

Научно Практический Центр Профессиональной Оценки



НЦПО

**СПРАВОЧНИК РАСЧЕТНЫХ ДАННЫХ
ДЛЯ ОЦЕНКИ И КОНСАЛТИНГА**

СРД №9, 2011

Москва 2011

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

**СПРАВОЧНИК РАСЧЕТНЫХ ДАННЫХ ДЛЯ ОЦЕНКИ И
КОНСАЛТИНГА**

СРД № 9

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

Москва 2011 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 №9) / Под ред. канд. техн. наук Е.Е. Яскевича. - М.: ООО "Научно-практический Центр Профессиональной Оценки", 2011. – 50 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", 2011

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.....	9
1.3. Корреляционно-регрессионные связи и коэффициенты.....	12
1.3.1. Исследования соотношения «Стоимость прав долгосрочной аренды на 49 лет /Стоимость прав собственности» для земельных участков.....	12
1.3.2. Корректировки на уторгование для объектов недвижимости.....	13
1.3.3. Корректировки для квартир на этажность расположения.....	14
1.3.4. Изменение стоимости прав собственности на земельные участки в Московской области по мере удаления от МКАД.....	14
1.4. Изменение гистограмм распределения выборок рыночных данных по аренде коммерческих помещений в Москве и Санкт - Петербурге	16
1.5. Информация по многолетним насаждениям.....	18
Раздел 2. БИЗНЕС	20
2.1. Значения коэффициента бета	20
2.1.1. Биржевые значения коэффициента бета	20
2.1.2. Балансовые значения коэффициента бета (рычагового и безрычагового)	20
2.2. Расчетные мультипликаторы	23
2.3. Внутренние нормы рентабельности (IRR) отдельных инвестиционных проектов	24
2.4. Исследования мультипликаторов «Price / Sales» при оценке бизнеса.....	25
Раздел 3. ИНТЕЛЛЕКТУАЛЬНАЯ СОБСТВЕННОСТЬ И НЕМАТЕРИАЛЬНЫЕ АКТИВЫ (НМА)	28
3.1. Ставки роялти.....	28
3.2. Объекты оценки с условиями правовой охраны и связью с материальными носителями.....	30
3.3. Влияние НМА в виде ИРД на стоимость земельных участков в Московской области.....	31
Раздел 4. МАШИНЫ И ОБОРУДОВАНИЕ (МиО)	33
4.1. Отдельные коэффициенты окупаемости (капитализации) для машин и оборудования.....	33
4.2. Исследования коэффициентов перехода на вторичный рынок.....	33
4.3. Коэффициенты уторгования на вторичном рынке.....	35
Раздел 5. ОБЩИЕ ДАННЫЕ	36
5.1. Ставки рефинансирования (РФ, США, страны Евросоюза) и страновые риски для РФ.....	36
5.2. Ориентировочные индексы-дефляторы	36
5.3. Экспертные мнения специалистов	37
5.3.1. Недвижимость	37
5.3.2. Бизнес.....	39
5.3.3. Машины и оборудование.....	40
Раздел 6. МЕТОДОЛОГИЧЕСКИЕ ОСНОВЫ ПОЛУЧЕНИЯ РАСЧЕТНЫХ ДАННЫХ.....	41
Раздел 7. ПОНЯТИЯ В ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ.....	45
Заключение	46
Литературные источники	48

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. Сравнительные расчетные параметры (например ПП, ВРМ) по определенному местоположению объекта оценки (недвижимость) можно найти в четных и нечетных номерах справочников.

Тематические разделы справочника охватывают следующие направления исследований:

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

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

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

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

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

Раздел 1. НЕДВИЖИМОСТЬ

1.1. Мониторинг прибыли предпринимателя и внешнего износа по городам РФ и ближнего зарубежья

Использование:

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

В расчетах приняты следующие коэффициенты:

- прибыли предпринимателя $K_{пп} = 1 + ПП$;

- внешнего износа $K_{ВНИ} = 1 - ВНИ$,

где ПП – отношение прибыли предпринимателя к стоимости нового строительства улучшений на дату оценки;

ВНИ – отношение внешних износов к стоимости нового строительства улучшений на дату оценки.

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

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

- Методика оценки прибыли предпринимателя, времени создания и состава строительных расходов для объектов недвижимости / ООО "НПЦПО". - М., 2004, 2007. www.crcpa.ru;

- Методика оценки влияния внешних износов, сервитутов и арендных договоров на стоимость объектов недвижимости / ООО "НПЦПО". - М., 2004. www.crcpa.ru;

- Классификация основных типов зданий и сооружений для производства работ по оценке. Методика ускоренного определения функционального износа объектов недвижимости / ООО "НПЦПО". - М., 2005. www.crcpa.ru.

