

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

**СПРАВОЧНИК РАСЧЕТНЫХ ДАННЫХ
ДЛЯ ОЦЕНКИ И КОНСАЛТИНГА**

СРД № 19

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

Москва 2016 г.



СРД-19, ноябрь 2016 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 №19) / Под ред. канд. техн. наук Е.Е. Яскевича. - М.: ООО "Научно-практический Центр Профессиональной Оценки", 2016 г. - 46 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", 2016



СОДЕРЖАНИЕ

Введение	4
Раздел 1. НЕДВИЖИМОСТЬ	5
1.1. Мониторинг прибыли предпринимателя и внешнего износа по городам РФ	5
1.2. Значения валовых рентных мультипликаторов (ВРМ) в городах РФ	11
1.3. 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.....	17
1.4. Время ликвидности объектов недвижимости в 2007, 2014, 2015, 2016 гг.....	18
1.5. Зависимость стоимости АЗС от среднегодовой прокачки топлива для ЦФО РФ	19
1.6. Эксплуатационные и операционные расходы для различных помещений в Москве, Санкт-Петербурге, Московской области, Волгограде.	19
Раздел 2. БИЗНЕС	20
2.1. Балансовые значения коэффициента бета (рычагового и безрычагового)	20
2.2. Расчетные мультипликаторы	22
2.3. Внутренние нормы рентабельности (IRR) отдельных инвестиционных проектов.....	24
2.4. Соотношения между величинами котировок привилегированных и обыкновенных акций	24
2.5. Выделения стоимости отдельных активов из общей стоимости бизнеса	25
Раздел 3. ИНТЕЛЛЕКТУАЛЬНАЯ СОБСТВЕННОСТЬ И НЕМАТЕРИАЛЬНЫЕ АКТИВЫ (НМА)	26
3.1. Франчайзинг и роялти.....	26
3.2. Изменение ставок роялти с ростом выручки	28
3.3. Сроки действия отдельных лицензий на право пользования недрами	28
3.4. Понятие «ноу-хау»	28
Раздел 4. МАШИНЫ И ОБОРУДОВАНИЕ (МиО)	30
4.1. Отдельные коэффициенты окупаемости (капитализации) для машин и оборудования	30
4.2. Исследования коэффициентов перехода на вторичный рынок	30
4.3. Коэффициенты уторгования на вторичном рынке.....	32
Раздел 5. ОБЩИЕ ДАННЫЕ	36
5.1. Ставки рефинансирования (РФ, США, страны Евросоюза) и страновые риски для РФ (табл. 5.1.1, 5.1.2).....	36
5.2. Ориентировочные индексы-дефляторы	37
5.3. Экспертные мнения специалистов.....	38
5.3.1. Недвижимость	38
Раздел 6. МЕТОДОЛОГИЧЕСКИЕ ОСНОВЫ ПОЛУЧЕНИЯ РАСЧЕТНЫХ ДАННЫХ . 39	
Определение прибыли предпринимателя и внешнего износа (к п. 1.1)	39
Валовые рентные мультипликаторы (ВРМ) (к п. 1.2)	41
Значения коэффициентов уторгования (к п.1.3.2)	41
Балансовые значения коэффициента бета (рычагового, безрычагового) (к п. 2.1.)	42
Внутренние нормы рентабельности IRR отдельных инвестиционных проектов (к п.2.3)	42
Значения коэффициентов перехода на вторичный рынок (к п. 4.2)	42
Значения коэффициентов уторгования (к п.4.3)	42
Заключение	43
ПРЕДЛОЖЕНИЯ ООО "НПЦПО"	44
Литературные источники	45



СРД-19, ноябрь 2016 г.

ВВЕДЕНИЕ

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

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

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

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

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

данных в одном сборнике поможет снизить трудоемкость исследовательских работ.

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

Тематические разделы справочника охватывают следующие направления исследований:

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

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

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

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

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



СРД-19, ноябрь 2016 г.

РАЗДЕЛ 1. НЕДВИЖИМОСТЬ

1.1. Мониторинг прибыли предпринимателя и внешнего износа по городам РФ

Использование:

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

В расчетах приняты следующие коэффициенты:

- прибыли предпринимателя $K_{пп} = 1 + ПП$;
- внешнего износа $K_{внИ} = 1 - ВнИ$,

где **ПП** - отношение прибыли предпринимателя к стоимости нового строительства улучшений на дату оценки;
ВнИ - отношение внешних износов к стоимости нового строительства улучшений на дату оценки.

Представленные ниже данные получены с помощью программного продукта "НПП".

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

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

Таблица 1.1.1

Косвенные признаки появления прибыли предпринимателя или внешнего износа

№ п/п	Признаки появления прибыли предпринимателя
1	
2	
3	
4	
5	
Признаки наличия внешнего износа	
1	
2	
3	
4	
5	

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

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



СРД-19, ноябрь 2016 г.

Таблица 1.1.2.

Результаты сравнительных исследований ПП и ВнИ на территории РФ

№ п/п	Город, область, местоположение объекта	Тип недвижимости	Констр. система (КС), класс	Рыночная прибыль предпринимателя (ПП) %		Рыночные внешние износы (ВнИ) %	
				Ноябрь 2015 г.	Ноябрь 2016 г.	Ноябрь 2015 г.	Ноябрь 2016 г.
1	Архангельск						
	Середина	Торговые					
	Середина	Офисы					
	Окраина	Произв. помещения					
2	Владивосток						
	Центр	Офисы					
	Окраина	Произв. здания					
	Центр	Магазины					
	Середина	Гостиницы					
	Середина	Типовое жилье					
3	Волгоград						
	Середина	Магазины					
	Середина	Магазины					
	Середина	Офисы					
4	Екатеринбург						
	Центр	Офисные помещения					
	Центр	Офисные помещения					
	Центр	Торговые помещения					
	Окраина	Торговые помещения (встроенные)					
	Середина	Магазины					
	Окраина	Произв. здания					
	Середина	Типовое жилье					
5	Иркутск						
	Середина и окраина	Произв. здания					
	Середина	Магазины					
	Центр	Офисные помещения					
6	Калуга						
	Центр	Произв. здания					
	Середина	Офисные помещения					
	Середина	Типовое жилье					
7	Киров						
	Середина	Произв. здания					
	Середина	Магазины					
	Середина	Офисные помещения					
8	Кострома						
	Середина	Офисные помещения					
	Середина	Произв. здания					
9	Краснодар						
	Центр	Офисные помещения					
	Центр	Торговые помещения					
	Центр	Торговое помещение					
	Середина и окраина	Произв. помещения					
	Середина	Типовое жилье					
10	Курск						
	Середина	Произв. здания					



СРД-19, ноябрь 2016 г.

№ п/п	Город, область, местоположение объекта	Тип недвижимости	Констр. система (КС), класс	Рыночная прибыль предпринимателя (ПП) %		Рыночные внешние износы (ВнИ) %	
				Ноябрь 2015 г.	Ноябрь 2016 г.	Ноябрь 2015 г.	Ноябрь 2016 г.
11	Середина	Типовое жилье					
	Москва						
	Центр	Элитное жилье					
	Окраина	Элитное жилье					
	Середина	Типовое жилье					
	Центр	Торговые комплексы					
	Центр	Магазины					
	Середина	Торговые комплексы					
	Окраина	Торговые комплексы					
	Середина	Произв. помещения					
	Окраина	Произв. помещения					
	Центр и основные магистрали	Офисы					
	Центр и основные магистрали	Офисы					
	Центр и основные магистрали	Офисы					
	Окраина	Офисы					
	Окраина	Офисы					
	Середина	Склады-терминалы					
	Приблизительно ко МКАД	Склады-терминалы					
	Средние районы	Склады-терминалы					
	Средние районы	Гаражи метал. (3 × 6 м)					
Центр	Подз. парковки в элитных жилых зданиях						
Середина	Подз. парковки в элитных жилых зданиях						
Приблизительно ко МКАД	Подз. парковки в элитных жилых зданиях						
Середина	Гостиницы 3-4 звезды						
Середина	Типовое жилье						
12	Московская область						
	15-25 км от МКАД (Рублево-Успенское и Новорижское шоссе)	Элитные загородные владения по индив. проектам					
	40-50 км от МКАД (Рублево-Успенское и Новорижское шоссе)	Элитные загородные владения по индив. проектам					
	20-40 км от МКАД	Типовые загор. влад. соврем. постройки					



СРД-19, ноябрь 2016 г.

№ п/п	Город, область, местоположение объекта	Тип недвижимости	Констр. система (КС), класс	Рыночная прибыль предпринимателя (ПП) %		Рыночные внешние износы (ВнИ) %	
				Ноябрь 2015 г.	Ноябрь 2016 г.	Ноябрь 2015 г.	Ноябрь 2016 г.
	20-40 км от МКАД	Типовые загор. влад. старой постройки					
	50-60 км от МКАД	Типовые загор. влад. соврем. постройки					
	60-70 км от МКАД	Типовые загор. влад. соврем. постройки					
	20-40 км от МКАД	Типовое жилье					
	10-20 км от МКАД	Офисы					
	10-20 км от МКАД	Офисы					
	30-40 км от МКАД	Офисы					
	50-60 км от МКАД	Офисы					
	70-90 км от МКАД	Офисы					
	10-20 км от МКАД	Склады-терминалы					
	40-70 км от МКАД	Склады-терминалы					
	10-30 км от МКАД	Магазины					
	30-60 км от МКАД	Магазины					
	70-90 км от МКАД	Магазины					
	10-30 км от МКАД	Произв. помещения					
	30-60 км от МКАД	Произв. помещения					
	70-90 км от МКАД	Произв. помещения					
	80-100 км от МКАД	Коровники					
13	Мурманск						
	Центр города	Офисные помещения					
	Центр города	Торговые помещения					
	Окраина	Офисные помещения					
	Окраина	Произв. помещения					
	Середина	Типовое жилье					
14	Новокузнецк						
	Ближе к окраине	Складские помещения					
15	Новосибирск						
	Центр	Магазины					
	Центр	Офисные помещения					
	Середина	Магазины					
	Середина	Офисные помещения					
	Промзона	Произв. здания					
	Середина	Офисы					
	Середина	Магазины					
	Окраина, промзона	Произв. здания					
	Середина	Типовое жилье					
16	Новочебоксарск						
	Промзона	Промышленные здания					
17	Оренбург						
	Центр города	Торговые помещения					
	Окраина	Офисные помещения					
	Окраина	Произв. помещения					
18	Ростов-на-Дону						
	Центр	Торговые помещения					



СРД-19, ноябрь 2016 г.

