

**ООО «Научно-практический Центр
Профессиональной Оценки (НЦПО)»**

**СПРАВОЧНИК РАСЧЕТНЫХ ДАННЫХ
ДЛЯ ОЦЕНКИ И КОНСАЛТИНГА**

СРД № 23

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

Москва 2018 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 №23) / Под ред. канд. техн. наук Е.Е. Яскевича. - М.: ООО «Научно-практический Центр Профессиональной Оценки», 2018 г. - 48 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.

СОДЕРЖАНИЕ

Введение	4
Раздел 1. НЕДВИЖИМОСТЬ	5
1.1. Мониторинг прибыли предпринимателя и внешнего износа по городам РФ	5
1.2. Значения валовых рентных мультипликаторов (ВРМ) в городах РФ	10
1.3. Корреляционно-регрессионные связи и коэффициенты	13
1.3.1. Исследования соотношения «Стоимость прав долгосрочной аренды на 49 лет / Стоимость прав собственности» для земельных участков	13
1.3.2. Корректировки на уторгование для объектов недвижимости.....	16
1.4. Время ликвидности объектов недвижимости в 2007 - 2018 гг.	17
1.5. Эксплуатационные и операционные расходы для различных помещений в Москве, Санкт-Петербурге, Московской области.....	18
1.6. Средние разницы в стоимости торговых помещений класса «С - В» с различным уровнем отделки и инженерных сетей на рынках купли-продажи.....	18
1.7. Средние товарные чеки в Москве и по России.....	19
1.8. Диапазоны коэффициентов капитализации, полученные методом рыночной экстракции ..	19
Раздел 2. БИЗНЕС	20
2.1. Виды и типы мультипликаторов.....	20
2.2. Балансовые значения коэффициента бета (рычагового и безрычагового)	21
2.3. Расчетные мультипликаторы	22
2.4. Внутренние нормы рентабельности (IRR) отдельных инвестиционных проектов.....	24
2.5. Соотношения между величинами котировок привилегированных и обыкновенных акций	24
Раздел 3. ИНТЕЛЛЕКТУАЛЬНАЯ СОБСТВЕННОСТЬ И НЕМАТЕРИАЛЬНЫЕ АКТИВЫ (НМА)	25
3.1. Франчайзинг и роялти.....	25
3.2. Сроки полезного использования программ для ЭВМ.....	28
3.3. Сроки экономической жизни технологий.....	29
3.4. Стоимости футболистов сборной РФ.....	30
3.5. Коэффициенты уторгования на вторичном рынке.....	31
Раздел 4. МАШИНЫ И ОБОРУДОВАНИЕ (МиО)	32
4.1. Оптово-розничные коэффициенты учета скидок и функциональные скидки.....	32
4.2. Исследования коэффициентов перехода на вторичный рынок	33
4.3. Коэффициенты уторгования на вторичном рынке.....	35
Раздел 5. ОБЩИЕ ДАННЫЕ	37
5.1. Ставки рефинансирования (РФ, США, страны Евросоюза) и страновые риски для РФ.....	37
5.2. Ориентировочные индексы-дефляторы	38
5.3. Экспертные мнения специалистов.....	39
5.3.1. Недвижимость	39
5.3.2. Бизнес	40
Раздел 6. МЕТОДОЛОГИЧЕСКИЕ ОСНОВЫ ПОЛУЧЕНИЯ РАСЧЕТНЫХ ДАННЫХ.	41
Определение прибыли предпринимателя и внешнего износа (к п. 1.1).....	41
Валовые рентные мультипликаторы (ВРМ) (к п. 1.2).....	42
Коэффициенты капитализации (к п. 1.8).....	43
Балансовые значения коэффициента бета (рычагового, безрычагового) (к п. 2.2).....	43
Значения коэффициентов перехода на вторичный рынок (к п. 4.2).....	44
Значения коэффициентов уторгования (к п.4.3).....	44
ЗАКЛЮЧЕНИЕ	45
ПРЕДЛОЖЕНИЯ ООО «НЦПО»	46
ЛИТЕРАТУРНЫЕ ИСТОЧНИКИ	47

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.

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 $K_{внн} = 1 - ВнИ$,

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).

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 2017 г.	ноябрь 2018 г.	ноябрь 2017 г.	ноябрь 2018 г.
1.	Архангельск						
	Середина	Торговые					
	Середина	Офисы					
	Окраина	Производственные помещения					
2.	Владивосток						
	Центр	Офисы					
	Окраина	Производственные помещения					
	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	Производственные помещения					
	Середина	Типовое жилье					
5.	Иркутск						
	Середина и окраина	Производственные здания					
	Середина	Магазины					
	Центр	Офисные помещения					
6.	Калуга						
	Центр	Производственные помещения					
	Середина	Офисные помещения					
	Середина	Типовое жилье					
7.	Киров						
	Середина	Производственные помещения					
	Середина	Магазины					
	Середина	Офисные помещения					
8.	Кострома						
	Середина	Офисные помещения					
	Середина	Производственные здания					
9.	Краснодар						
	Центр	Офисные помещения					
	Центр	Торговые помещения					
	Центр	Торговое помещение					
	Середина и окраина	Производственные помещения					
	Середина	Типовое жилье					
10.	Курск						
	Середина	Производственные помещения					
	Середина	Типовое жилье					
11.	Москва						
	Центр	Элитное жилье					
	Окраина	Элитное жилье					

СРД-23, ноябрь 2018 г.

№ п/п	Город, область, местоположение объекта	Тип недвижимости	Констр. система (КС), класс	Рыночная прибыль предпринимателя (ПП), %		Рыночные внешние иноссы (ВН), %	
				ноябрь 2017 г.	ноябрь 2018 г.	ноябрь 2017 г.	ноябрь 2018 г.
	Середина	Типовое жилье					
	Центр	Торговые комплексы					
	Центр	Магазины					
	Середина	Торговые комплексы					
	Окраина	Торговые комплексы					
	Середина	Производственные помещения					
	Окраина	Производственные помещения					
	Центр и основные магистрали	Офисы					
	Центр и основные магистрали	Офисы					
	Центр и основные магистрали	Офисы					
	Окраина	Офисы					
	Окраина	Офисы					
	Середина	Склады-терминалы					
	Приближенно ко МКАД	Склады-терминалы					
	Средние районы	Склады-терминалы					
	Средние районы	Гаражи металлические (3 × 6 м)					
	Центр	Подз. парковки в элитных жилых зданиях					
	Середина	Подз. парковки в элитных жилых зданиях					
	Приближенно 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 загор. влад. по индив. проектам					
	40-50 км от МКАД (Рублево-Успенское и Новорижское шоссе)	Элитные загор. влад. по индив. проектам					
	20-40 км от МКАД	Типовые загор. влад. соврем. постройки					
	20-40 км от МКАД	Типовые загор. влад. соврем. 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	Производственные помещения					
	30-60 км от МКАД	Производственные помещения					
	70-90 км от МКАД	Производственные помещения					
	80-100 км от МКАД	Коровники					
13.	Мурманск						
	Центр города	Офисные помещения					
	Центр города	Торговые помещения					
	Окраина	Офисные помещения					
	Окраина	Производственные помещения					
	Средина	Типовое жилье					

СРД-23, ноябрь 2018 г.

№ п/п	Город, область, местоположение объекта	Тип недвижимости	Констр. система (КС), класс	Рыночная прибыль предпринимателя (ПП), %		Рыночные внешние иномы (ВНН), %	
				ноябрь 2017 г.	ноябрь 2018 г.	ноябрь 2017 г.	ноябрь 2018 г.
14.	Новокузнецк						
	Ближе к окраине	Складские помещения					
15.	Новосибирск						
	Центр	Магазины					
	Центр	Офисные помещения					
	Середина	Магазины					
	Середина	Офисные помещения					
	Промзона	Производственные здания					
	Середина	Офисы					
	Середина	Магазины					
	Окраина, промзона	Производственные здания					
	Середина	Типовое жилье					
16.	Новочебоксарск						
	Промзона	Промышленные здания					
17.	Оренбург						
	Центр города	Торговые помещения					
	Окраина	Офисные помещения					
	Окраина	Производственные помещения					
18.	Ростов-на-Дону						
	Центр	Торговые помещения					
	Окраина	Торговые помещения					
	Центр	Офисные помещения					
	Окраина	Офисные помещения					
	Середина	Производственные 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	Производственные помещения					
	Середина	Типовое жилье					
21.	Севастополь						
	Середина	Типовое жилье					
	Окраина	ИЖС					
	Середина	Магазины					
	Середина	Магазины					
	Середина	Офисные помещения					
	Середина	Офисные помещения					
	Середина	Гостиницы					
	Середина	Производственные здания					
22.	Тамбов						
	Центр	Офисные помещения					
	Окраина	Офисные помещения					
	Центр	Магазины					
	Окраина	Магазины					
	Окраина	Производственные помещения					

СРД-23, ноябрь 2018 г.