Таблица 1.1.1

Косвенные признаки появления прибыли предпринимателя или внешнего износа

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

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

нутыми 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 в ноябре 2011 г.

№ п/п	Город, область, местоположение объекта	Тип недвижимости	Констр. система (КС), класс	Рыночная прибыль предпринимателя (ПП)		Рыночные внешние износ (ВнИ)	
				Ноябрь 2010 г.	Ноябрь 2011 г.	Ноябрь 2010 г.	Ноябрь 2011 г.
1.	Архангельск						
	Середина	Офисы	3, 6, «В»	-	8 - 12		
	Окраина	Произв. помещения	1, «С»	-	4	26	16
2.	Владивосток						
	Центр	Офисы	4, «С»	31	33	-	-
	Окраина	Произв. здания	4, «С»		6	11	4
	Центр	Магазины	1, «С»	29	34	-	-
	Середина	Типовое жилье	4, «С»	33	31	-	-
3.	Волгоград						
	Середина	Магазины	1, «С»	38	34	-	-
	Середина	Магазины	6, 11, «В»	39	45	-	-
4.	Екатеринбург						
	Центр	Офисные помещения	4, «С»	18	22	-	-
	Центр	Торговые помещения	1, 6, «В»	38	36	-	-
	Окраина	Торговые помещения (встроенные)	4, «В»	26	22	-	-
	Середина	Магазины	6, 11, «В»	27	32	-	-
	Середина	Типовое жилье	4, «С»	-	31		
5.	Иркутск						
	Середина и окраина	Производственные здания	4, «С»	11	16	-	-
	Середина	Магазины	1, «С»	26	32	-	-
6.	Калуга						
	Центр	Произв. здания	1, «С»	14	18	-	-
	Середина	Типовое жилье	4, «С-В»	19	21	-	-
7.	Киров						
	Середина	Произв. здания	4, «С»	-	3	15	4
	Середина	Магазины	1, 4, «С»	34	38	-	-
8.	Краснодар						
	Центр	Офисные помещения	2, «С»	33	39	-	-
	Центр	Торговые помещения	1, «В»	38	42	-	-
	Центр	Торговое помещение	1, «С»	32	29	-	-
	Середина	Типовое жилье	4, «С-В»	23	29	-	-
9.	Курск						
	Середина	Произв. здания	4, «С»	-	6	6	4
	Середина	Типовое жилье	4, «С-В»	20	18	-	-
10.	Москва						
	Центр	Элитное жилье	1, 3, «А»	58	63	-	-
	Окраина	Элитное жилье	1, 3, «В»	46	40	-	-

№ п/п	Город, область, местоположение объекта	Тип недвижимости	Констр. система (КС), класс	Рыночная прибыль предпринимателя (ПП)		Рыночные внешние износы (ВнИ)	
				Ноябрь 2010 г.	Ноябрь 2011 г.	Ноябрь 2010 г.	Ноябрь 2011 г.
	Центр	Торговые комплексы	1, 6, «А, В»	81	92	-	-
	Середина	Торговые комплексы	1, 6, «В»	50	58	-	-
	Окраина	Торговые комплексы	4, 6, «В»	39	45	-	-
	Середина	Произв. помещения	1, 4, «С»	30	36	-	-
	Окраина	Произв. помещения	1, 4, 3, «С»	28	32	-	-
	Центр и основные магистрали	Офисы	3, 6, «А»	58	62	-	-
	Центр и основные магистрали	Офисы	3, 6, «В»	44	48	-	-
	Центр и основные магистрали	Офисы	1, «С»	46	42	-	-
	Окраина	Офисы	3, 6, «В»	42	40	-	-
	Окраина	Офисы	4, 1, «С»	26	32	-	-
	Середина	Склады-терминалы	4, «В»	59	54	-	-
	Приближенно ко МКАД	Склады-терминалы	4, «В»	76	68	-	-
	Средние районы	Склады-терминалы	1, 4, «С»	58	46	-	-
	Средние районы	Гаражи метал. (3 × 6 м)	5	14	12	-	-
	Центр	Подз. парковки в элитных жилых зданиях	1, 3	72	76	-	-
	Середина	Подз. парковки в элитных жилых зданиях	1, 3	53	49	-	-
	Приближенно ко МКАД	Подз. парковки в элитных жилых зданиях	1, 3	44	38	-	-
	Середина	Гостиницы, 3-4 звезды	3, 6, «В, С»	34	29	-	-
	Середина	Типовое жилье	4, «С, В»	56	46 - 52	-	-
11.	Московская область						
	15-25 км от МКАД (Рублево-Успенское и Новорижское шоссе)	Элитные загородные владения по индив. проектам	1, 3	52	58	-	-
	40-50 км от МКАД (Рублево-Успенское и Новорижское шоссе)	Элитные загородные владения по индив. проектам	1, 3	54	49	-	-
	20-40 км от МКАД	Типовые загор. влад. соврем. постройки	1, 7	42	48	-	-
	20-40 км от МКАД	Типовые загор. влад. старой постройки	7	32	34	-	-
	50-60 км от МКАД	Типовые загор. влад. соврем. постройки	1	39	32	-	-
	60-70 км от МКАД	Типовые загор. влад. соврем. постройки	1	24	29	-	-
	20-40 км от МКАД	Типовое жилье	4, «С»	18	21 - 34	-	-
	10-20 км от МКАД	Офисы	1, 3, 4, 6, «В»	16	14	-	-
	10-20 км от МКАД	Офисы	1, 4, «С»	12	11	-	-
	30-40 км от МКАД	Офисы	1, 4, «С»	6	9	14	9
	50-60 км от МКАД	Офисы	1, 4, «С»	2	6	19	20
	70-90 км от МКАД	Офисы	1, 4, «С»	0	2	11	12
	10-20 км от МКАД	Склады-терминалы	6, «В»	60	68	-	-