№ п/п	Город, область, местоположение объекта	Тип недвижимости	Констр. система (КС), класс	Рыночная прибыль предпринимателя (ПП) %		Рыночные внешние износы (ВнИ) %	
				Ноябрь 2015 г.	Ноябрь 2016 г.	Ноябрь 2015 г.	Ноябрь 2016 г.
	Окраина	Торговые помещения					
	Центр	Офисные помещения					
	Окраина	Офисные помещения					
	Середина	Произв. помещения					
	Середина	Типовое жилье					
19	Рязань						
	Центр	Магазины					
	Середина	Типовое жилье					
20	Санкт-Петербург						
	Центр	Элитное жилье					
	Окраина	Элитное жилье					
	Центр	Торговые комплексы					
	Середина	Торговые комплексы					
	Центр	Офисные помещения					
	Центр	Офисные помещения					
	Середина	Офисные помещения					
	Окраина	Офисные помещения					
	Окраина	Произв. помещения					
	Середина	Типовое жилье					
21	Севастополь						
	Середина	Типовое жилье					
	Окраина	ИЖС					
	Середина	Магазины					
	Середина	Магазины					
	Середина	Офисные помещения					
	Середина	Офисные помещения					
	Середина	Гостиницы					
	Середина	Произв. здания					
22	Тамбов						
	Центр	Офисные помещения					
	Окраина	Офисные помещения					
	Центр	Магазины					
	Окраина	Магазины					
	Окраина	Произв. помещения					
	Середина	Типовое жилье					
23	Тверь						
	Окраина	Магазины					
	Середина	Офисные помещения					
	Окраина	Произв. здания					
	Середина	Типовое жилье					
24	Тула						
	Центр	Офисы					
	Центр	Магазины					
	Центр	Магазины					
	Окраина	Произв. здания					
	Середина	Типовое жилье					
25	Тюмень						
	Середина	Магазины					



СРД-19, ноябрь 2016 г.

№ п/п	Город, область, местоположение объекта	Тип недвижимости	Констр. система (КС), класс	Рыночная прибыль предпринимателя (ПП) %		Рыночные внешние износы (ВНИ) %	
				Ноябрь 2015 г.	Ноябрь 2016 г.	Ноябрь 2015 г.	Ноябрь 2016 г.
26	Уфа						
	Середина	Типовое жилье					
27	Ярославль						
	Промзона	Производство-склады					
	Середина	Типовое жилье					

**Внешний износ появляется у зданий высокой этажности;*

В табл.1.1.2 приведены средние значения ПП и ВНИ, имеющие коэффициенты вариации ниже 10%.



СРД-19, ноябрь 2016 г.

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

Использование:

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

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

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

Таблица 1.2.1

Средние значения ВРМ в городах РФ

№ п/п	Город, местоположение объекта	Функциональное назначение площадей, класс	Средние значения ВРМ	
			ноябрь 2015 г.	ноябрь 2016 г.
1	Архангельск			
	Центр	Офисные помещения, «В»		
	Окраина	Офисные помещения, «С»		
2	Владивосток			
	Центр	Офисные помещения, «В»		
	Центр	Офисные помещения, «С»		
3	Волгоград			
	Центр	Торговые помещения, «В»		
	Середина	Торговые помещения, «С»		
4	Екатеринбург			
	Середина	Офисные помещения, «В»		
	Середина	Офисные помещения, «С»		
	Середина	Производственные помещения, «С»		
	Окраина	Складские помещения, «В»		
	Окраина	Складские помещения, «В»		
5	Иркутск			
	Центр	Торговые помещения, «В»		
	Центр	Офисные помещения, «В»		
	Центр	Офисные помещения, «С»		
	Окраина	Офисные помещения, «С»		
	Окраина	Производственные помещения, «С»		
6	Киров			
	Центр	Торговые помещения, «В»		
	Центр	Офисные помещения, «В»		
	Центр	Офисные помещения, «С»		
	Середина	Офисные помещения, «С»		
	Середина	Торговые помещения, «В»		
7	Краснодар			
	Окраина	Производственные помещения, «С»		
	Окраина	Производственные помещения, «С»		
	Краснодар			
	Центр	Торговые помещения, «В»		
	Центр	Офисные помещения, «В»		



СРД-19, ноябрь 2016 г.

№ п/п	Город, местоположение объекта	Функциональное назначение площадей, класс	Средние значения ВРМ	
			ноябрь 2015 г.	ноябрь 2016 г.
	Центр	Производственные помещения, «С»		
	Середина	Торговые помещения, «С»		
	Середина	Офисные помещения, «В»		
	Середина	Офисные помещения, «С»		
	Середина	Производственные помещения, «С»		
	Окраина	Торговые помещения, «В»		
	Окраина	Офисные помещения, «С»		
	Окраина	Производственные помещения, «С»		
8	Москва			
	Центр	Жилые апартаменты «А»		
	Центр	Элитные квартиры «А»		
	Центр	Типовые квартиры «В»		
	Центр	Торговые помещения, «А»		
	Центр	Торговые помещения, «В»		
	Центр	Торговые помещения, «С»		
	Центр	Офисные помещения, "А"		
	Центр	Офисные помещения, «В»		
	Центр	Офисные помещения, «С»		
	Центр	Производственные помещения, «С»		
	Середина	Типовые квартиры «В»		
	Середина	Торговые помещения «В»		
	Середина	Торговые помещения, «С»		
	Середина	Офисные помещения, «В»		
	Середина	Офисные помещения, «С»		
	Середина	Производственные помещения, «С»		
	Окраина	Типовые квартиры «В»		
	Окраина	Торговые помещения, «В»		
	Окраина	Торговые помещения, «С»		
	Окраина	Офисные помещения, «В»		
	Окраина	Офисные помещения, «С»		
	Окраина	Производственные помещения, «С»		
	Окраина	Складские помещения «С»		
9	Новосибирск			
	Центр	Торговые помещения, «В»		
	Середина	Торговые помещения, «В»		
	Середина	Офисные помещения, «В»		
	Середина	Офисные помещения, «С»		
	Середина	Производственные помещения, «С»		
	Окраина	Складские помещения, «С»		
10	Ростов-на-Дону			
	Центр	Торговые помещения, «В»		
	Центр	Офисные помещения, «В»		
	Центр	Производственные помещения, «С»		
	Середина	Торговые помещения, «В»		
	Середина	Офисные помещения, «В»		
	Окраина	Торговые помещения, «В»		
	Окраина	Офисные помещения, «С»		
	Окраина	Производственные помещения, «С»		
	Окраина	Складские помещения «С»		
11	Рязань			
	Центр	Торговые помещения, «С»		



СРД-19, ноябрь 2016 г.

№ п/п	Город, местоположение объекта	Функциональное назначение площадей, класс	Средние значения ВРМ	
			ноябрь 2015 г.	ноябрь 2016 г.
	Центр	Офисные помещения, «С»		
	Окраина	Торговые помещения, «С»		
	Окраина	Производственные помещения, «С»		
	Окраина	Складские помещения «С»		
12	Тамбов			
	Центр	Офисные помещения, «С»		
	Середина	Торговые помещения, «С»		
	Окраина	Торговые помещения, «С»		
	Окраина	Офисные помещения, «С»		
	Окраина	Производственные помещения, «С»		
	Окраина	Складские помещения «С»		
13	Тула			
	Центр	Офисные помещения, «В»		
	Центр	Офисные помещения, «С»		
	Середина	Торговые помещения, «С»		
	Середина	Офисные помещения, «С»		
	Окраина	Торговые помещения, «С»		
	Окраина	Офисные помещения, «С»		
	Окраина	Производственные помещения, «С»		
	Окраина	Складские помещения «С»		
14	Ярославль			
	Центр	Торговые помещения, «С»		
	Центр	Офисные помещения, «В»		
	Центр	Офисные помещения, «С»		
	Центр	Складские помещения, «С»		
	Середина	Торговые помещения, «С»		
	Середина	Офисные помещения, «В»		
	Середина	Офисные помещения, «С»		
	Окраина	Торговые помещения, «С»		
	Окраина	Офисные помещения, «С»		
	Окраина	Производственные помещения, «С»		
	Окраина	Складские помещения «С»		



СРД-19, ноябрь 2016 г.

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 сайтов сети Интернет.

Таблица 1.3.1

Соотношение ПА/ПС для земельных участков в некоторых городах РФ

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



СРД-19, ноябрь 2016 г.

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



СРД-19, ноябрь 2016 г.

№ п/п	Город, местоположение объекта	Функциональное назначение	СРД-11 ноябрь 2012 г.	СРД-12 май 2013 г.	СРД-13 ноябрь 2013 г.	СРД-14 май 2014 г.	СРД-15 ноябрь 2014 г.	СРД-16 май 2015 г.	СРД-17 ноябрь 2015 г.	СРК-2016 март 2016 г.	СРД-18 май 2016 г.	СРД-19 ноябрь 2016 г.
	Украина	Производственное										
21	Уфа											
	Украина	Производственное										
22	Ярославль											
	Середина	Производственное										
	Украина	Сервисное										
	Украина	Офисно-складское										
	Украина	Производственное										

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



СРД-19, ноябрь 2016 г.

1.3.2. Корректировки на уторгование для объектов недвижимости

Использование: при проведении расчетов и по сведениям риэлтерских фирм, сети Интернет и из периодических изданий по корректировкам. Приведены отдельные данные, полученные по недвижимости (табл. 1.3.2).

Таблица 1.3.2.

Значения корректировок на уторгование для объектов недвижимости в различных городах РФ

Населенный пункт	Жилая		Торговая		Офисная		Производственно-складская		Земельные участки
	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Продажа
Крупные города									
Воронеж									
Екатеринбург									
Краснодар									
Москва									
Новосибирск									
Ростов-на-Дону									
С.-Петербург									
Среднее по крупным городам в ноябре 2016 г.									
Среднее по крупным городам в мае 2016 г.									
Среднее по крупным городам в мае 2015 г.									
Среднее по крупным городам в ноябре 2014 г.									
Средние города									
Владивосток									
Омск									
Севастополь									
Ставрополь									
Тамбов									
Тверь									
Среднее по средним городам в ноябре 2016 г.									
Среднее по средним городам в мае 2016 г.									
Среднее по средним городам в мае 2015 г.									
Среднее по средним городам в ноябре 2014 г.									
Небольшие города и населенные пункты									
Московская область в ноябре 2016 г.									
Московская область в мае 2016 г.									
Московская область в марте 2015 г.									
Московская область в ноябре 2014 г.									