№ п/п	Город, область, местоположение объекта	Тип недвижимости	Констр. система (КС), класс	Рыночная прибыль предпринимателя (ПП), %		Рыночные внешние износы (ВнИ), %	
				ноябрь 2017 г.	ноябрь 2018 г.	ноябрь 2017 г.	ноябрь 2018 г.
	Середина	Типовое жилье					
23.	Тверь						
	Окраина	Магазины					
	Середина	Офисные помещения					
	Окраина	Производственные здания					
	Середина	Типовое жилье					
24.	Тула						
	Центр	Офисы					
	Центр	Магазины					
	Центр	Магазины					
	Окраина	Производственные здания					
	Середина	Типовое жилье					
25.	Тюмень						
	Середина	Магазины					
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%.

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 помещений	Средние значения ВРМ	
				ноябрь 2017 г.	ноябрь 2018 г.
1.	Архангельск				
	Центр	Торговые			
	Центр	Офисные			
	Окраина	Офисные			
	Окраина	Складские			
2.	Владивосток				
	Центр	Офисные			
	Центр	Офисные			
	Середина	Офисные			
	Окраина	Производственные			
3.	Волгоград				
	Центр	Торговые			
	Середина	Торговые			
	Середина	Офисные			
	Середина	Офисные			
	Середина	Производственные			
	Окраина	Складские			
4.	Екатеринбург				
	Центр	Торговые			
	Центр	Торговые			
	Середина	Торговые			
	Середина	Офисные			
	Середина	Офисные			
	Середина	Производственные			
5.	Иркутск				
	Центр	Торговые			
	Центр	Офисные			
	Центр	Офисные			
	Окраина	Офисные			
	Окраина	Производственные			
6.	Киров				
	Центр	Торговые			
	Центр	Офисные			
	Центр	Офисные			
	Середина	Офисные			
	Середина	Торговые			
	Окраина	Производственные			
7.	Краснодар				
	Центр	Торговые			
	Центр	Офисные			
	Центр	Производственные			
	Середина	Торговые			
	Середина	Офисные			
	Середина	Офисные			
	Середина	Производственные			
	Окраина	Торговые			
	Окраина	Офисные			
	Окраина	Производственные			

СРД-23, ноябрь 2018 г.

№ п/п	Город, местоположение объекта	Функциональное назначение площадей	Класс помещений	Средние значения ВРМ	
				ноябрь 2017 г.	ноябрь 2018 г.
8.	Москва				
	Центр	Жилые апартаменты			
	Центр	Элитные квартиры			
	Центр	Типовые квартиры			
	Центр	Торговые			
	Центр	Торговые			
	Центр	Торговые			
	Центр	Офисные			
	Центр	Офисные			
	Центр	Офисные			
	Центр	Производственные			
	Середина	Типовые квартиры			
	Середина	Торговые			
	Середина	Торговые			
	Середина	Торговые			
	Середина	Офисные			
	Середина	Офисные			
	Середина	Производственные			
	Окраина	Типовые квартиры			
	Окраина	Торговые			
	Окраина	Торговые			
	Окраина	Офисные			
	Окраина	Офисные			
	Окраина	Производственные			
	Окраина	Складские			
9.	Новосибирск				
	Центр	Торговые			
	Середина	Торговые			
	Середина	Офисные			
	Середина	Офисные			
	Середина	Производственные			
	Окраина	Складские			
10.	Ростов-на-Дону				
	Центр	Торговые			
	Центр	Офисные			
	Центр	Производственные			
	Середина	Торговые			
	Середина	Офисные			
	Окраина	Торговые			
	Окраина	Офисные			
	Окраина	Производственные			
	Окраина	Складские			
11.	Рязань				
	Центр	Торговые			
	Центр	Офисные			
	Окраина	Торговые			
	Окраина	Производственные			
	Окраина	Складские			
12.	Тамбов				
	Центр	Офисные			
	Середина	Торговые			
	Окраина	Торговые			
	Окраина	Офисные			
	Окраина	Производственные			
	Окраина	Складские			
13.	Тула				
	Центр	Офисные			
	Центр	Офисные			
	Середина	Торговые			
	Середина	Офисные			
	Окраина	Торговые			
	Окраина	Офисные			
	Окраина	Производственные			

СРД-23, ноябрь 2018 г.

№ п/п	Город, местоположение объекта	Функциональное назначение площадей	Класс помещений	Средние значения ВРМ	
				ноябрь 2017 г.	ноябрь 2018 г.
	Окраина	Складские			
14.	Ярославль				
	Центр	Торговые			
	Центр	Офисные			
	Центр	Офисные			
	Центр	Складские			
	Середина	Торговые			
	Середина	Офисные			
	Середина	Офисные			
	Окраина	Торговые			
	Окраина	Офисные			
	Окраина	Производственные			
	Окраина	Складские			

ДЕМОНСТРАЦИОННАЯ

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 лет¹;

ПС - удельная стоимость прав собственности на ЗУ.

Значения соотношения **ПА/ПС** (табл. 1.3.1) исследовались для различных городов РФ на основании данных следующих источников:
- профильные сайты сети интернет.

Таблица 1.3.1

Соотношение ПА/ПС для земельных участков в некоторых городах РФ

№ п/п	Город, местоположение объекта	Функциональное назначение	СРК-2016 март 2016 г.	СРД-18 май 2016 г.	СРД-19 ноябрь 2016 г.	СРК-2017 март 2017 г.	СРД-20 май 2017 г.	СРД-21 май 2017 г.	СРК-2018 март 2018 г.	СРД-22 май 2018 г.	СРД-23 ноябрь 2018 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									

¹ при расчетах ПА учитывались по рыночной стоимости (величина стоимости ПА от НДС не очищалась).

СРД-23, ноябрь 2018 г.

№ п/п	Город, местоположение объекта	Функциональное назначение	СРК-2016 март 2016 г.	СРД-18 май 2016 г.	СРД-19 ноябрь 2016 г.	СРК-2017 март 2017 г.	СРД-20 май 2017 г.	СРД-21 май 2017 г.	СРК-2018 март 2018 г.	СРД-22 май 2018 г.	СРД-23 ноябрь 2018 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									
	Середина	Офисное									
	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									
	Украина	Производственное									

СРД-23, ноябрь 2018 г.

№ п/п	Город, местоположение объекта	Функциональное назначение	СРК-2016 март 2016 г.	СРД-18 май 2016 г.	СРД-19 ноябрь 2016 г.	СРК-2017 март 2017 г.	СРД-20 май 2017 г.	СРД-21 май 2017 г.	СРК-2018 март 2018 г.	СРД-22 май 2018 г.	СРД-23 ноябрь 2018 г.
21.	Уфа		[Blue shaded area]								
	Окраина	Производственное									
22.	Ярославль										
	Середина	Производственное									
	Окраина	Сервисное									
	Окраина	Офисно-складское									
	Окраина	Производственное									

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

Демонстрация

1.3.2. Корректировки на уторгование для объектов недвижимости

Использование: при проведении расчетов и корректировок.

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

Приведены отдельные данные, полученные по сведениям риэлтерских фирм, сети

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									
Средние города									
Владивосток									
Омск									
Севастополь									
Ставрополь									
Тамбов									
Тверь									
Среднее по средним городам									
Московская область									

Примечание. В скобках указано среднее значение.

По данным исследований рынка жилья РФ минимальные скидки при продаже прав собственности имеются в марте и в мае, а максимальные – в июле и декабре.