№ п/п	Город, область, местоположение объекта	Тип недвижимости	Констр. система (КС), класс	Рыночная прибыль предпринимателя (ПП)		Рыночные внешние износы (ВнИ)	
				Ноябрь 2010 г.	Ноябрь 2011 г.	Ноябрь 2010 г.	Ноябрь 2011 г.
	40-70 км от МКАД	Склады-терминалы	6, «В»	42	45	-	-
	10-30 км от МКАД	Магазины	1, «С»	31	34	-	-
	30-60 км от МКАД	Магазины	1, «С»	34	39	-	-
	70-90 км от МКАД	Магазины	1, «С»	24	28	-	-
	10-30 км от МКАД	Произв. помещения	4, «С»	18	16	-	-
	30-60 км от МКАД	Произв. помещения	4, «С»	12	8	2	2
	70-90 км от МКАД	Произв. помещения	4, «С»	10	7	1	1
12.	Мурманск						
	Центр города	Офисные помещения	1, 4, «С»	22	27	-	-
	Окраина	Офисные помещения	1, 4, «С»	11	15	-	-
13.	Новокузнецк						
	Ближе к окраине	Складские помещения	4, «С»	-	7	4	2
14.	Новосибирск						
	Центр	Магазины	3, 6, «С»	41	46	-	-
	Центр	Офисные помещения	4, «В»	18	22	-	-
	Середина	Магазины	3, 6, «С»	30	32	-	-
	Середина	Офисные помещения	4, «В»	11	11	-	-
	Промзона	Произв. здания	4, «С»	6	11	-	-
	Середина	Офисы	1, 4, «С»	32	30	-	-
	Середина	Магазины	1, 4, «С»	46	42	-	-
	Окраина, промзона	Произв. здания	4, «С»	-	2	10	4
	Середина	Типовое жилье	4, «С»	-	32		
15.	Новочебоксарск						
	Промзона	Промышленные здания	1, 4, «С»	-	-	24	14
16.	Оренбург						
	Центр города	Торговые помещения	1, 4, «В»	44	49	-	-
	Окраина	Офисные помещения	1, 4, «С»	27	30	-	-
	Окраина	Произв. помещения	4, «С»	14	19	-	-
17.	Ростов-на-Дону						
	Центр	Торговые помещения	1, 4, «С»	38	41		
	Окраина	Торговые помещения	1, 4, «С»	33	30	-	-
	Центр	Офисные помещения	4, «В»	39	32	-	-
	Окраина	Офисные помещения	1, 4, «С»	22	19	-	-
	Середина	Типовое жилье	4, «С, В»	26	34		
18.	Рязань						
	Центр	Магазины	4, «В»	32	36	-	-
	Середина	Типовое жилье	4, «С, В»	14	15	-	-
19.	Санкт-Петербург						
	Центр	Элитное жилье	1, 3, «А»	38	43	-	-
	Окраина	Элитное жилье	1, 3, «В»	34	37	-	-
	Центр	Торговые комплексы	1, 6, «А, В»	66	62		
	Середина	Торговые комплексы	1, 6, «В»	48	52	-	-
	Центр	Офисные помещения	4, «В»	30	28	-	-
	Центр	Офисные помещения	1, «С»	33	31	-	-
	Середина	Офисные помещения	1, 4, «С»	25	27	-	-
	Окраина	Офисные помещения	1, 4, «С»	24	22	-	-
	Середина	Типовое жилье	4, «С, В»	46	49		