СРД-19, ноябрь 2016 г.

1.4. Время ликвидности объектов недвижимости в 2007, 2014, 2015, 2016 гг.

Использование: при учете ликвидности недвижимости в расчетах.

Приведены отдельные данные, полученные

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

Таблица 1.4.1

Время ликвидности объектов недвижимости на территории РФ

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



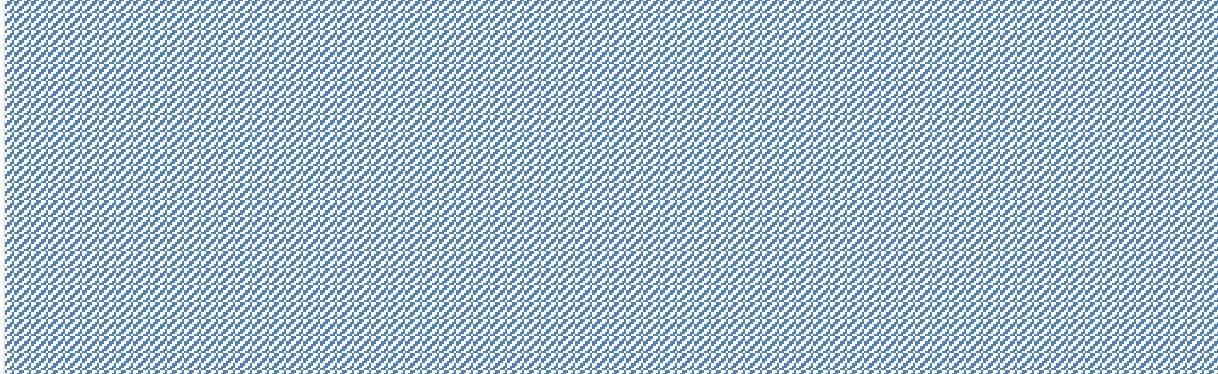
СРД-19, ноябрь 2016 г.

1.5. Зависимость стоимости АЗС от среднегодовой прокачки топлива для ЦФО РФ

Использование: В сравнительном подходе при оценке АЗС.

Рисунок 1.5.1

Зависимость стоимости АЗС от среднегодовой реализации топлива



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

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

Таблица 1.6.1

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

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

* Расценки для класса «В» и «С» снижаются для Московской области на 14 – 18% 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).



СРД-19, ноябрь 2016 г.

РАЗДЕЛ 2. БИЗНЕС

2.1. 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 {12}.

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

Таблица 2.2.1.

Значения коэффициентов бета балансовых по предприятиям

Предприятие	Правовая форма	Выручка, млн. руб.	Значения коэффициента бета			Долг/Капитал
			Рычагового	Безрычагового		
				балансовые	расчетные*	
Нефтеперерабатывающие заводы						
А...я	ООО					
Н...к	ООО					
Б...м	ООО					
Г...ь	АО					
К...д	АО					
Л...д	ООО					
Н...т	ООО					
Н...я	ООО					
Р...д	ООО					
Н...од	ООО					
Среднее						
Кредитование						
А...д	ООО					
А...ж	ООО					
Ав...ж	ООО					
П...а	ООО					
В...с	ООО					
С...т	ООО					
К...о	ООО					
М...д	ООО					
Ф...д	ООО					
А...с	ООО					
Среднее						
Водный транспорт						
С...х	АО					
В...о	МУП					
А...ц	ООО					
А...с	ООО					
К...ж	ООО					
Б...л	ООО					
Р...л	ООО					
Н...л	ООО					
К...м	ООО					
М...о	ООО					
Среднее						
Водоснабжение						
С...х	АО					
В...о	МУП					
А...ц	ООО					
А...с	ООО					
К...ж	ООО					
Б...л	ООО					
Р...л	ООО					



СРД-19, ноябрь 2016 г.

Предприятие	Правовая форма	Выручка, млн. руб.	Значения коэффициента бета		Долг/Капитал	
			Рычагового	Безрычагового		
				балансовые		расчетные*
Н...л	ООО					
К...л	ООО					
Г...л	ООО					
Среднее						
Спецгрузоперевозки						
А...т	ООО					
А...о	ООО					
А...м	ООО					
А...ч	ООО					
В...с	ООО					
В...п	ООО					
А...к	ООО					
Б...х	ООО					
В...т	ООО					
Б...с	ООО					
Среднее						
Розничная торговля (хозтовары)						
Т...й	ООО					
Т...ь	ООО					
Д...т	ООО					
Д...н	ООО					
Т...к	ООО					
С...а	ООО					
Т...ок	ООО					
Д...в	ООО					
Т...м	ООО					
С...р	ООО					
Среднее						
Табачные фабрики						
Д...к	ООО					
Р...к	ООО					
Ф...ь	ООО					
Ф...а	ООО					
К...с	ООО					
У...к	ООО					
Б...а	ООО					
Р...т	ООО					
П...к	ООО					
К...к	ООО					
Среднее						
Добыча цветных металлов						
А...м	ООО					
А...я	ООО					
А...р	АО					
Б...к	АО					
Б...о	ПАО					
В...й	ПАО					
Д...а	ООО					
З...а	ООО					
З...с	АО					
К...о	АО					
Среднее						

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



СРД-19, ноябрь 2016 г.

2.2. Расчетные мультипликаторы

Использование:

- в сравнительном подходе при оценке бизнеса (предприятия);

- для определения стоимости предприятий в постпрогнозном периоде.

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

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

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

Используемыми мультипликаторами являются следующие коэффициенты:

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/Р (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 отличие 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.



СРД-19, ноябрь 2016 г.

Таблица 2.2.1

Расчетные мультипликаторы

№ п/п	Отрасль, подотрасль	Продукция, услуги	Выручка, млн. руб.	Маркировка	P/R	P/B	P/BB	P/ВнА	P/ЕВТ
					Значение мультипликатора. Выборка, шт. Квар.				
1	Сельское хозяйство	КРС-молочные продукты							
2	Информационная	Информационные электронные издания							
3	ВПК	Аппаратура и сдача в аренду							
4	Услуги населению	Развлекательно-торговые комплексы							
5	Торговая розничная	Пищевые продукты							
6	Финансы	Оценочные компании							
7	Реклама	Рекламные компании							
8	Пищевая	Производство кондитерских и хлебобулочных изделий							
9	Сельское хозяйство	Агрофирмы							
10	Химия	Пластиковые инженерные сети							



СРД-19, ноябрь 2016 г.

2.3. Внутренние нормы рентабельности (IRR) отдельных инвестиционных проектов

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

В табл. 2.3.1 приведены внутренние нормы рентабельности инвестиционных проектов.

Таблица 2.3.1

Внутренние нормы рентабельности (IRR) инвестиционных проектов

№ п/п	Инвестиционный проект	Отрасль	Общая стоимость проекта	Период окупаемости, годы	IRR %
1	Реконструкция морского санатория	Строительство			
2	Кондитерская фабрика	Пищевая			
3	Производства лекарственных средств	Фармацевтика			
4	Программные продукты	Финансы (кредиты)			
5	Центр досуга и спорта	Спорт, отдых			
6	Малозэтажный жилой комплекс	Строительство			
7	Мебельное производство	Легкая промышленность			

2.4. Соотношения между величинами котировок привилегированных и обыкновенных акций

В табл.2.4.1 приведены сравнительные данные по соотношению стоимостей привилегированных (Сп) и обыкновенных

акций (Со) в различных отраслях по материалам сайтов бирж РФ.

Таблица 2.4.1

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

Отрасль	Сп/Со		Сп/Со	
	Предложения – ноябрь 2015 г.		Предложения – ноябрь 2016 г.	
	Кол-во	Среднее	Кол-во	Среднее
Нефтяная				
Газовая				
Энергетика				
Банковское дело				
Связь				
Металлургия				
Автомобильная				
Механические заводы				
Химия				
Пищевая				
Золотодобыча				
Приборостроение				
Среднее общее				



СРД-19, ноябрь 2016 г.

2.5. Выделения стоимости отдельных активов из общей стоимости бизнеса

Использование: В доходном подходе для выделения стоимости отдельных активов из общей стоимости бизнеса.

Стоимость активов = Стоимость бизнеса - Расходы по недостающим позициям

Таблица 2.5.1.

Условия реализации прав на рынках купли-продажи и расчетные процедуры выделения активов из стоимости бизнеса

№ п/п	Активы и ресурсы, передаваемые в процессе сделки	Продажа:					Расходы по недостающим позициям
		бизнеса	АЗС и нефтебаз	гостиниц	супермаркетов	санаториев и пансионатов	
1	Права на недвижимость						
2	Права на земельные участки						
3	Права на машины и оборудование						
4	Права пользования персоналом						
5	Клиентелла (договора с поставщиками)						
6	Клиентелла (договора с потребителями)						
7	Права пользования форматом						
8	Деловая репутация (связевой гудвилл)						
9	Договора с сервисными организациями (охрана, инженерные сети, клининг и т.п.)						
10	Программные продукты для процесса работы бизнеса						
Дополнительные потери							
1	Потери во времени при запуске бизнеса						
2	Потери на технические процедуры запуска						



СРД-19, ноябрь 2016 г.

РАЗДЕЛ 3. ИНТЕЛЛЕКТУАЛЬНАЯ СОБСТВЕННОСТЬ И НЕМАТЕРИАЛЬНЫЕ АКТИВЫ (НМА)

3.1. Франчайзинг и роялти

Использование: для оценки доходным
подходом ИС и НМА.