1.4. Время ликвидности объектов недвижимости в 2007 - 2018 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.							
		2018 ноябрь	2018 май	2017 май	2016 ноябрь	2016 май	2015	2014	2007
	Квартиры								
1	1-комнатные квартиры								
	Москва								
	Санкт-Петербург								
	Екатеринбург								
2	2-комнатные квартиры								
	Москва								
	Санкт-Петербург								
	Екатеринбург								
3	3 и более-комнатные квартиры								
	Москва								
	Санкт-Петербург								
	Екатеринбург								
	Земельные участки								
1	Под дачное строительство								
	Московская область								
	Тульская область								
2	Под офисные и торговые цели								
	Москва								
	Московская область (торговые цели)								
3	Под производственно-складские цели								
	Москва								
	Московская область								
	Помещения (здания)								
1	Производственные								
	Иркутск								
	Киров								
	Москва								
	Московская область (10-40 км. от МКАД)								
	Санкт-Петербург								
2	Торговые								
	Иркутск								
	Киров								
	Москва								
	Московская область (10-40 км. от МКАД)								
3	Офисные								
	Москва								
	Московская область (10-40 км. от МКАД)								
	Иркутск								
	Санкт-Петербург								
4	Гостиницы								
	Москва								
	Московская область (10-40 км. от МКАД)								

Для квартир:

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

- покупательная способность населения;
- сегмент рынка (количество комнат).

Важными факторами являются:

- класс здания (А, В, С, D);
- расположение на этаже.

Дополнительными факторами являются:

- местоположение (экология, расположение в городе, транспортная доступность, дворовая территория и парковки);
- темп роста стоимости в сегменте квартир (был важен до 2008 года, в 2018 г. - важен для сдачи в аренду);
- срок подготовки документов и т.п.

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

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

Таблица 1.5.1

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

№ п/п	Город/ Класс	А	В	С
1	Москва**			
1.1	Офисные помещения:			
	Операционные расходы			
	Эксплуатационные расходы			
1.2	Торговые помещения			
	Операционные расходы			
	Эксплуатационные расходы			
1.3	Производственно-складские помещения			
	Операционные расходы			
	Эксплуатационные расходы			
2	Санкт/Петербург			
2.1	Офисные помещения			
	Операционные расходы			
2.2	Торговые помещения			
	Операционные расходы			
2.3	Производственно-складские помещения			
	Операционные расходы			
	Эксплуатационные расходы			
3	Московская область			
3.1.	Производственно-складские помещения			
	Операционные расходы			

* Расценки даны с учетом НДС.

** Расценки для класса «В» и «С» офисных и торговых помещений снижаются для Московской области на 10 - 14% по сравнению с Москвой.

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).

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

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

Таблица 1.6.1.

Средние различия в стоимости торговых помещений класса «С-В»

№ п/п	Качественная характеристика отделки и инженерных сетей	Москва	Санкт-Петербург
1.	Требуется ремонта		
2.	Хорошее (эксплуатационное)		
3.	Отличное (новое)		

Средние различия в стоимости офисных помещений класса «С-В»

№ п/п	Качественная характеристика отделки и инженерных сетей	Москва	Санкт-Петербург
1.	Требуется ремонта		
2.	Хорошее (эксплуатационное)		
3.	Отличное (новое)		

1.7. Средние товарные чеки в Москве и по России

Использование: при проведении расчетов альтернативных арендных ставок для недвижимости.

Таблица 1.8.1.

Средние товарные чеки по Москве, РФ

№ п/п	Торговое назначение	Средний чек, руб.	Соотношение с Москвой	Среднегодовая заполняемость
По Москве				
1.	Магазины duty free			
2.	Первичный прием врача-специалиста			
3.	Рестораны			
4.	Банкетные залы			
5.	Детские товары			
6.	Алкогольные бары			
7.	Продовольственные магазины			
8.	Многофункциональные магазины			
9.	Книжные магазины (пресса)			
10.	Мелкорозничные товары			
11.	Такси			
12.	Фаст-фуды			
13.	Парикмахерская эконом класса			
14.	Кофейни			
15.	Столовые и буфеты при предприятиях			
16.	Автомойки			
17.	Вендинг (продукты, напитки)			
По России				
1.	Детские товары			
2.	Рестораны			
3.	Алкогольные бары			
4.	Продовольственные магазины			
5.	Многофункциональные магазины			
6.	Книжные магазины			
7.	Фаст-фуды			
8.	Парикмахерская эконом класса			
9.	Столовые и буфеты			
9.1.	- мужчины			
9.2.	- женщины			
10.	Придорожные кафе самообслуживания			

*Вендинг в транспортных узлах (аэропортах и т.п.) имеет средний товарный чек выше в 1,5-2,0 раза.

1.8. Диапазоны коэффициентов капитализации, полученные методом рыночной экстракции

Использование: при проведении расчетов в доходном подходе для недвижимости.

Таблица 1.8.1

Диапазоны коэффициентов капитализации для Москвы

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

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

РАЗДЕЛ 2. БИЗНЕС

2.1. Виды и типы мультипликаторов

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

Таблица 2.1.1

Виды и типы мультипликаторов

Виды мультипликаторов	Типы мультипликаторов	Метод	Первичные данные для расчета	Примеры мультипликаторов	Критерии ранжирования мультипликаторов
Моментные	<p>Моментные</p> <p>Интервальные</p> <p>Номенклатурные</p>				
Интервальные					
Номенклатурные					

2 ФЭА – финансово-экономический анализ.

3 EBITDA = Годовая прибыль от продаж + Годовая амортизация

2.2. Балансовые значения коэффициента бета (рычагового и безрычагового)

Использование: при расчете ставок дисконтирования для доходного подхода. Балансовые значения коэффициента бета (рычагового и безрычагового) рассчитываются на основе балансовых

отчетов предприятий (формы №1, 2) за 5-6 лет {12}.

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

Таблица 2.2.1.

Значения коэффициентов бета балансовых по предприятиям

Предприятие	Правовая форма	Выручка, млн. руб.	Значения коэффициента бета		Долг/Капитал	
			Рычагового	Безрычагового		
				балансовые		расчетные*
Телекомпании						
Н...с	АО					
В...а	ООО					
З...и	ООО					
С...м	АО					
Р...т	ООО					
А...е	ООО					
Н...е	ООО					
Д...е	ООО					
Среднее						
Газотранспортные компании						
Г...я	ООО					
М...я	ООО					
Г...ю	ООО					
Г...т	ООО					
Го...я	ООО					
Т...я	ООО					
Среднее						
Черная металлургия						
А...д	ПАО					
К...ы	АО					
С...ь	ПАО					
М...т	ПАО					
И...ы	ПАО					
М...ь	АО					
Среднее						
Геологоразведочные компании						
Г...а	ООО					
Г...а	АО					
М...а	ООО					
Т...я	АО					
А...а	АО					
Г...я	ООО					
Среднее						
Компании блок-чейна и майнинга						
М...н	ООО					
М...г	АО					
А...с	ООО					
Х...р	ООО					
И...я	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. 2.3.1, имеют следующую маркировку:

СП - получены при проведении оценочных работ по бизнесу;

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

Используемыми мультипликаторами являются следующие коэффициенты:

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

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

Р/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 отличии от мультипликаторов для перехода к 100% миноритарному УК Компании, данные мультипликаторы имеют иное наименование.

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

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.	Нефтяная и газовая	Нефтегазовые добывающие компании	32 150-154 200	СП					
2.	Нефтяная и газовая	Сервисные компании	142-267	СП					
3.	Нефтяная и газовая	НИИ	925-1043	СП					
4.	Финансы	Клиринговые компании	608-1640	СП					
5.	Энергетика	Энергогенерирующие компании	2 620-8 458	СП					
6.	Товары народного потребления	Оптическое производство	38-622	СП					
7.	Торговый сервис	Гостиничный бизнес	34-212	СП					
8.	Приборостроение	Аппаратура	102-654	СП					
9.	Торговля	Спорттовары	22-238	СП					

2.4. Внутренние нормы рентабельности (IRR) отдельных инвестиционных проектов

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

В табл. 2.4.1 приведены внутренние нормы рентабельности инвестиционных проектов.