№ п/п	Город, область, местоположение объекта	Тип недвижимости	Констр. система (КС), класс	Рыночная прибыль предпринимателя (ПП)		Рыночные внешние износы (ВнИ)	
				Ноябрь 2010 г.	Ноябрь 2011 г.	Ноябрь 2010 г.	Ноябрь 2011 г.
20.	Тамбов						
	Центр	Офисные помещения	1, «С»	18	17	-	-
	Окраина	Офисные помещения	1, «С»	12	15	-	-
	Центр	Магазины	1, 4, «С»	29	24	-	-
	Окраина	Магазины	1, 4, «С»	22	14	-	-
	Середина	Типовое жилье	4, «С»	32	35	-	-
21.	Тверь						
	Окраина	Магазины	6, «В»	36	38	-	-
	Середина	Офисные помещения	1, «С»	18	16	-	-
	Окраина	Произв. здания	4, «С»	14	18	-	-
	Середина	Типовое жилье	4, «С, В»	38	36	-	-
22.	Тула						
	Центр	Офисы	3, 6, «В»	32	28	-	-
	Центр	Магазины	4, «С»	36	32	-	-
	Центр	Магазины	1, «В»	41	36	-	-
	Середина	Типовое жилье	4, «С, В»	31	34	-	-
23.	Уфа						
	Середина	Типовое жилье	4, «С, В»	11	14	-	-
24.	Ярославль						
	Промзона	Производство-склады	1, 6, «С»	9	2	-	-
	Середина	Типовое жилье	4, «С»	24	21	-	-

В табл. 1.1.2 приведены средние значения ПП и ВнИ, имеющие коэффициенты вариации ниже 5%

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 (конец 2010 г.)	Средние значения ВРМ (конец 2011 г.)
1.	Архангельск			
	Центр	Офисные помещения, "В"	7,6	7,2
	Окраина	Офисные помещения, "С"	8,5	8,0
	Окраина	Складские помещения, "С"	8,6	7,8

№ п/п	Город, местоположение объекта	Функциональное назначение площадей, класс	Средние значения ВРМ (конец 2010 г.)	Средние значения ВРМ (конец 2011 г.)
2.	Владивосток			
	Центр	Офисные помещения, "В"	7,9	6,8
	Центр	Офисные помещения, "С"	6,0	6,3
	Середина	Офисные помещения, "С"	8,4	8,7
3.	Волгоград			
	Центр	Торговые помещения, «В»	6,3	6,9
	Середина	Торговые помещения, "С"	8,7	7,8
	Середина	Офисные помещения, "В"	6,7	7,3
	Середина	Офисные помещения, "С"	9,6	8,8
	Середина	Производственные помещения, "С"	7,1	6,2
	Окраина	Складские помещения, «В»	9,4	8,2
4.	Екатеринбург			
	Центр	Торговые помещения, «В»	8,6	9,3
	Центр	Торговые помещения, "С"	6,2	6,6
	Середина	Торговые помещения, "В"	5,2	5,6
	Середина	Офисные помещения, "В"	10,2	9,7
	Середина	Офисные помещения, "С"	8,7	9,1
5.	Иркутск			
	Центр	Торговые помещения, «В»	7,2	6,9
	Центр	Офисные помещения, «В»	9,7	8,4
	Центр	Офисные помещения, "С"	6,9	7,2
	Окраина	Офисные помещения, "С"	8,1	6,9
	Окраина	Производственные помещения, "С"	6,7	7,3
6	Киров			
	Центр	Торговые помещения, «В»	7,2	6,8
	Центр	Офисные помещения, "В"	8,9	8,4
	Центр	Офисные помещения, «С»	7,5	7,9
	Середина	Офисные помещения, "С"	8,2	8,6
	Середина	Торговые помещения, "В"	6,2	6,6
	Окраина	Производственные помещения, «С»	8,1	8,4
7.	Краснодар			
	Центр	Торговые помещения, «В»	6,4	7,0
	Центр	Офисные помещения, «В»	7,6	7,1
	Центр	Производственные помещения, "С"	9,8	9,6
	Середина	Торговые помещения, "С"	8,1	8,7
	Середина	Офисные помещения, "В"	8,8	8,0
	Середина	Офисные помещения, "С"	8,2	8,0
	Середина	Производственные помещения, "С"	10,2	10,4
	Окраина	Торговые помещения, «В»	9,0	8,2
	Окраина	Офисные помещения, "С"	9,1	8,6
	Окраина	Производственные помещения, «С»	10,8	10,2
8	Москва			
	Центр	Жилые апартаменты «А»	28,4	29,2
	Центр	Элитные квартиры «А»	25,5	26,6
	Центр	Типовые квартиры «В»	22,7	23,8
	Центр	Торговые помещения, «А»	9,8	9,1
	Центр	Торговые помещения, «В»	10,9	10,1
	Центр	Торговые помещения, «С»	9,5	8,9
	Центр	Офисные помещения, "В"	10,9	9,5
	Центр	Офисные помещения, «С»	10,1	10,5