Таблица 3.1.1

Ставки роялти по рынкам РФ

№ п/п	Наименование	%									
		СРД-10 апрель 2012 г.	СРД-12 май 2013 г.	СРД-13 ноябрь 2013 г.	СРД-14 май 2014 г.	СРД-15 ноябрь 2014 г.	СРД-16 май 2015 г.	СРД-17 ноябрь 2015 г.	СРД-18 май 2016г.	СРД-19 ноябрь 2016 г.	
1	Автозапчасти										
2	Агентства недвижимости										
3	Агентства праздников и отдыха										
4	Аренда автомобилей										
5	Бижутерия и аксессуары										
6	Возврат кредитов										
7	Выпуск журналов										
8	Госзакупки										
9	Гостиницы										
10	Гостиницы мини										
11	Двери										
12	Дезинфекция										
13	Деньги заем										
14	Детская обувь										
15	Детская одежда										
16	Детское обучение, воспитание										
17	Дизайн интерьера										
18	Домашний бизнес										
19	Домашние животные										
20	Доставка курьером										
21	Доставка почтой										
22	Занятия с детьми										
23	Заправка картриджей										
24	Изображений нанесение										
25	Изготовление печатей и штампов										
26	Изготовление декоративной печати										
27	Интернет – бизнес										
28	Интернет-магазины										
29	Канализация										
30	Кафе										
31	Кино										
32	Кислородные бары										
33	Кожгалантерея										
34	Консалтинг										
35	Масло кукурузное										
36	Масло оливковое										
37	Масло подсолнечное										
38	Материалы строительные										
39	Медицина										
40	Мобильные телефоны										
41	Мука										
42	Нижнее белье и колготки										



СРД-19, ноябрь 2016 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 2016г.	СРД-19 ноябрь 2016 г.
43	Облицовочный камень									
44	Обучение иностранным языкам									
45	Обувь									
46	Одежда									
47	Оздоровительные и сервисные салоны									
48	Оздоровительные центры									
49	Оргтехника									
50	Отдых и развлечения									
51	Парикмахерские									
52	Парфюмерия									
53	Пивные рестораны									
54	Пиротехника									
55	Питание									
56	Пищерии									
57	Подарки									
58	Почтовые услуги									
59	Приборы КИП									
60	Продукты питания									
61	Производство									
62	Прокат легковых автомобилей									
63	Пчеловодство									
64	Расходные материалы для компьютеров									
65	Реклама									
66	Рестораны									
67	Семена подсолнечника жареные									
68	Сертификационные центры									
69	Сеть магазинов									
70	Спорт, здоровье, красота									
71	Спорттовары									
72	Столовые									
73	Товары для дома									
74	Товары для животных									
75	Торговля обувью									
76	Торговля посудой									
77	Торговля электронной техникой									
78	Туризм									
79	Универсамы									
80	Услуги для бизнеса									
81	Услуги для населения									
82	Фаст – фуд									
83	Финансовые услуги									
84	Фотостудии									
85	Хлебобулочные изделия									
86	Цветы									
87	Чайная торговля									
88	Электрические счетчики									
89	Электротранспорт									
90	Ювелирные магазины									
91	Юридические агентства по интеллектуальной собственности									
92	Юридические услуги									



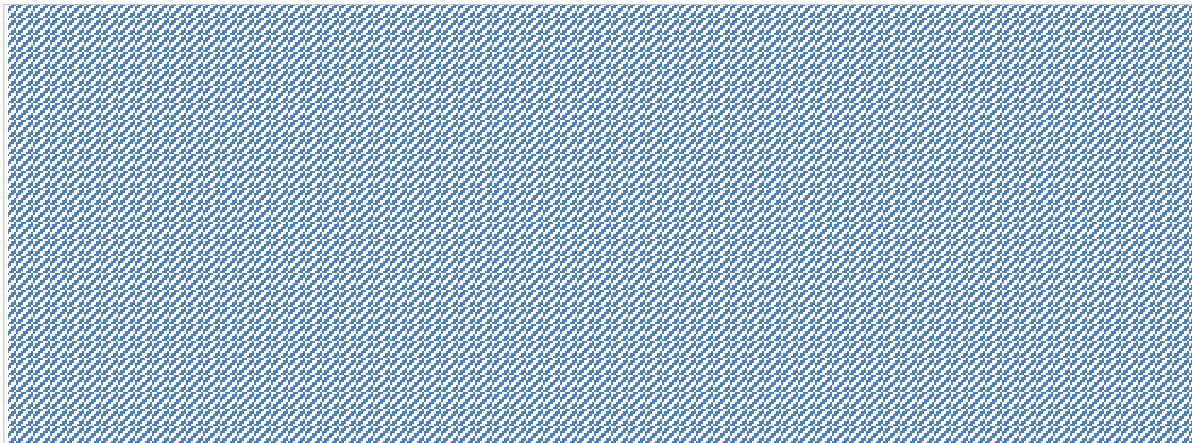
СРД-19, ноябрь 2016 г.

3.2. Изменение ставок роялти с ростом выручки

Использование: для расчетов по доходному подходу.

Рисунок 3.2.1.

Изменение величин ставок роялти при росте выручки предприятия



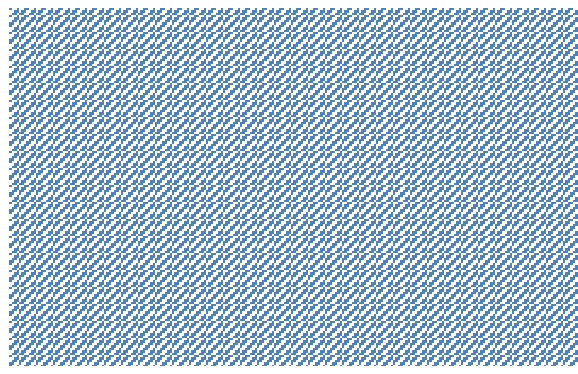
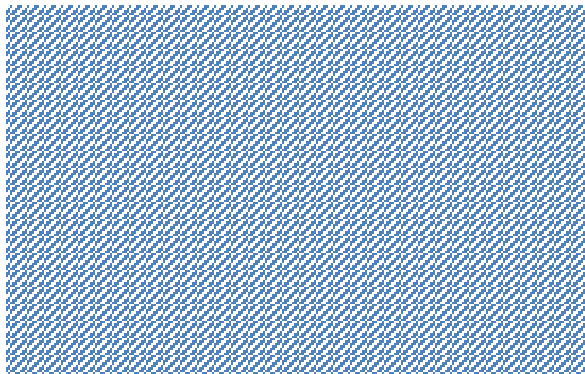
P_0 – начальная ставка роялти (база начислений - Выручка);

P – текущая ставка роялти;

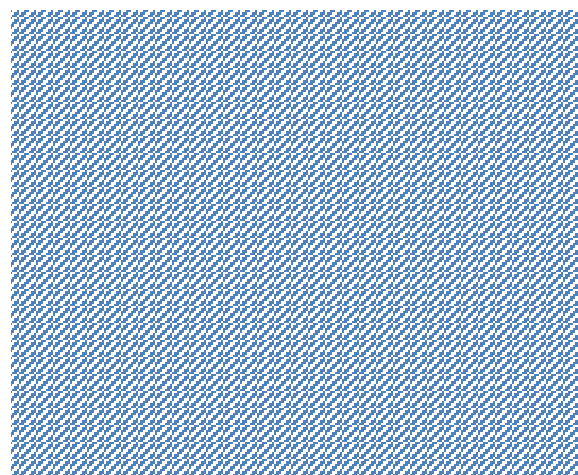
V_0 – начальная Выручка при коммерциализации НМА;

V – текущая Выручка.

3.3. Сроки действия отдельных лицензий на право пользования недрами

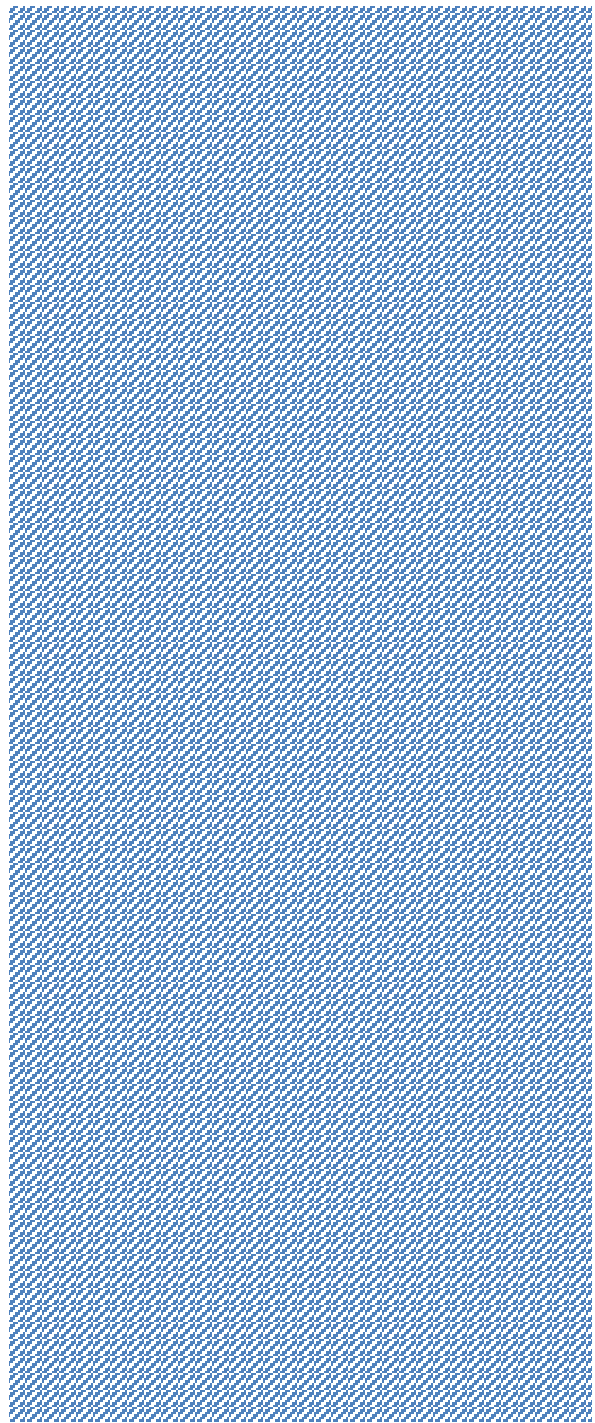
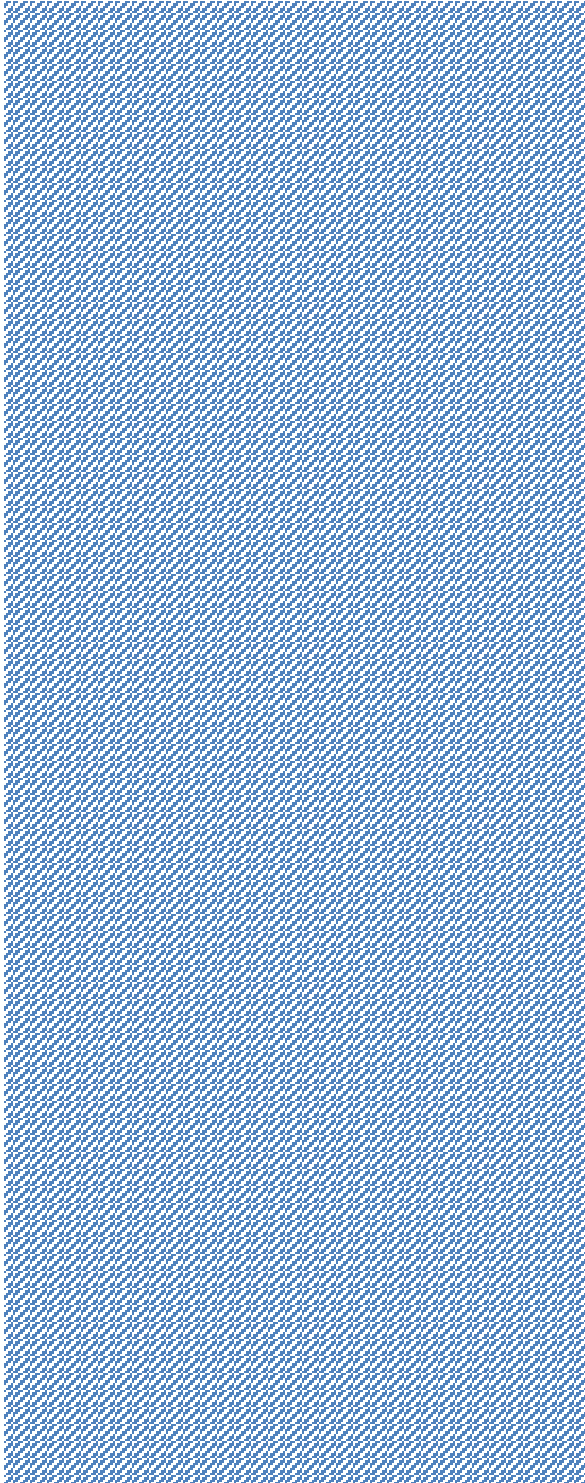