Таблица 2.4.1

Внутренние нормы рентабельности (IRR) инвестиционных проектов

№ п/п	Инвестиционный проект	Отрасль	Общая стоимость проекта, млн. руб.	Период окупаемости, годы	IRR %
1.	Банный комплекс				
2.	Крупномолочное производство				
3.	Водоспортивный комплекс				
4.	Лакокрасочное производство				
5.	Отель на 180 номеров				
6.	ТРЦ				
7.	ТРЦ				

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

№ п/п	Отрасль	Сп/Со		Сп/Со	
		Предложения ноябрь 2017 г.		Предложения ноябрь 2018 г.	
		Кол-во	Среднее	Кол-во	Среднее
1.	Нефтяная				
2.	Газовая				
3.	Энергетика				
4.	Банковское дело				
5.	Связь				
6.	Металлургия				
7.	Автомобильная				
8.	Механические заводы				
9.	Судостроение				
10.	Торговля				
11.	Химия				
12.	Пищевая				
13.	Золотодобыча				
14.	Приборостроение				
	Среднее				

СРД-23, ноябрь 2018 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 на рынках РФ, %

№ п/п	Наименование	СРД-14, май 2014 г.	СРД-15, ноябрь 2014 г.	СРД-16, май 2015 г.	СРД-17, ноябрь 2015 г.	СРД-18, май 2016 г.	СРД-19, ноябрь 2016 г.	СРД-20, май 2017 г.	СРД-21, ноябрь 2017 г.	СРД-22, май 2018 г.	СРД-23, ноябрь 2018 г.
1.	Автозапчасти										
2.	Автокофейни										
3.	Автосервис										
4.	Агентства недвижимости										
5.	Агентства праздников и отдыха										
6.	Алкогольные бары										
7.	Аренда автомобилей										
8.	Аутсорсинг										
9.	Безопасность										
10.	Бижутерия и аксессуары										
11.	Блокчейн										
12.	Бухгалтерское обслуживание										
13.	Возврат кредитов										
14.	Выпуск журналов										
15.	Госзакупки										
16.	Гостиницы										
17.	Гостиницы мини										
18.	Двери										
19.	Дезинфекция										
20.	Деньги заем										
21.	Детская обувь										
22.	Детская одежда										
23.	Детский сад										
24.	Детское обучение, воспитание										
25.	Дизайн интерьера										
26.	Домашний бизнес										
27.	Домашние животные										
28.	Доставка курьером										
29.	Доставка почтой										
30.	Доставка продуктов										
31.	Занятия с детьми										
32.	Заправка картриджей										
33.	Игры электронные										
34.	Изображений нанесение										
35.	Изготовление печатей и штампов										
36.	Изготовление декоративной печати										
37.	Интернет-бизнес										
38.	Интернет-магазины										
39.	Кадровые агентства										
40.	Канализация										
41.	Кафе										
42.	Кино										
43.	Кислородные бары										
44.	Клининг										
45.	Кожгалантерея										
46.	Кондитерские										
47.	Консалтинг										
48.	Купонный сервис										
49.	Лабораторные исследования										

СРД-23, ноябрь 2018 г.

№ п/п	Наименование	СРД-14, май 2014 г.	СРД-15, ноябрь 2014 г.	СРД-16, май 2015 г.	СРД-17, ноябрь 2015 г.	СРД-18, май 2016 г.	СРД-19, ноябрь 2016 г.	СРД-20, май 2017 г.	СРД-21, ноябрь 2017 г.	СРД-22, май 2018 г.	СРД-23, ноябрь 2018 г.	
110.	Финансовые услуги											
111.	Фотостудии											
112.	Хлебобулочные изделия											
113.	Цветы											
114.	Часы											
115.	Чайная торговля											
116.	Электрические счетчики											
117.	Электротранспорт											
118.	Ювелирные магазины											
119.	Юридические агентства по интеллектуальной собственности											
120.	Юридические услуги											

3.2. Сроки полезного использования программ для ЭВМ

Использование: для расчетов по затратному и доходному подходам.

Таблица 3.2.1

Сроки полезного использования программ для ЭВМ

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

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

3.3. Сроки экономической жизни технологий

Использование: для расчетов по затратному и доходному подходам.

Таблица 3.3.1.

Сроки экономической жизни различных технологий

№ п/п	Наименование технологии	Срок экономической жизни, лет
1.	Программные продукты Майкрософт	
2.	Химические технологии	
2.1.	Переработка углеводородов	
2.2.	Пластмассы	
2.3.	Удобрения	
2.4.	Синтетические волокна	
3.	Военные технологии и технологии двойного назначения	
3.1.	Авиастроение	
3.2.	Оружие огнестрельное	
3.3.	Приборостроение	
3.4.	Топливо	
4.	Ядерные технологии	
4.1.	Атомные ледоколы	
4.2.	Атомные станции	
4.3.	Медицинская техника	
4.4.	Хранение отходов	
5.	Строительные технологии	
5.1.	Домостроение	
5.2.	Инженерные сети	
5.3.	Облегченные конструкции	
5.4.	Освещение	
6.	Строительные материалы	
6.1.	Кирпич	
6.2.	Цемент	
6.3.	Утеплитель	
6.4.	Арматура	
7.	Приготовление пищевых продуктов	
7.1.	Алкобольные напитки	
7.2.	Безалкогольные напитки	
7.3.	Кулинарные изделия	
7.4.	Кондитерские изделия	
8.	Типографские технологии	
9.	Автомобилестроение	
10.	Агротехнологии	
10.1.	Возделывание почв	
10.2.	Внесение удобрений	
10.3.	Растениеводство	
10.4.	Хранение урожая	
10.5.	Селекция	
11.	Медицинские технологии	
11.1.	Травматология	
11.2.	Онкология	
11.3.	Офтальмология	
11.4.	Протезирование	
11.5.	Зубы (лечение)	
12.	SSD накопители	
13.	Технологии безопасности	
14.	Банковские технологии	
15.	Сварочные технологии	

3.4. Стоимости футболистов сборной РФ

Использование: для расчетов по сравнительному подходу.

Таблица 3.4.1.

Стоимости футболистов сборной РФ на чемпионате мира 2018

Фамилия Имя	Возраст, лет	Цена после ЧМ, млн. евро
Акинфеев Игорь		
Лунев Андрей		
Габулов Владимир		
Кутепов Илья		
Семенов Андрей		
Гранат Владимир		
Кудряшев Федор		
Фернандес Марио		
Смольников Игорь		
Головин Адександр		
Дзагоев Алан		
Зобнин Роман		
Миранчук Антон		
Кузяев Далер		
Газинский Юрий		
Миранчук Алексей		
Ерохин Александр		
Черышев Денис		
Смолов Федор		
Дзюба Антон		
Среднее		

Рисунок 3.4.1.

Стоимости футболистов сборной РФ в зависимости от возраста



Таблица 3.4.2.

Показатели распределения выборки

Показатель	Значение
Площадка по стоимости, лет	
Максимальная стоимость, млн.евро	
Минимальная стоимость, млн.евро	
Средний возраст, лет	
Средняя стоимость, млн.евро	

3.5. Коэффициенты уторгования на вторичном рынке

Использование: в рамках затратного и сравнительного подхода.

Таблица 3.5.1

Коэффициенты уторгования на вторичном рынке (Европейская часть РФ)

№ п/п	Наименование	Коэффициенты уторгования, %									
		СРД-17, ноябрь 2015 г.	СРД-18, май 2016 г.	СРД-19, ноябрь 2016 г.	СРК-2017, март 2017 г.	СРД-20, май 2017 г.	СРД-21, ноябрь 2017 г.	СРК-2018, март 2018 г.	СРД-22, май 2018 г.	СРД-22, ноябрь 2018 г.	
1.	Букинистические книги										
2.	Картины современных художников (не членов СХ)										
3.	Картины художественные РФ										
4.	Компьютерные игры										
5.	ППП 1-С бухгалтерия										
6.	Программные продукты										
7.	Скульптуры										
8.	Собрания сочинений Б. Пастернака										
9.	Собрания сочинений А.С. Пушкина										
10.	Фильмы художественные										
11.	Франшизы торговых магазинов										

РАЗДЕЛ 4. МАШИНЫ И ОБОРУДОВАНИЕ (МИО)

4.1. Оптово-розничные коэффициенты учета скидок и функциональные скидки

Использование: для определения от розничных цен **к минимальным** оптовым ликвидационной стоимости. ценам для машин, оборудования и товаров.
В табл. 4.1.1 приведены данные по В табл. 4.1.2 приведены диапазоны коэффициентам учета скидок при переходе функциональных скидок.