№ п/п	Город, местоположение объекта	Функциональное назначение площадей, класс	Средние значения ВРМ (конец 2010 г.)	Средние значения ВРМ (конец 2011 г.)
	Центр	Производственные помещения, "С"	7,2	7,8
	Середина	Типовые квартиры «В»	21,8	23,8
	Середина	Торговые помещения «В»	9,4	9,2
	Середина	Торговые помещения, «С»	9,7	8,8
	Середина	Офисные помещения, "В"	9,6	10,7
	Середина	Офисные помещения, "С"	8,9	9,5
	Середина	Производственные помещения, "С"	6,2	8,2
	Окраина	Типовые квартиры «В»	19,2	18,6
	Окраина	Торговые помещения, "В"	8,9	7,9
	Окраина	Торговые помещения, "С"	6,6	5,6
	Окраина	Офисные помещения, "В"	9,2	9,8
	Окраина	Офисные помещения, "С"	7,2	8,0
	Окраина	Производственные помещения, "С"	6,5	6,9
	Окраина	Складские помещения «С»	7,6	7,3
9.	Новосибирск			
	Центр	Торговые помещения, "В"	10,6	9,2
	Середина	Торговые помещения, «В»	6,7	7,1
	Середина	Офисные помещения, "В"	10,3	9,6
	Середина	Офисные помещения, "С"	6,8	7,4
	Середина	Производственные помещения, "С"	8,4	7,9
	Окраина	Складские помещения, "С"	10,2	9,4
10.	Ростов-на-Дону			
	Центр	Торговые помещения, "В"	7,1	7,8
	Центр	Офисные помещения, «В»	9,7	8,6
	Центр	Производственные помещения, «С»	6,2	5,6
	Середина	Торговые помещения, «В»	9,2	8,6
	Середина	Офисные помещения, "В"	9,8	9,1
	Окраина	Торговые помещения, "В"	8,5	8,1
	Окраина	Офисные помещения, "С"	10,6	8,9
	Окраина	Производственные помещения, "С"	6,4	7,3
	Окраина	Складские помещения «С»	8,9	9,3
11.	Рязань			
	Центр	Торговые помещения, «С»	12,0	13,2
	Центр	Офисные помещения, «С»	8,6	7,6
	Окраина	Торговые помещения, "С"	9,4	8,9
	Окраина	Производственные помещения, "С"	8,2	8,9
	Окраина	Складские помещения «С»	7,4	7,9
12.	Тамбов			
	Центр	Офисные помещения, «С»	8,9	7,4
	Середина	Торговые помещения, "С"	8,9	7,7
	Окраина	Торговые помещения, "С"	5,1	6,2
	Окраина	Офисные помещения, «С»	9,2	9,8
	Окраина	Производственные помещения, "С"	6,3	5,4
	Окраина	Складские помещения «С»	8,5	8,1
13.	Тула			
	Центр	Офисные помещения, «В»	8,1	7,4
	Центр	Офисные помещения, «С»	6,8	5,9
	Середина	Торговые помещения, "С"	9,4	8,1
	Середина	Офисные помещения, "С"	7,4	8,4
	Окраина	Торговые помещения, "С"	6,9	6,6