3.4. Понятие «ноу-хау»





СРД-19, ноябрь 2016 г.





СРД-19, ноябрь 2016 г.

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, руб.	К окуп
1	Бетоновоз КАМАЗ 65112				
2	Ассенизатор Ман				
3	Ямобур японский				
4	Мусоровоз МКС				
5	Асфальтоукладчик Voegele				
6	Снегоуборщик Herz				
7	Камнерезный станок				
8	Буровой станок на воду				
9	Плиткорезный станок				
10	Электрогенератор				

4.2. Исследования коэффициентов перехода на вторичный рынок

Использование: в затратном и сравнительном подходе.

Цель - определение коэффициентов перехода на вторичный рынок.

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

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

Ниже приведены результаты отдельных исследований коэффициентов перехода на вторичный рынок.

Методология получения расчетных данных приведена в разд. 6

Таблица 4.2.1

Рыночные данные по коэффициентам переходу объектов на вторичный рынок

№ п/п	Наименование объекта, параметры	СРД-9 ноябрь 2011 г.	СРД-10 май 2012 г.	СРД-11 ноябрь 2013 г.	СРД-12 май 2013 г.	СРД-13 ноябрь 2013 г.	СРД-14 май 2014 г.	СРД-15 ноябрь 2014 г.	СРД-16 май 2015 г.	СРД-17 ноябрь 2015 г.	СРД-18 май 2016 г.	СРД-19 ноябрь 2016 г.
1	Импортные легковые автомашины											
2	Отечественные легковые автомашины											
3	Импортная бытовая техника											
4	Отечественная и СНГ бытовая техника											
5	Отечественное станочное оборудование											
6	Мобильные телефоны											
7	Водные суда											
8	Воздушные суда											
9	Импортная бытовая техника											



СРД-19, ноябрь 2016 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 г.	СРД-18 май 2016 г.	СРД-19 ноябрь 2016 г.
10	Дорожная техника											
11	Пищевое оборудование											
12	Электрооборудование											
13	Строительное оборудование											
14	Оргтехника											
15	Станочное оборудование											
16	Пищевое оборудование											
17	Электрооборудование											
18	Компрессорное оборудование											
19	Оргтехника офисная											
20	Бытовая техника											
21	Автомшины											
22	Торговое оборудование											
23	Деревообрабатывающие станки											
24	Крановое оборудование											
25	Сельскохозяйственная техника											
26	Компьютерная техника											
27	Автомобили											
28	Трактора											
29	Прессовое оборудование											
30	Насосное оборудование											
31	Землеройная техника											
32	Сварочное оборудование											
33	Буровое оборудование											
34	Музыкальные инструменты											
35	Окрасочное оборудование											
36	Печатное оборудование											
37	Погрузочное оборудование											
38	Трансформаторное оборудование											
39	Фотоаппараты											
40	Холодильники											
41	Мебель офисная РФ											
42	Коммунальная техника											
43	Кондиционеры											
44	Лифтовое оборудование											
45	Станки токарные											
46	Станки фрезерные											
47	Станки сверлильные											
48	Станки заточные											
49	Станки деревообрабатывающие											
50	Железнодорожный транспорт											
51	Резервуары											
52	Электродвигатели											
53	Полиграфическое оборудование импортное											
54	Складское оборудование											
55	Станки шлифовальные											
56	Станки с ЧПУ											
57	Станки отрезные											
58	Металлопрокат											
59	Весовое оборудование											
60	Транспортеры											



СРД-19, ноябрь 2016 г.

4.3. Коэффициенты уторгования на вторичном рынке

Использование: в рамках затратного и сравнительного подхода.

Таблица 4.3.1

Коэффициенты уторгования на вторичном рынке (Европейская часть РФ)

№ п/п	Наименование товара	Величина коэффициента уторгования, %										
		СРД-9, ноябрь 2011 г.	СРД-10, май 2012 г.	СРД-11, ноябрь 2012 г.	СРД-12, май 2013 г.	СРД-13, ноябрь 2013 г.	СРД-14, май 2014 г.	СРД-15, ноябрь 2014 г.	СРД-16, май 2015 г.	СРД-17, ноябрь 2015 г.	СРД-18, май 2016 г.	СРД-19, ноябрь 2016 г.
1	Легковой автотранспорт отечественного производства											
2	Грузовой автотранспорт отечественного производства											
3	Легковой автотранспорт импортного производства											
4	Грузовой автотранспорт импортного производства											
5	Компьютерная техника (свыше 3 лет)											
6	Мебель отечественного производства											
7	Мебель импортного производства											
8	Мобильные телефоны (свыше 4 лет)											
9	Телевизоры импортного производства (свыше 2 лет)											
10	Токарные станки (свыше 10 лет)											
11	Духовые музыкальные инструменты											
12	Мебельная фурнитура											
13	Дорожная техника импортного производства											
14	Кофемашины импортные											
15	Газовые плиты импортные											
16	Офисная мебель отечественная											
17	Кухонная мебель импортного производства											
18	Водные катера отечественного производства											
19	Резервуары металлические											



СРД-19, ноябрь 2016 г.

№ п/п	Наименование товара	Величина коэффициента уторгования, %										
		СРД-9, ноябрь 2011 г.	СРД-10, май 2012 г.	СРД-11, ноябрь 2012 г.	СРД-12, май 2013 г.	СРД-13, ноябрь 2013 г.	СРД-14, май 2014 г.	СРД-15, ноябрь 2014 г.	СРД-16, май 2015 г.	СРД-17, ноябрь 2015 г.	СРД-18, май 2016 г.	СРД-19, ноябрь 2016 г.
20	Фрезерные станки JTM											
21	Сварочные аппараты отечественные											
22	Бензопилы Husqvarna											
23	Строительная техника отечественного производства											
24	Строительная техника Caterpillar											
25	Башенные краны											
26	Японские краны – манипуляторы											
27	Лифтовое оборудование отечественное											
28	Трактора (Т и МТЗ) старого производства											
29	Трактора отечественные современные											
30	Трактора импортные											
31	Музыкальные инструменты											
32	Комбайны зерноуборочные импортные											
33	Швейные машины импортные											
34	Полиграфическое оборудование HEIDELBERG											
35	Кинотехника импортная											
36	Зубоврачебная техника импортная											
37	Мотоциклы отечественные											
38	Трансформаторы отечественные											
39	Электрообогреватели переносные											
40	Торговое оборудования для магазинов											
41	Светодиодное оборудование											
42	Мебель для парикмахерских											
43	Электровелосипеды											
44	Собрания сочинений Б.Пастернака											
45	Собрания сочинений Пушкина А.С.											
46	Велосипеды горные импортные											
47	Гитары											
48	Бетономешалки отечественные											
49	Лодки надувные											



СРД-19, ноябрь 2016 г.

№ п/п	Наименование товара	Величина коэффициента уторгования, %										
		СРД-9, ноябрь 2011 г.	СРД-10, май 2012 г.	СРД-11, ноябрь 2012 г.	СРД-12, май 2013 г.	СРД-13, ноябрь 2013 г.	СРД-14, май 2014 г.	СРД-15, ноябрь 2014 г.	СРД-16, май 2015 г.	СРД-17, ноябрь 2015 г.	СРД-18, май 2016 г.	СРД-19, ноябрь 2016 г.
50	Часы настенные отечественные											
51	Спортивный инвентарь											
52	Наручные часы											
53	Картины современных художников (не членов СХ)											
54	Франшизы торговых магазинов*											
55	Программные продукты (электронные карты)*											
56	Шубы меховые											
57	Охранные системы сигнализации											
58	Евровагонка											
59	Ванны стальные											
60	Холодильники импортные											
61	Дрели ручные импортные (свыше 3 лет)											
62	Мебель для гостиниц 5 звезд											
63	Линии розлива молока											
64	ПП 1-С бухгалтерия											
65	Газонокосилка Хонда											
66	Комплект сборного брусового деревянного коттеджа (1 эт. с мансардой)											
67	Дорожная техника отеч.											
68	Компрессоры отеч.											
69	Насосы											
70	Пылесосы											
71	Фотоаппараты											
72	Системы видеонаблюдения											
73	Лошади											
74	Садовый инструмент											
75	Фрезы, резцы											
76	Духи, одеколон											
77	Баллоны газовые											
78	Букинистические книги*											
79	Собаки породистые											
80	Собрание сочинений О.Бальзака											
81	Компьютерные игры											
82	Вагоны железнодорожные											
83	Металлопрокат черный											
84	Пищевые технологические линии импортные											



СРД-19, ноябрь 2016 г.