Таблица 4.1.1

Оптово-розничные коэффициенты учета скидок

№ п/п	Наименование	Коэффициенты учета скидок
1.	Оборудование	
1.1.	Буровое	
1.2.	Бытовая техника	
1.3.	Доильное	
1.4.	Компьютерное	
1.5.	Кондиционеры	
1.6.	Кровельное	
1.7.	Медицинское	
1.8.	Насосное	
1.9.	Пищевое	
1.10.	Сварочное	
1.11.	Спортивное	
1.12.	Стерилизационное	
1.13.	Строительное	
1.14.	Торговое	
1.15.	Швейное	
2.	Станки	
2.1.	Деревообрабатывающие	
2.2.	Листогибочные	
2.3.	Прессы	
2.4.	Сверлильные	
2.5.	Токарные	
2.6.	Фрезерные	
2.7.	Шлифовальные	
3.	Строительные материалы	
3.1.	Кирпич	
3.2.	Краски	
3.3.	Шлакоблоки	
4.	Приборы	
4.1.	Измерительные	
4.2.	Счетчики	
4.3.	Бытовая техника	
4.4.	Трактора	
5.	Подъемно-транспортное оборудование	
5.1.	Крановое оборудование	
5.2.	Транспортеры	
5.3.	Электропогрузчики	
5.4.	Лебедки	
5.5.	Асфальтоукладчики	

Таблица 4.1.2

Диапазоны функциональных скидок

№ п/п	Наименование	Диапазоны
1.	Скидка за платеж наличными	
2.	Скидка за объем товара	
3.	Бонусные скидки	
4.	Дилерские скидки	
5.	Сезонные скидки	
6.	Скидки для «лояльных» покупателей	
7.	Скидки для пенсионеров	

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

4.2. Исследования коэффициентов перехода на вторичный рынок

Использование: в затратном и сравнительном подходе.

Цель: определение коэффициентов перехода на вторичный рынок.

Большинство оценщиков при проведении расчетов в затратном подходе использует базовую стоимость для начисления износов в виде средней по прайс-листам предприятий

изготовителей и дилеров без учета коэффициентов перехода на вторичный рынок, что ведет к завышению уровня физических и функциональных износов.

Ниже приведены результаты отдельных исследований коэффициентов перехода на вторичный рынок. Методология получения расчетных данных приведена в разд. 6.

Таблица 4.2.1

Рыночные данные по коэффициентам переходу объектов на вторичный рынок

№ п/п	Наименование объекта, параметры	СРД-14, май 2014 г.	СРД-15, ноябрь 2014 г.	СРД-16, май 2015 г.	СРД-17, ноябрь 2015 г.	СРД-18, май 2016 г.	СРД-19, ноябрь 2016 г.	СРК-2017, март 2017 г.	СРД-20, май 2017 г.	СРД-21, ноябрь 2017 г.	СРК-2018, март 2018 г.	СРД-22, май 2018 г.	СРД-23, ноябрь 2018 г.
1.	Автомобили												
2.	Автомобили												
3.	Буровое оборудование												
4.	Бытовая техника отечественная												
5.	Вагончики передвижные												
6.	Весовое оборудование												
7.	Водные суда												
8.	Воздушные суда												
9.	Деревообрабатывающие станки												
10.	Дорожная техника												
11.	Железнодорожный транспорт												
12.	Землеройная техника												
13.	Импортная бытовая кухонная техника												
14.	Импортная бытовая техника												
15.	Импортные легковые автомобили												
16.	Индукционные нагреватели												
17.	Кабелеукладчики отеч.												
18.	Книги (детективы)												
19.	Коммунальная техника												
20.	Компрессорное оборудование												
21.	Компьютерная техника												
22.	Кондиционеры												
23.	Крановое оборудование												
24.	Кухонное оборудование												
25.	Лифтовое оборудование												
26.	Мебель аптечная												
27.	Мебель офисная РФ												
28.	Металлопрокат												
29.	Мобильные телефоны												
30.	Музыкальные инструменты												
31.	Насосное оборудование												
32.	Оборудование кинотеатров												
33.	Оборудование спортивное												
34.	Оборудование стекольной промышленности												
35.	Окрасочное оборудование												
36.	Оргтехника компьютерная												
37.	Оргтехника офисная												
38.	Отечественная и СНГ бытовая техника												
39.	Отечественное станочное оборудование												
40.	Отечественные легковые автомобили												
41.	Печатное оборудование												
42.	Пищевое оборудование отечественное												
43.	Пищевое оборудование импортное												
44.	Погрузочное оборудование												
45.	Полиграфическое оборудование импортное												

4.3. Коэффициенты уторгования на вторичном рынке

Использование: в рамках затратного и сравнительного подхода.

Принятые по тексту таблицы сокращения:
имп. - импортного производства;
отеч. - отечественного производства.

Таблица 4.3.1

Коэффициенты уторгования на вторичном рынке (Европейская часть РФ)

№ п/п	Наименование	Коэффициенты уторгования, %									
		СРД-17, ноябрь 2015 г.	СРД-18, май 2016 г.	СРД-19, ноябрь 2016 г.	СРК-2017, март 2017 г.	СРД-20, май 2017 г.	СРД-21, ноябрь 2017 г.	СРК-2018, март 2018 г.	СРД-22, май 2018 г.	СРД-22 ноябрь 2018 г.	
1.	Автомобили										
2.	Асфальтоукладчики										
3.	Аттракционы имп.										
4.	Баллоны газовые										
5.	Банкоматы										
6.	Башенные краны										
7.	Бензопилы Husqvarna										
8.	Бетономешалки отеч.										
9.	Вагоны железнодорожные										
10.	Ванны стальные										
11.	Велосипеды горные имп.										
12.	Водные катера отеч.										
13.	Водные суда										
14.	Газовые плиты имп.										
15.	Газонокосилка Хонда										
16.	Гитары										
17.	Грузовой автотранспорт отеч.										
18.	Двигатели воздушных судов отеч.										
19.	Домашние животные										
20.	Домкраты отеч.										
21.	Дорожная техника имп.										
22.	Дорожная техника отеч.										
23.	Дрели ручные имп. (свыше 3 лет)										
24.	Духи, одеколон										
25.	Духовые музыкальные инструменты										
26.	Евровагонка										
27.	Железнодорожные полувагоны										
28.	Здания передвижные										
29.	Земснаряды										
30.	Зубоврачебная техника имп.										
31.	Игровые автоматы										
32.	Камины дровяные										
33.	Камнерезное оборудование отеч.										
34.	Кинотехника имп.										
35.	Комбайны зерноуборочные										
36.	Комбайны зерноуборочные имп.										
37.	Комплект сборного брусового деревянного коттеджа (1 эт. с мансардой)										
38.	Компрессоры отеч.										
39.	Компьютерные игры										
40.	Конвейеры ленточные										
41.	Кондиционеры										
42.	Котельное оборудование отеч.										
43.	Кофе-машины имп.										
44.	Крановое оборудование										
45.	Кухонная мебель имп.										
46.	Легковой автотранспорт имп.										
47.	Линии розлива молока										
48.	Лифтовое оборудование отеч.										
49.	Лодки надувные										

РАЗДЕЛ 5. ОБЩИЕ ДАННЫЕ

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

Таблица 5.1.1

Ставки рефинансирования

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

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

Таблица 5.1.2

Страновые риски для РФ

№ п/п	Год, время	Страновые риски, %*	Примечание
1.	1999		
2.	2000		
3.	2001		
4.	2002		
5.	2003		
6.	2004		
7.	2005		
8.	2006		
9.	2007		
10.	2008, начало		
11.	2008, осень		
12.	2009		
13.	2010, май		
14.	2010, ноябрь		
15.	2011, апрель		
16.	2011, ноябрь		
17.	2012, май		
18.	2012, ноябрь		
19.	2013, май		
20.	2013, ноябрь		
21.	2014, май		
22.	2014, ноябрь		
23.	2015, май		
24.	2015, ноябрь		
25.	2016, май		
26.	2016, ноябрь		
27.	2017, май		
28.	2017, ноябрь		
29.	2018, май		
30.	2018, ноябрь		

*Страновые риски приводятся для пересчета из долларового эквивалента США в рублевый эквивалент РФ.