№ п/п	Город, местоположение объекта	Функциональное назначение площадей, класс	Средние значения ВРМ (конец 2010 г.)	Средние значения ВРМ (конец 2011 г.)
	Окраина	Офисные помещения, "С"	6,2	7,5
	Окраина	Производственные помещения, "С"	8,0	9,3
	Окраина	Складские помещения «С»	10,2	11,2
14.	Ярославль			
	Центр	Торговые помещения, "С"	7,0	8,2
	Центр	Офисные помещения, «В»	6,4	5,6
	Центр	Офисные помещения, «С»	7,0	8,0
	Центр	Складские помещения, «С»	6,9	7,1
	Середина	Торговые помещения, «С»	9,0	8,2
	Середина	Офисные помещения, "В"	6,2	5,9
	Середина	Офисные помещения, "С"	10,4	10,1
	Окраина	Торговые помещения, "С"	7,0	8,2
	Окраина	Офисные помещения, "С"	8,3	7,2
	Окраина	Производственные помещения, "С"	9,2	9,0
	Окраина	Складские помещения «С»	10,1	11,6

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.

ПА – удельная стоимость прав аренды ЗУ на 49 лет;

ПС – удельная стоимость прав собственности на ЗУ.

Значения соотношения **ПА/ПС** (табл.

1.3.1) исследовались для различных городов РФ на основании данных следующих источников:

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

Таблица 1.3.1

Соотношение ПА/ПС для земельных участков в некоторых городах РФ

№ п/п	Город, местоположение объекта	Функциональное назначение	Площадь ЗУ, м ²	ПА/ПС
1	Владивосток			
	Середина	Офисное	1 100 – 1 200	0,491
2	Волгоград			
	Середина	Торговое	2 000 – 4 000	0,500
3	Екатеринбург			
	Середина	Офисное	5 800 – 6 400	0,636
4	Иркутск			
	Середина	Офисное	5 000 – 10 000	0,634
5	Киров			
	Центр	Торговое	1 700- 4 800	0,322
6	Москва			
	Окраина	Торговое	20 000 – 30 000	0, 450
	Середина	Жилое	8 000 – 12 000	0,523
	Середина	Производственное	18 600 – 42 000	0,916

№ п/п	Город, местоположение объекта	Функциональное назначение	Площадь ЗУ, м ²	ПА/ПС
	Украина	Торгово-офисное	4 400 – 8 000	0,842
7	Московская область			
	8-11 км. от МКАД	Складское	20 000 – 50 000	0,622
	4-7 км. от МКАД	Торговое	2 000 – 8 500	0,456
	90 – 110 км. от МКАД	Производственное	26 000 – 45 000	0,982
8	Ярославль			
	Центр	Торговля	1 520 – 4 000	0,507
	Украина	Производственное	8 000- 15 000	0,932

1.3.2. Корректировки на уторгование для объектов недвижимости

Использование: при проведении расчетов и корректировок.

Приведены отдельные данные, полученные

по сведениям риэлтерских фирм, сети Интернет и из периодических изданий по недвижимости (табл. 1.3.2).

Таблица 1.3.2

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

Населенный пункт	Жилая		Торговая		Офисная		Производственно-складская		Земельные участки
	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Продажа
Крупные города									
Воронеж		4-8 (6)	-	5-12 (8,5)	-	-	-	9-14 (11,5)	8-14 (11,0)
Екатеринбург									
Краснодар		7-9 (8)	-	7-12 (9,5)	-	10-14 (12)	-	-	-
Москва	4-6 (5)	8-16 (12)	5-9 (7)	9-14 (10,5)	4-8 (6)	8-12 (10)	-	10-14 (12)	6-12 (9)
Ростов-на-Дону	7-9 (8)	5-8 (7)	-	-	-	4-9 (6,5)	-	-	3-6 (4,5)
С.-Петербург	-	-	4-8 (6)	8-15 (12,5)	8-12 (10)	7-10 (8,5)	4-8 (6)	8-12 (10)	3-5 (4)
Минск	-	7-9	-	5-10	-	5-10	-	-	-
Средние города									
Владивосток	-	8-14 (11)	-	10-12 (11)	5-11 (8)	8-12 (10)	-	-	
Пермь		3-7 (5)		12-15 (13,5)		8-12 (10)			
Тамбов	-	6-9 (7,5)	-	-	-	10-14 (12)		7-12 (9,5)	6-8 (7)
Тверь	7-9 (8)	9-13 (11)		10-14 (12)				8-12 (10)	6-9 (7,5)
Уфа	-	6-8 (7)	-	-	-	11-14 (12,5)	-	-	-
Небольшие города и населенные пункты									
Московская область	4-9 (6,5)	8-12 (10)	-	5-14 (9,5)	-	9-17 (13)	-	8-15 (12,5)	3-9 (6)
Страны									
Болгария	5-10								
Греция	2-3								

Населенный пункт	Жилая		Торговая		Офисная		Производственно-складская		Земельные участки
	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Продажа
Испания	5-10								
Италия	10-15								
Франция	2-15 (дифференцированно)								
Черногория	5-10								

Примечание: В скобках указано среднее значение.