№ п/п	Наименование товара	Величина коэффициента уторгования, %										
		СРД-9, ноябрь 2011 г.	СРД-10, май 2012 г.	СРД-11, ноябрь 2012 г.	СРД-12, май 2013 г.	СРД-13, ноябрь 2013 г.	СРД-14, май 2014 г.	СРД-15, ноябрь 2014 г.	СРД-16, май 2015 г.	СРД-17, ноябрь 2015 г.	СРД-18, май 2016 г.	СРД-19, ноябрь 2016 г.
85	Камнерезное оборудование отечественное											
86	Слесарный инструмент											
87	Токарные резцы											
88	Электроды											
89	Домкраты отечественные											
90	Тросы крановые											
91	Рентгеновские аппараты зубоорачебные 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	Оборудовние для сушки руды											
104	Рама лесопильные											
105	Сепараторы жидкостные											
106	Конвейеры ленточные											
107	Стеллажи передвижные											
108	Земснаряды											
109	Асфальтоукладчики											
110	Мельницы шаровые											
111	Радиостанции отеч											
112	Автомобили											
113	Водные суда											
114	Кондиционеры											
115	Комбайны зерноуборочные											
116	Крановое оборудование											

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



СРД-19, ноябрь 2016 г.

РАЗДЕЛ 5. ОБЩИЕ ДАННЫЕ

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

Таблица 5.1.1

Ставки рефинансирования

Страна	Ставка рефинансирования, %	Дата
РФ (ЦБ РФ)		
РФ (ЦБ РФ)		
США (ФРС)		
Страны Евросоюза (ЕЦБ)		

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

Таблица 5.1.2

Страновые риски для РФ

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



СРД-19, ноябрь 2016 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			
13	Тарифы на ж/д перевозки грузов			
14	Доходы населения			
15	Цены на нефть			

Приведенные данные построены с учетом прогнозов МЭР, Росстата, Госкомзема, Индексов цен в строительстве (Ко-Инвест), Планов развития РФ на ближайшие 3 года, мнений специалистов (прогнозы сделаны с осреднением различных данных).



5.3. Экспертные мнения специалистов

Экспертные мнения специалистов, высказанные на дискуссиях по оценке на открытых форумах в сети Интернет,

являются примерами точных ответов на сложные вопросы теории и практики оценки.

5.3.1. Недвижимость

1. Дискуссия по вопросу «Участки под коммуникации внутри коттеджного поселка» www.appraiser.ru (16.09.2016 г.) Баринов Н.П. («ник» - NB)

Вопрос топикстартера:.... В прочих случаях, мы их всегда трактовали по цене на уровне прочих участков в этом поселке, так как категорию и разрешенное использование они, как правило имеют, что и остальные участки. Сейчас озадачился вопросом корректно ли это или они все-таки требуют каких-либо поправок? Кто что думает по этому поводу?

Ответ: Здесь нюанс в трактовках. Если понимать "на уровне прочих участков" как уд. цену "нарезанных" участков - то нет. Суммарная цена "нарезанных" ЗУ дает цену

земли всего поселка, вместе с землями общего пользования. Разделив эту сумму на всю площадь поселка получим "среднюю" уд. цену земли, которая будет несколько меньше уд. цены "нарезанных".

Если же ориентироваться именно на цену "нарезанных", то цена ЗОП уже включена в нее, и ЗОПы нужно считать по нулевой цене. В этом смысле владельцы "выделенных" ЗОП "попадают" на налог с далеко ненулевой кадастровой базы. Но, с другой стороны, когда ЗОП - в собственности юрлица - СНТ, ДНП и т.п. :), этот налог оплачивается складчину собственниками "нарезанных" ЗУ. ЗЫ: В ЗОП не включаем участки, выделяемые под коммерческое использование (магазин, например).

2. Дискуссия по вопросу «Остров» www.appraiser.ru 11.08.2016 г.

Марчук А. («ник» - AMar.)

С оценкой островов не сталкивался, но задачка интересная. Поэтому позволю себе несколько размышлений на тему - вдруг будут полезны.

1. Согласен с коллегами, что основной вопрос - это вопрос доступа к этому острову. Это не обязательно мост, может быть и понтонная или паромная переправа (они, естественно, дешевле моста). Да и каких-то подробностей автор вопроса не озвучил, может там брод есть. ИМХО, для с/х техники брод не сильно большая проблема.

2. Насколько я понимаю КФХ достаточно специфический вид использования, допускающий, в т.ч. строительство жилых объектов и объектов с/х производства. Электричество на острове есть? Какой-нибудь коттеджный поселок организовать с названием типа "Коллективное крестьянско-

фермерское хозяйство "Зеленый остров" нельзя? Тогда, может, и строительство моста отобьется? :) Естественно, этот пункт скорее шутка. Хотя, слоган "Купи дом на острове" вполне мог бы быть очень успешным :)

3. В целом ситуация не уникальная. Например, село Ломоносово (это откуда Мишка Ломоносов в Москву ломанулся) расположено на острове, постоянной связи с материком нет. Летом организуют переправу, зимой, соответственно, зимник. В период ледостава / ледохода связи нет. На острове полно полей, более-менее обрабатываются (местные даже говорят, что картошка там сильно лучше, чем на материке). В Архангельской области таких примеров масса. Думаю, можно что-нибудь похожее найти и в вашем регионе. А дальше сопоставить цены на острове / на материке - может какая-нибудь поправка начнет проявляться.



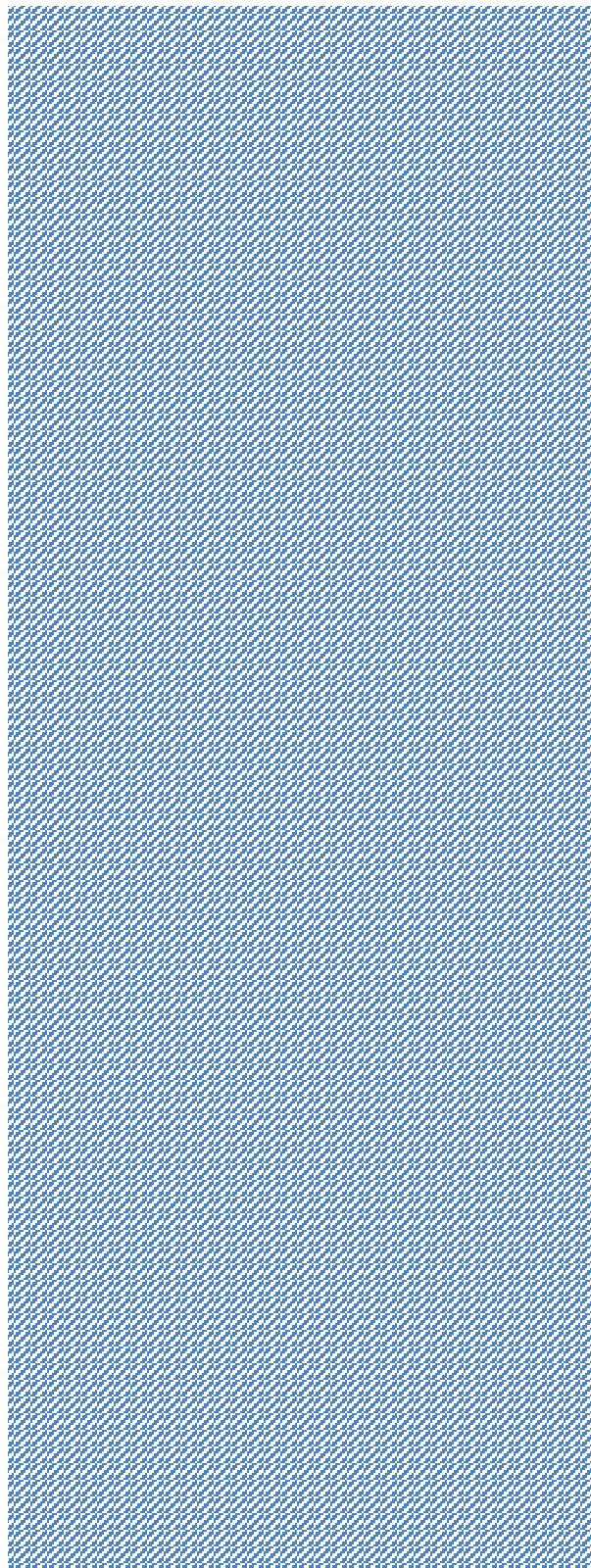
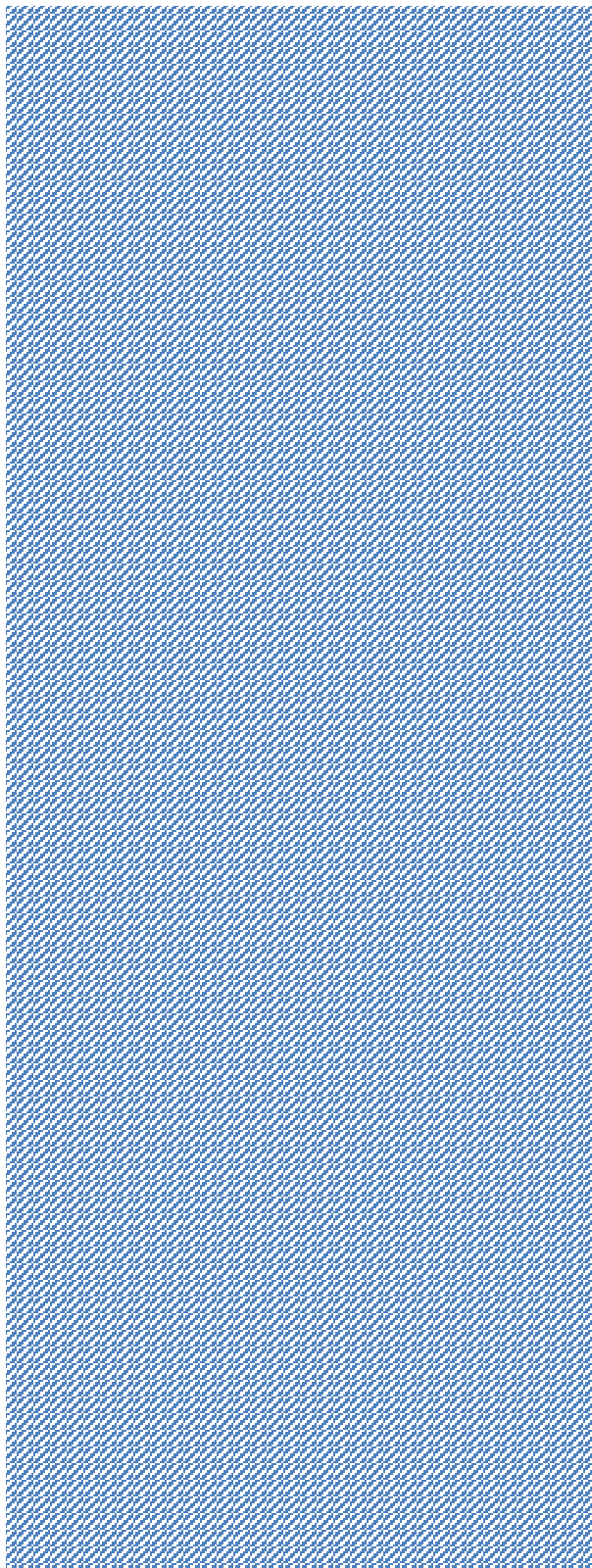
СРД-19, ноябрь 2016 г.