5.2. Ориентировочные индексы-дефляторы

Использование: при прогнозировании денежных потоков.

Таблица 5.2.1

Индексы - дефляторы, %

№ п/п	Наименование	2019	2020	2021
1.	Инфляция			
2.	Изменение курса валют (руб./долл.)			
3.	ФОТ (среднеотраслевой)			
4.	Удорожание стоимости СМР			
5.	Электроэнергия			
6.	Коммунальные расходы (тепло, вода и прочее)			
7.	Плата за аренду земельных участков			
8.	Удорожание стоимости ремонтных работ			
9.	НДС			
10.	Налог на прибыль			
11.	Индексы цен производителей			
12.	Тарифы на газ населению			
13.	Тарифы на ж/д перевозки грузов			
14.	Доходы населения			
15.	Цены на нефть, долл./баррель	- оптимистический вариант		
16.		- пессимистический вариант		

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 «Сборник «Ко-Инвест» не применим при судебной экспертизе www.appraiser.ru, 06.08.2018 г., Киселев Юрий

ДЛЯ ИНФОРМАЦИИ:

Судебный эксперт и оценщик действуют в различных рамках правового поля, являются субъектами различных видов деятельности, осуществляют различные функции. Цели и задачи деятельности оценщика и судебного эксперта, как и результат их деятельности, различны.

В соответствии со статьей 3 Федерального закона об оценочной деятельности, под оценочной деятельностью понимается профессиональная деятельность субъектов оценочной деятельности, направленная на установление в отношении объектов оценки рыночной, кадастровой, ликвидационной, инвестиционной или иной предусмотренной федеральными стандартами оценки стоимости.

Из положений статьи 9 Федерального закона ГСЭД следует, что судебная экспертиза проводится в целях установления обстоятельств, подлежащих доказыванию по конкретному делу.

Согласно статье 9 Федерального закона ГСЭД и статье 86 АПК Российской Федерации в качестве итогового документа, содержащего исследование и выводы по поставленному судом вопросу судебным экспертом представляется заключение эксперта.

2. Дискуссия по вопросу «Расчет ставки капитализации методом рыночной экстракции» www.appraiser.ru, 29.06.2018 г., Н.П.Баринов (ник - NB)

Тут одно из двух - либо экстракция с рынка, либо модели.

Экстракция - это выявление коэффициента (множителя), т.е. «мгновенный снимок», с тем, чтобы применить этот коэффициент к соответствующей «мгновенной» величине. Никаких темпов роста.

Главный вопрос при этом - рынок. Если это действительно развитый и конкурентный

В силу статьи 11 Федерального закона об оценочной деятельности итоговым документом, составленным по результатам определения стоимости объекта оценки, является отчет об оценке.

Требования к содержанию отчета об оценке объекта оценки и требования к содержанию заключения эксперта различны.

Признаваемый Законом об оценочной деятельности вероятностный характер определения рыночной стоимости предполагает возможность получения неодинакового результата оценки при ее проведении несколькими оценщиками.

Вероятностный подход в судебной экспертизе предполагает разработку специальной количественной методики.

Принцип определенности выводов эксперта заключается в недопустимости неопределенности выводов.

Принцип квалифицированности предполагает, что при составлении заключения должны использоваться специальные знания, присущие эксперту. Заключение не может базироваться на повседневном житейском опыте, иначе нет необходимости в экспертизе.

Принцип доступности состоит в том, что в процессе доказывания могут использоваться только те выводы эксперта, для интерпретации которых не требуется специальных познаний участников процесса (судей, сторон и др.).

рынок (а не государственные расценки или пародия на них) - все ОК. Вычисляем, применяем. Но у нас это редкость. Модели же предполагают «извлечение» отдельных составляющих ставки капитализации. Отдельно - ставка конечной доходности (IRR) аналогичных проектов, отдельно - ставка возврата капитала (если объект - изнашиваемый), отдельно - учет темпов роста.

Для земли (без возврата капитала) - взгляните свежий ИОВРФ (№6 2018) - там многое разжевано.

5.3.2. Бизнес

1. Дискуссия по вопросу «Стоимость бизнеса для целей ликвидации» www.appraiser.ru, 31.08.2018 г.,

Ю.В.Козырь (ник – Ю.Козырь)

Почему-то мало кто обращает внимание на то, что при оценке бизнеса предположение о скорой его ликвидации, в общем, стандартно, и оно само по себе не отменяет применимость доходного подхода: просто доходы собственников будут не от операционной деятельности, а от дезинвестиций. Соответственно, результат ТАК реализованного доходного подхода

полностью совпадет с результатом метода стоимости ликвидации, относящегося почему-то к затратному подходу...

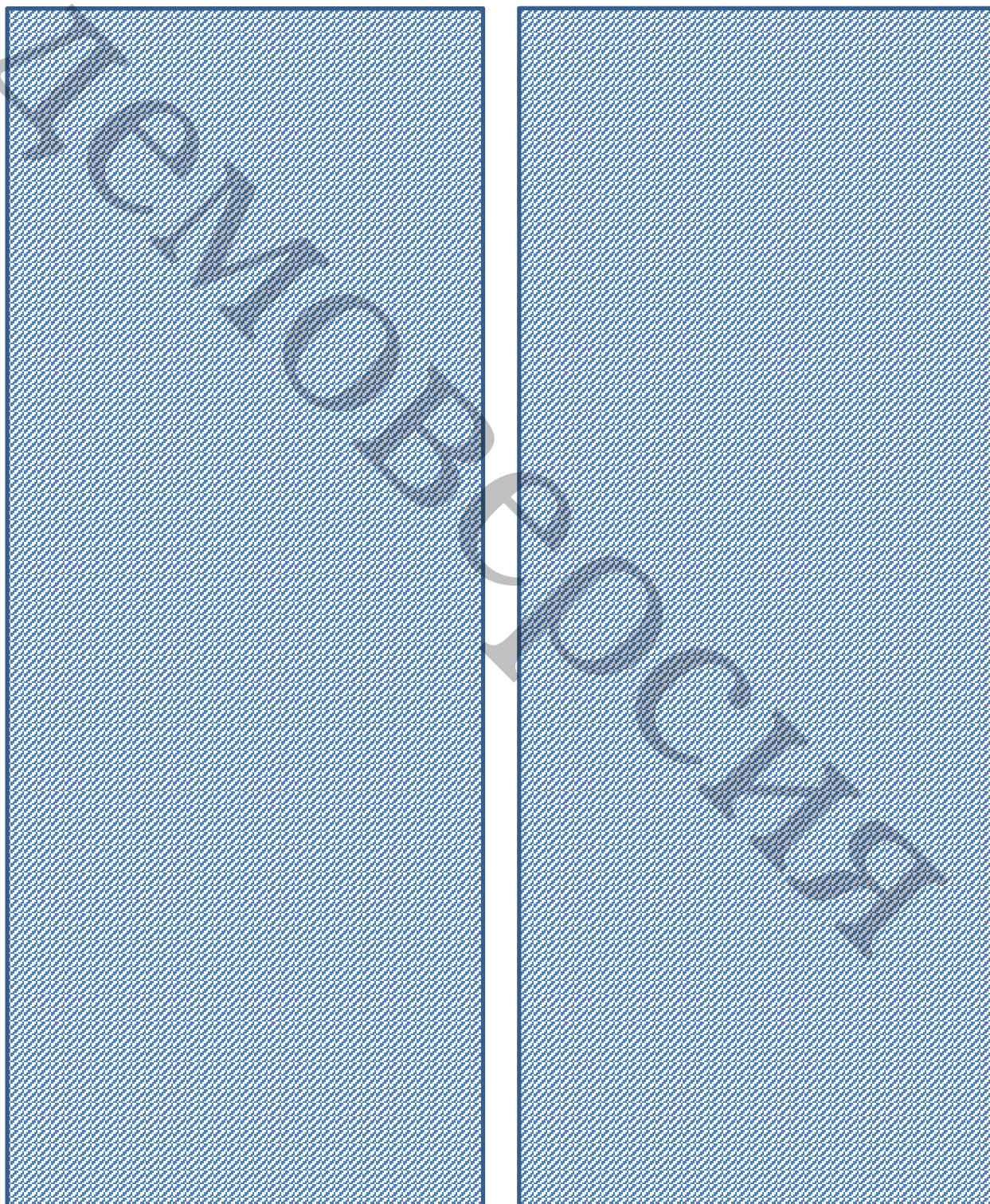
И еще: иногда речь может идти лишь о банкротстве, а объектом оценки быть бизнес безотносительно собственника (для консультационных целей). В таких случаях следует выяснять какой там тип банкротства: с ликвидацией или нет. Последнее имеет де факто место, когда люди по-прежнему ходят на работу, а предприятие продолжает выпускать продукцию - меняются только собственники.