1.3.3. Корректировки для квартир на этажность расположения

Использование: при проведении расчетов и корректировок.

Приведены отдельные данные, полученные

по сведениям риэлтерских фирм, сети Интернет, из периодических изданий по недвижимости и статьи {1}. (табл. 1.3.3).

Таблица 1.3.3

Значения корректировок квартир на этажность расположения в различных городах РФ

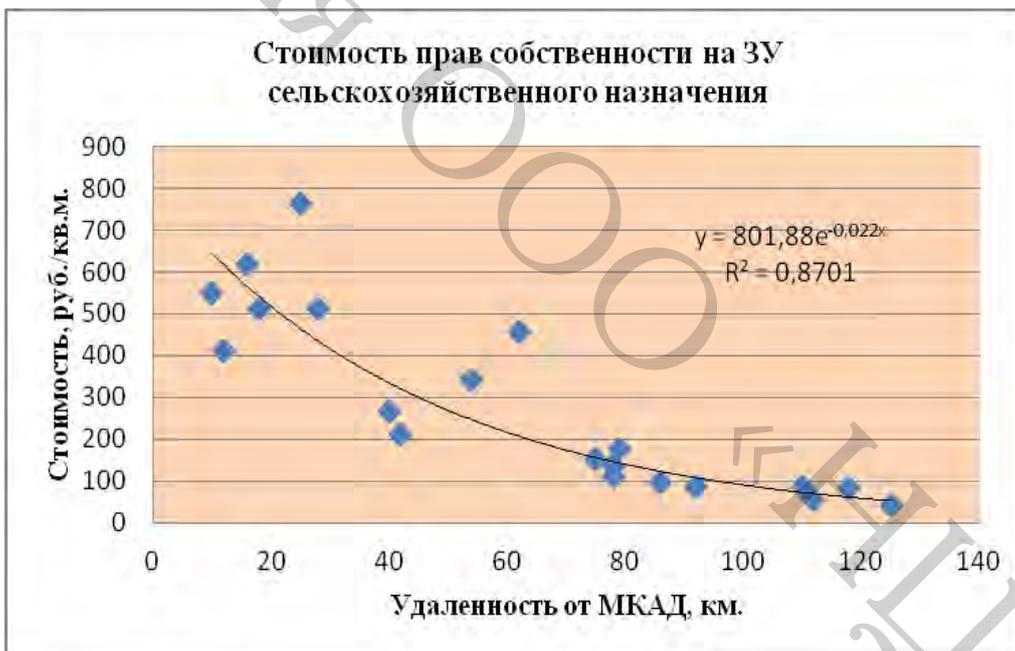
Населенный пункт	Этажи жилых зданий								
	1	2	3	4	5	6	7	8	9
Четырехэтажные жилые здания									
Москва									
Московская область	0,92	1	0,98	0,97					
Санкт -Петербург	0,89	-	1	0,92					
Якутск	0,95	1	1	0,93					
Среднее	0,92	1,00	0,99	0,94					
Пятиэтажные жилые здания									
Москва	0,89	1	-	0,98	0,96				
Московская область	0,86	0,98	1	-	0,92				
Санкт -Петербург	0,88	1,00	-	0,98	0,93				
Якутск	0,91	0,96	1	0,95	0,95				
Среднее	0,89	0,98	1,00	0,97	0,94				
Девятиэтажные жилые здания									
Москва	0,91	0,97	1	-	1	-	-	0,99	0,94
Московская область	0,93	1	1,01	-	-	1	-	0,99	0,96
Санкт -Петербург	0,89	0,99	-	1	-	-	-	0,98	0,95
Якутск	0,89	0,95	1	1	1	1	0,97	1	0,97
Среднее	0,91	0,98	1,00	1,00	1,00	1,00	0,97	0,99	0,96

1.3.4. Изменение стоимости прав собственности на земельные участки в Московской области по мере удаления от МКАД

Использование: при проведении расчетов и корректировок.

Приведены отдельные данные, полученные

по сети Интернет для земельных участков промышленного и сельскохозяйственного назначения в Московской области.