РАЗДЕЛ 6. МЕТОДОЛОГИЧЕСКИЕ ОСНОВЫ ПОЛУЧЕНИЯ РАСЧЕТНЫХ ДАННЫХ

Приведены отдельные алгоритмы получения расчетных параметров. Частично

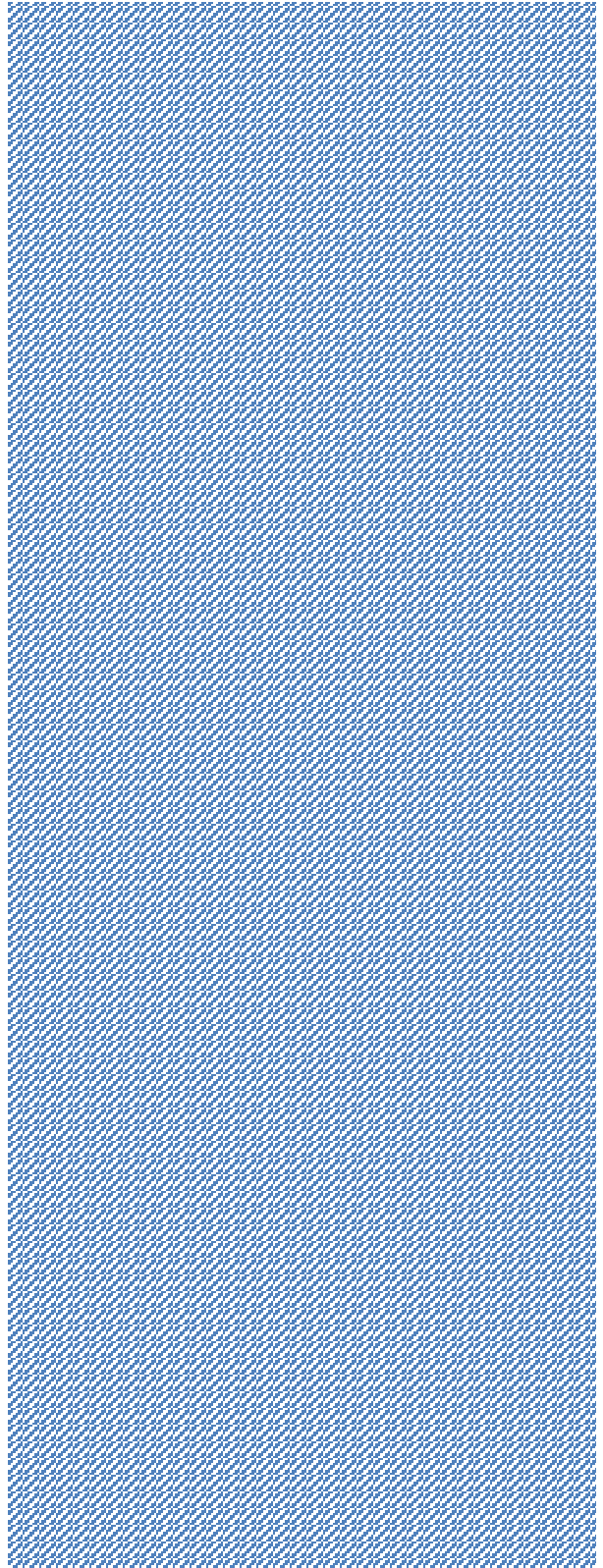
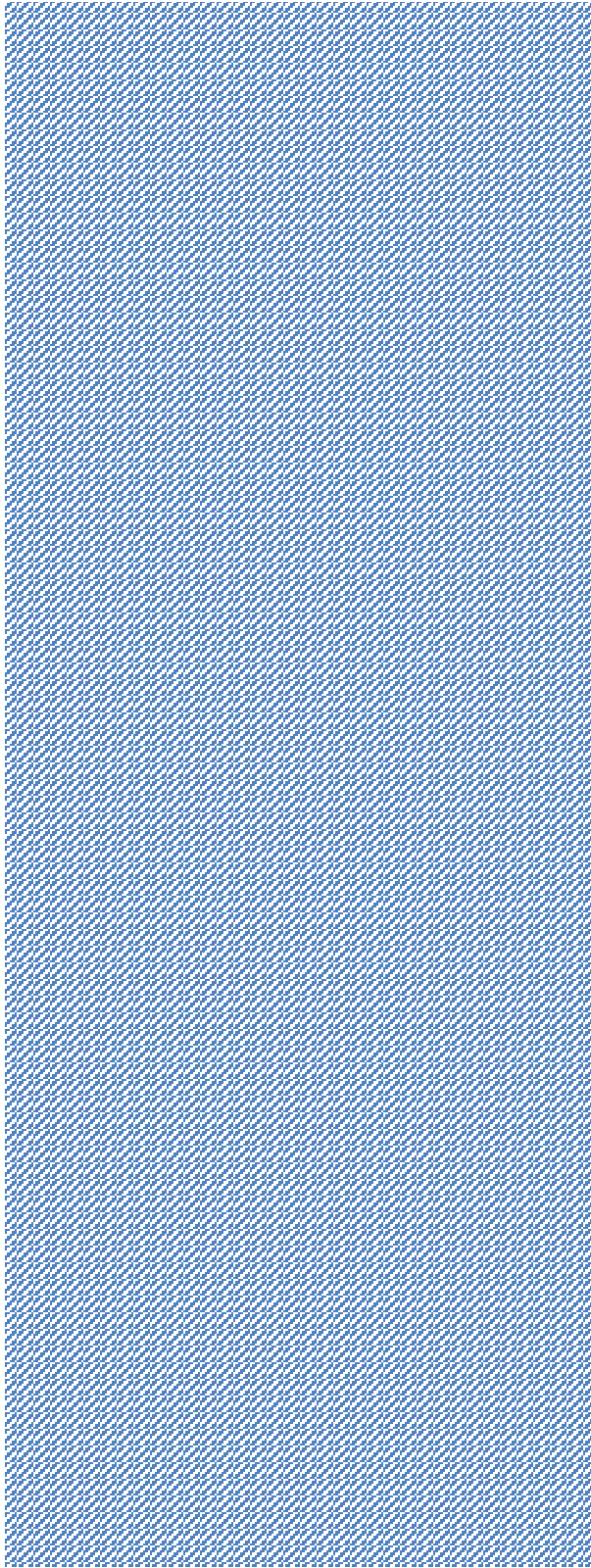
алгоритмы приведены в СРД №1- 18 (2008-2016 гг.).

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





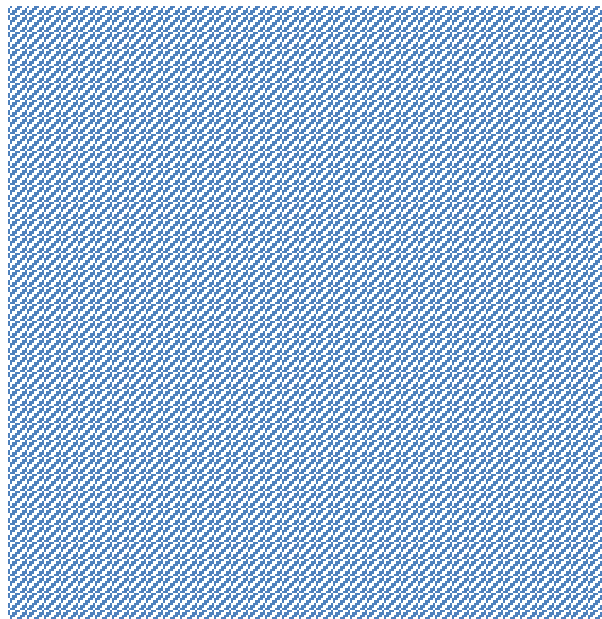
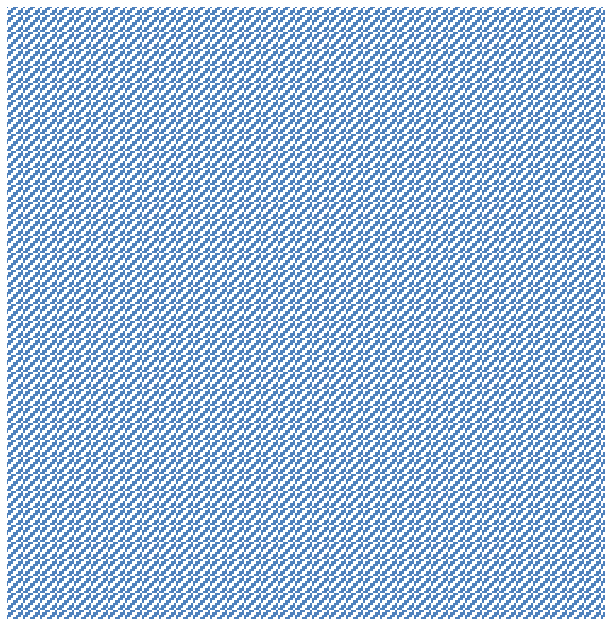
СРД-19, ноябрь 2016 г.