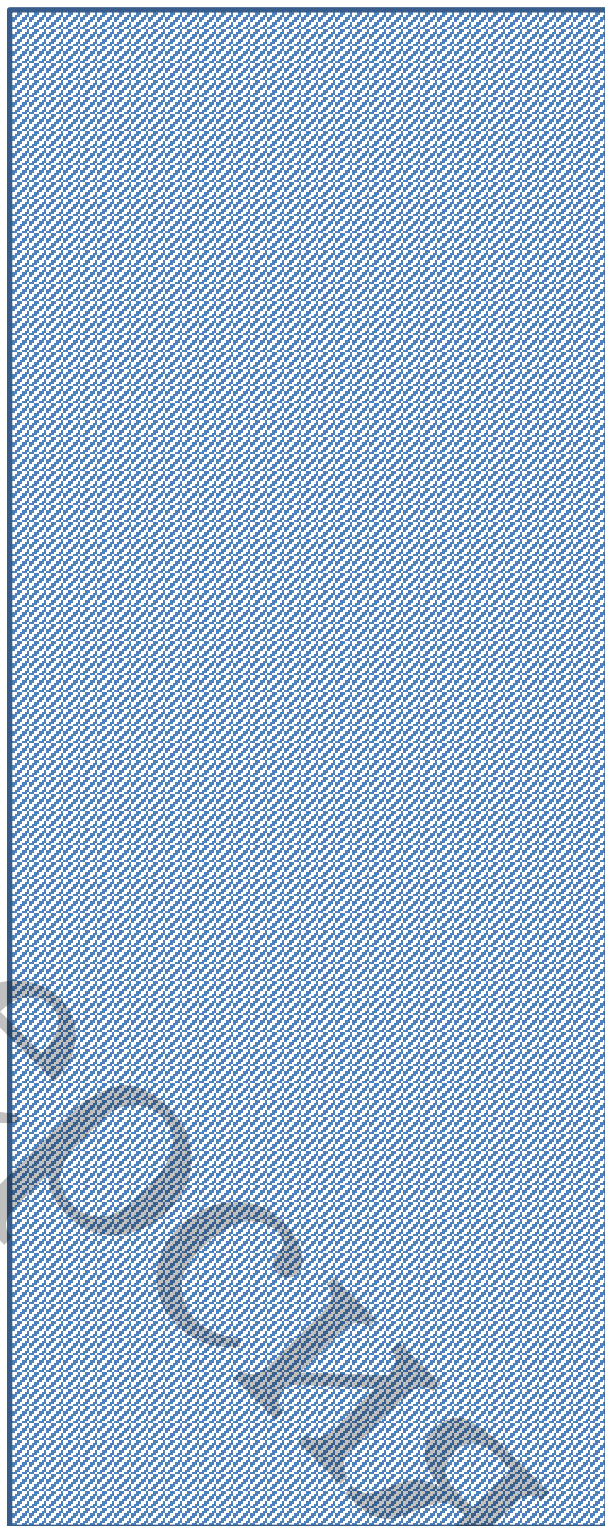
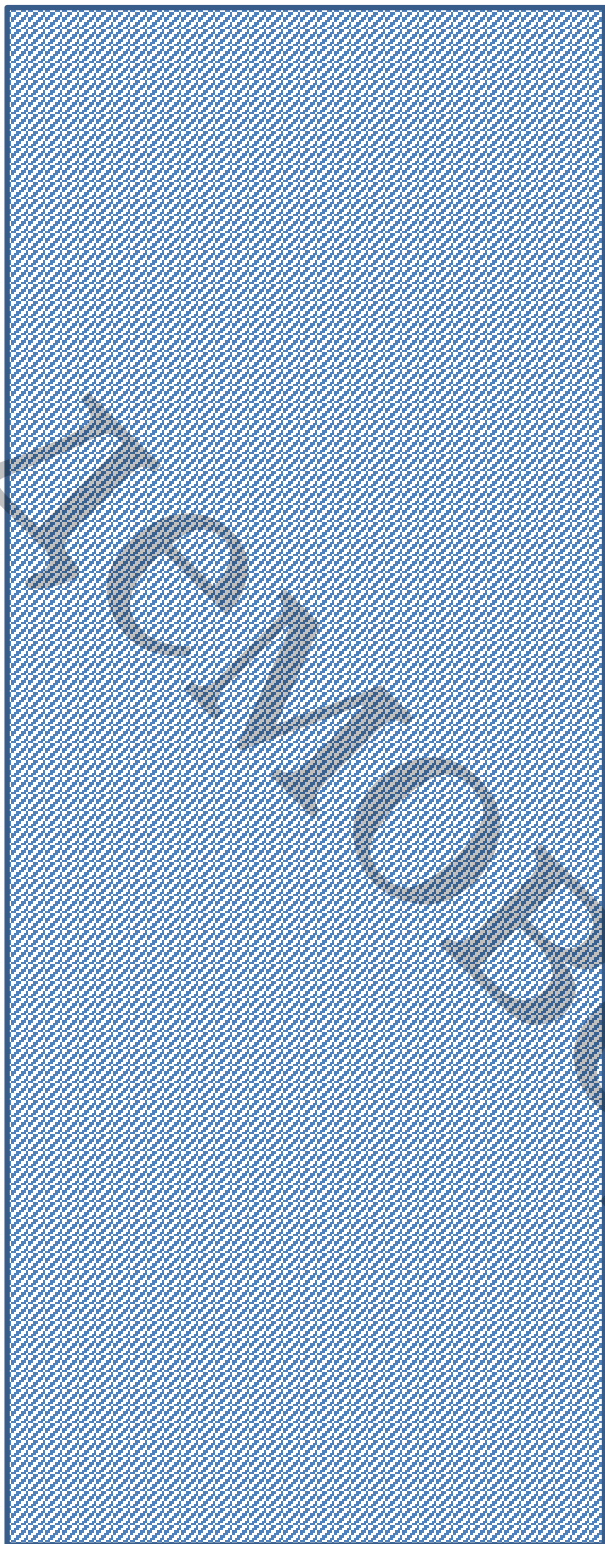
Александровская

РАЗДЕЛ 6. МЕТОДОЛОГИЧЕСКИЕ ОСНОВЫ ПОЛУЧЕНИЯ РАСЧЕТНЫХ ДАННЫХ

Приведены отдельные алгоритмы получения расчетных параметров. Частично алгоритмы приведены в СРД №1 - 22 (2008 - 2018 гг.).

