, ноябрь 2011 г.	СРД- 10, май 2012 г.	СРД- 11, ноябрь 2012 г.	СРД- 12 май 2013 г.	СРД- 13, ноябр ь 2013 г.	СРД- 14 май 2014 г.
60.	*****					****	****
61.	*****					***** *	***** *
62.	*****					****	
63.	*****					***** *	
64.	*****						**
65.	*****						****
66.	*****						****

*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)	****	*****
США (ФРС)	****	*****
Страны Евросоюза (ЕЦБ)	****	*****

Таблица 5.1.2

Динамика страновых рисков для РФ (по данным различных агентств)

№ п/п	Год	Страновые риски, %
1.	****	*****
2.	****	*****
3.	****	*****
4.	****	*****
5.	****	*****
6.	****	*****
7.	****	*****
8.	****	*****
9.	****	*****
10.	*****	*****
11.	*****	*****
12.	*****	*****
13.	*****	*****
14.	*****	*****
15.	*****	*****
16.	*****	*****
17.	*****	*****
18.	*****	*****
19.	*****	*****
20.	*****	*****
21.	*****	*****

5.2. Ориентировочные индексы-дефляторы

Использование: при прогнозировании денежных потоков.

Таблица 5.2.1

Индексы – дефляторы

№.№ п/п	Наименование	2015	2016	2017
1	*****	*****	*****	*****
		*****	*****	*****
2	*****	****	****	****
		****	****	****
3	*****	*****	*****	*****
		*****	*****	*****
4	*****	****	****	****
		****	****	****
5	*****	****	****	****
		****	****	****
6	*****	****	****	****
		****	****	****
7	*****	****	****	****
8	*****	****	****	****
		****	****	****
9	***	****	****	****
10	*****	****	****	****
11	*****	****	****	****
		****	****	****
12	*****	****	****	****
		****	****	****
13	*****	****	****	****
14	*****	****	****	****
15	*****	**	**	**
		***	***	***

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).

5.3.2. Бизнес

**1. Дискуссия по вопросу «Оценка бизнеса с помощью программы» «www.appraiser.ru (12.03.2014 г.)
Козырь Юрий Васильевич («ник» - Юрий К.)**

Заключение

При работе над СРД № 14 2014 г. осуществлен мониторинг отдельных параметров расчетных данных.

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

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

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

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

Справочник преследует, в основном, три цели:

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

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

ПРЕДЛОЖЕНИЯ ООО "НПЦПО"

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

2. В связи с инфляцией цена номеров справочника будет незначительно

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

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

Литературные источники

1. Яскевич Е.Е. Практика оценки недвижимости, М., Техносфера, 2011 г., 502 с.
2. Яскевич Е.Е. Практика оценки объектов, связанных с нематериальными факторами воздействия, М., Техносфера, 2012 г., 560 с.
3. Яскевич Е.Е., Евдокимов А.В. Машины и оборудование. Исследования коэффициентов перехода на вторичный рынок, физических и функциональных износов объектов с изменяющейся стоимостью. www.cpcpa.ru, www.appraiser.ru М., 2011 г.
4. Яскевич Е.Е. Практические методы и примеры проведения сравнительных корректировок при оценке недвижимости (купля – продажа и аренда). Прибыль предпринимателя и внешний износ. Оценка инфраструктурных объектов. ООО «НПЦПО», www.cpcpa.ru, М., 2007 г., 170 с.
5. Яскевич Е.Е. Методика оценки прибыли предпринимателя, времени создания и состава строительных расходов для объектов недвижимости. ООО «НПЦПО», www.cpcpa.ru, М., 2004, 2007 гг., 91 с.
6. Яскевич Е.Е. Методика оценки зданий – памятников культурного наследия. ООО «НПЦПО», www.cpcpa.ru, М., 2004, 2008 гг., 80 с.
7. Яскевич Е.Е. Методика оценки влияния внешних износов, сервитутов и арендных договоров на стоимость объектов недвижимости, ООО «НПЦПО», www.cpcpa.ru, М., 2004, 97 с.
8. Яскевич Е.Е. Влияние физических и функциональных износов на рыночную стоимость объектов недвижимости. Взаимовлияние износов. www.cpcpa.ru, www.appraiser.ru
9. Яскевич А.Е. Недвижимость. Анализ факторов влияния на функциональный износ и методология его определения. М., 2009, www.cpcpa.ru, www.appraiser.ru
10. Сборники СРД №1...13 за 2008 – 2013 гг.
11. Яскевич Е.Е. Практика оценки бизнеса, М., Техносфера, 2013 г., 584 с.

Справочное издание

**СПРАВОЧНИК РАСЧЕТНЫХ ДАННЫХ
ДЛЯ ОЦЕНКИ И КОНСАЛТИНГА**

СРД №14, 2014

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



Подписано к печати 14.05.2014 г.
Формат издания 60x90 1/8

Бумага офсетная
Объем 2,5 уч.-изд. л.