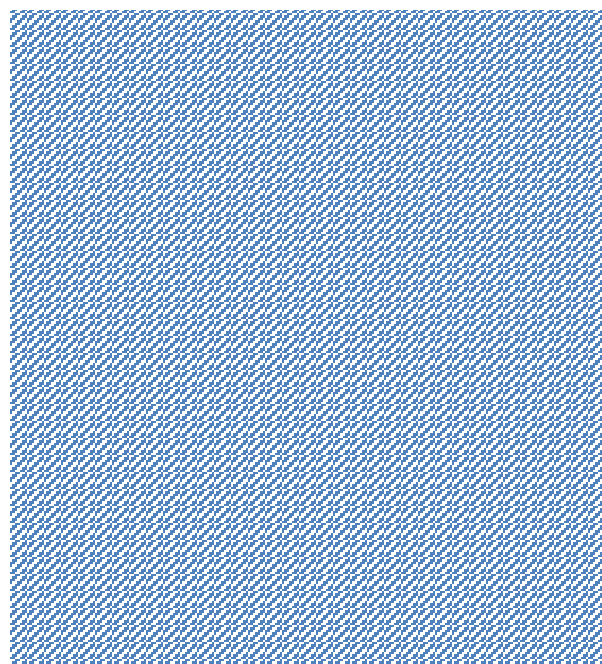
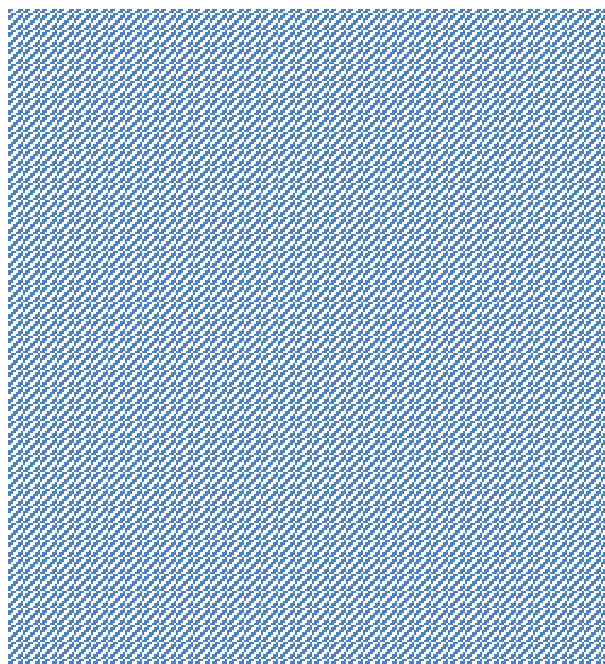


СРД-19, ноябрь 2016 г.

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



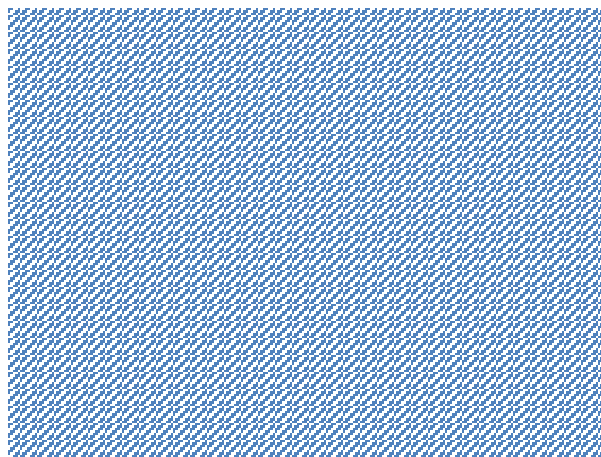
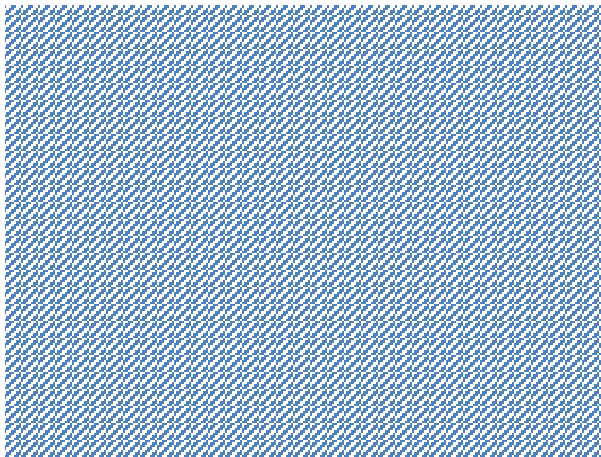
Значения коэффициентов уторгования (к п.1.3.2)





СРД-19, ноябрь 2016 г.

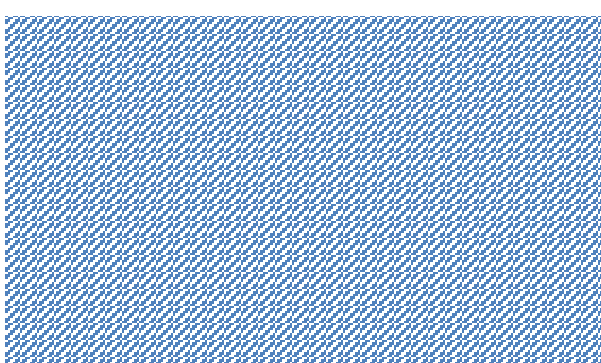
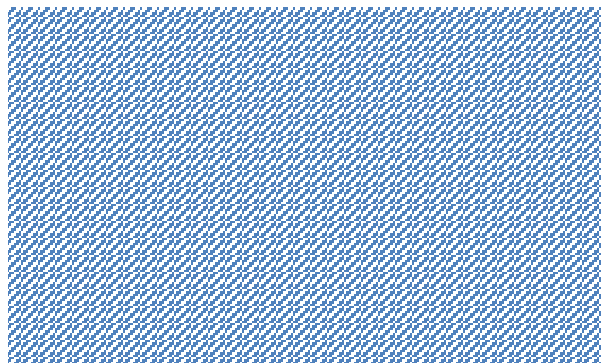
Балансовые значения коэффициента бета (рычагового, безрычагового) (к п. 2.1.)



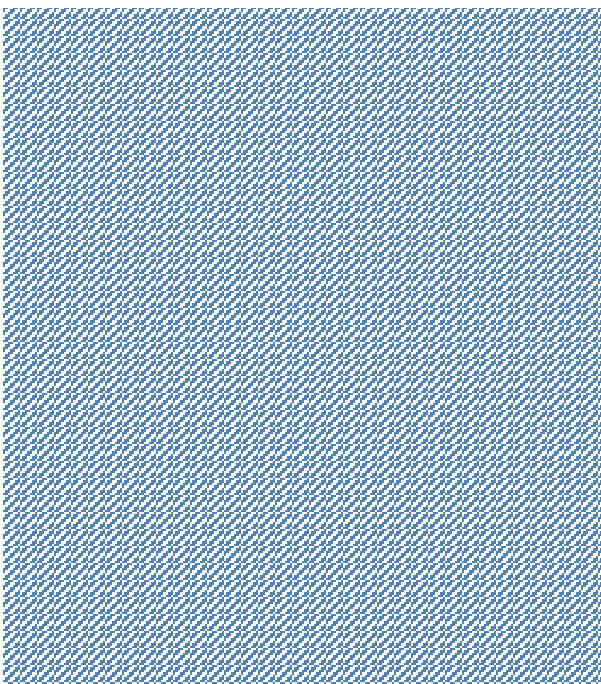
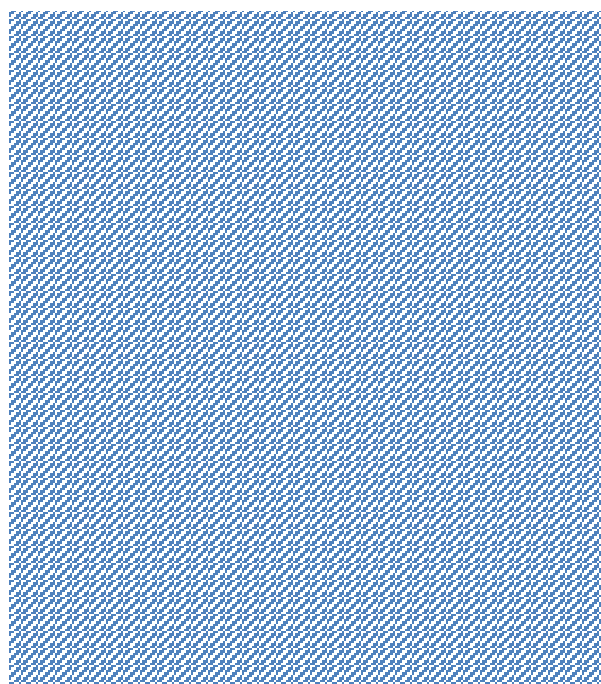
Внутренние нормы рентабельности IRR) отдельных инвестиционных проектов (к п.2.3)

Внутренние нормы рентабельности рассчитаны в привязке к бизнес-планам и инвестиционным проектам.

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



Значения коэффициентов уторгования (к п.4.3)



ЗАКЛЮЧЕНИЕ

При работе над СРД № 19 2016 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.



СРД-19, ноябрь 2016 г.

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 таких 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.



СРД-19, ноябрь 2016 г.

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.crcra.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.crcra.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.crcra.ru, М., 2004, 2007 гг., 91 с.
6. Яскевич Е.Е. Методика оценки зданий – памятников культурного наследия. ООО «НПЦПО», www.crcra.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.crcra.ru, М., 2004, 97 с.
8. Яскевич Е.Е. Влияние физических и функциональных износов на рыночную стоимость объектов недвижимости. Взаимовлияние износов. www.crcra.ru, www.appraiser.ru
9. Яскевич А.Е. Недвижимость. Анализ факторов влияния на функциональный износ и методология его определения. М., 2009, www.crcra.ru, www.appraiser.ru
10. Сборники СРД №1...18 за 2008 – 2016 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-2016 за 2016 г.

Справочное издание

**СПРАВОЧНИК РАСЧЕТНЫХ ДАННЫХ
ДЛЯ ОЦЕНКИ И КОНСАЛТИНГА**

СРД № 19, 2016 г.

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