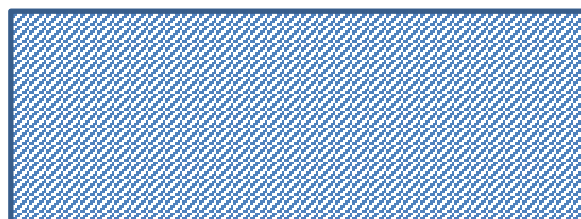
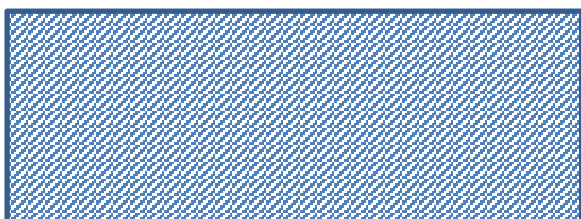
Определение прибыли предпринимателя и внешнего износа (к п. 1.1)





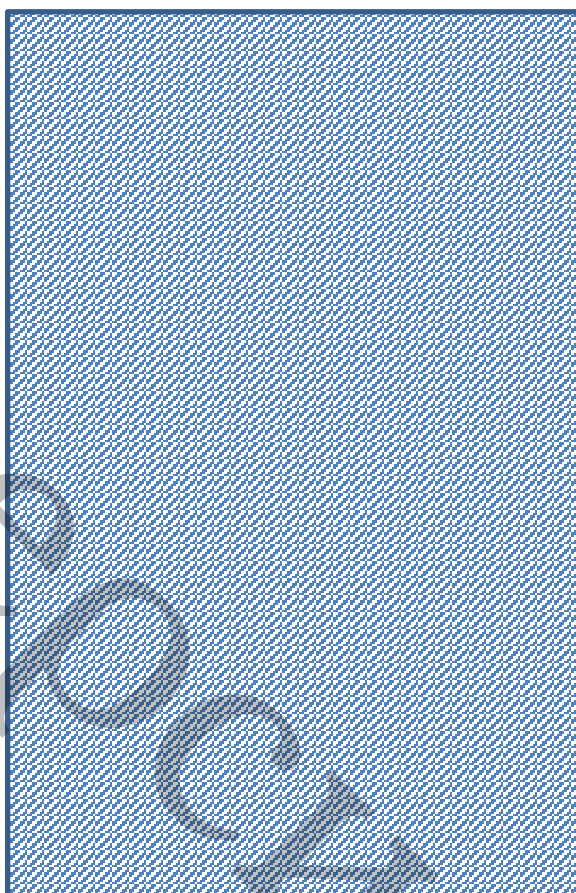
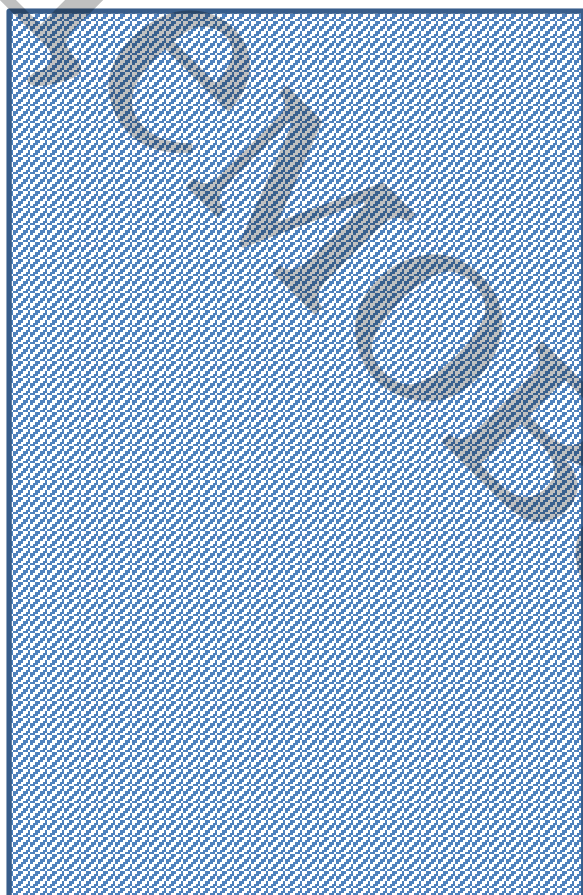
значения.

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





Коэффициенты капитализации (к п. 1.8)

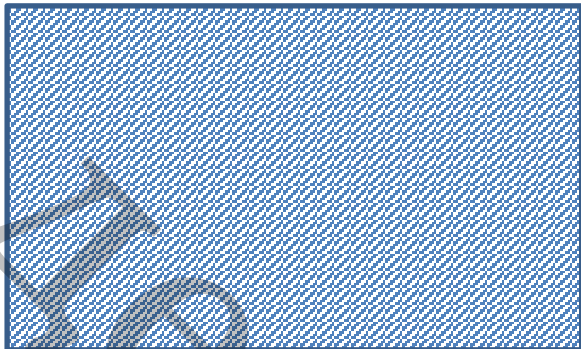


Балансовые значения коэффициента бета (рычагового, безрычагового) (к п. 2.2)

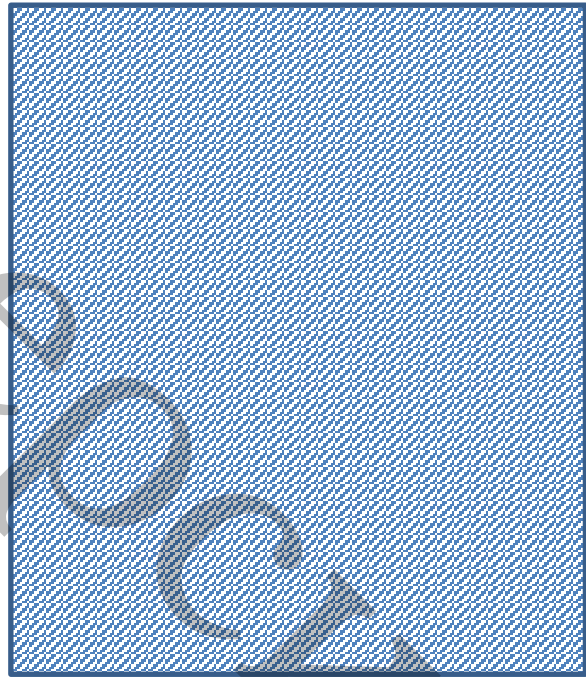
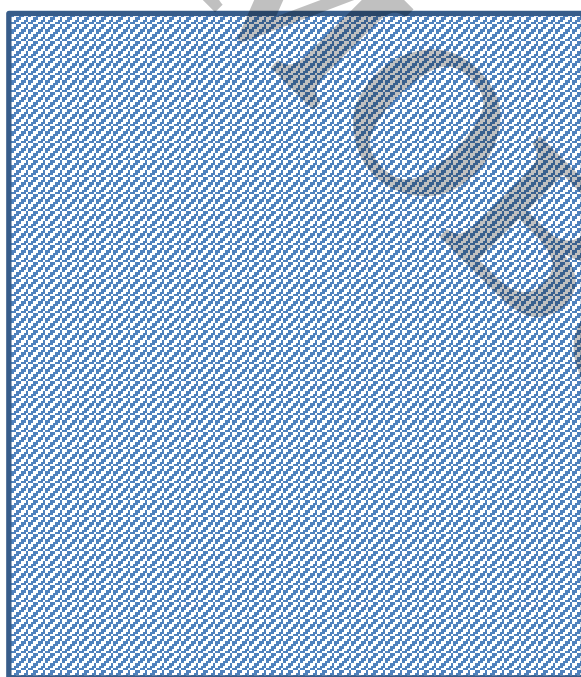




Значения коэффициентов перехода на вторичный рынок (к п. 4.2)



Значения коэффициентов уторгования (к п.4.3)



ЗАКЛЮЧЕНИЕ

При работе над СРД № 23 2018 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 «НЦПО»

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

2. В связи с инфляцией цена номеров справочника будет незначительно

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

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

ТЕМОВОЕРСКАЯ

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.crcpa.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.crcpa.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.crcpa.ru, М., 2004, 2007 гг., 91 с.
6. Яскевич Е.Е. Методика оценки зданий - памятников культурного наследия. ООО «НПЦПО», www.crcpa.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.crcpa.ru, М., 2004, 97 с.
8. Яскевич Е.Е. Влияние физических и функциональных износов на рыночную стоимость объектов недвижимости. Взаимовлияние износов. www.crcpa.ru, www.appraiser.ru
9. Яскевич А.Е. Недвижимость. Анализ факторов влияния на функциональный износ и методология его определения. М., 2009, www.crcpa.ru, www.appraiser.ru
10. Сборники СРД №1...22 за 2008 - 2018 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-2018 за 2018 г.
14. Яскевич Е.Е. Альтернативные методы расчета арендных ставок для недвижимости. www.crcpa.ru, www.appraiser.ru

Справочное издание

**СПРАВОЧНИК РАСЧЕТНЫХ ДАННЫХ
ДЛЯ ОЦЕНКИ И КОНСАЛТИНГА**

СРД №23, 2018 г.

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