1.4. Изменение гистограмм распределения выборок рыночных данных по аренде коммерческих помещений в Москве и Санкт-Петербурге.

Использование: при проведении расчетов и корректировок, при проведении корреляционно - регрессионного анализа, при подготовке данных для массовой оценки.

Приведены результаты исследований

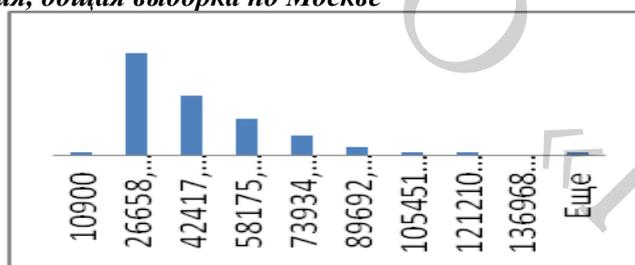
гистограмм распределения данных для коммерческой недвижимости в Москве и Санкт - Петербурга, приведены результаты статистической обработки данных. Сделаны рекомендации по приведению выборки данных к нормальному распределению.

Таблица 1.4.1

Условия проведения исследований

Метод	Экстракция рыночных данных
Информативные источники	Сеть Интернет, печатные источники
Временной интервал выборки	1 неделя
Местоположение	Москва, Московская область
Статистическая обработка	Пакет «Анализ данных» Excel
Последовательность обработки	Общая выборка - Отбраковка - Выборка по диапазону площади - Выборка по местоположению – Выборка по классу – Отбраковка – Нормализация
Нормализация	Корень квадратный от выборочного значения
Анализируемые величины	Среднее, Медиана, Эксцесс, Асимметричность, Нормальность
Движение к нормальности распределения	Используются 2 показателя (снижение их до нулевого значения): - Медиана / Среднее; - Эксцесс * Асимметричность

1.4.1. Торговые помещения, общая выборка по Москве



1.4.2. Торговые помещения, Москва, середина, 100-1000 кв.м., класс «С»



Таблица 1.4.2

Статистическая обработка данных по торговым помещениям в Москве, руб./кв.м.

Наименование	Среднее значение (Ср)	Медиана (М)	Мода (Мо)	Эксцесс (Э)	Асимметрия (А)	Квар	Выборка	М/Ср	Э*А
Все по Москве	36 299	28 144	45 000	5,666	1,988	0,675	84	0,775	11,263
2 сигма	33 313	27 550	45 000	0,373	1,039	0,557	81	0,827	0,388
Середина, площадь 100-1000 кв.м., класс "С"	31 402	28 000	12 000	-0,464	0,737	0,535	35	0,892	-0,342
Нормализация степень 0,5	171,2	167,3	109,5	-0,924	0,374	0,271	35	0,977	-0,346

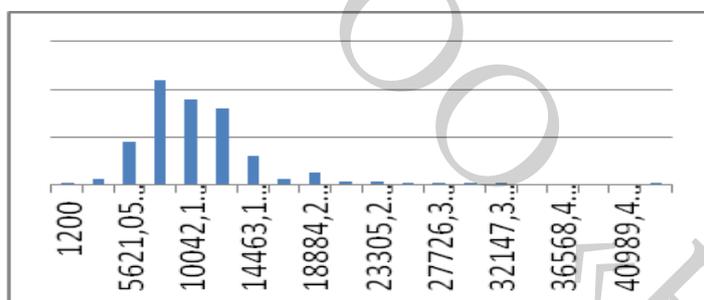
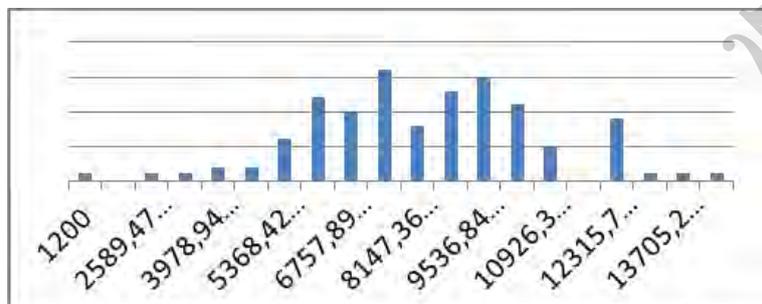
Комментарии:

- Показатель «Медиана / Среднее» при общей выборке составляет 0,775, при выборке в середине города, площадью 100-1000 кв.м., класса «С» показатель повышается до 0,892;

- Показатель «Медиана / Среднее»

остается меньше единицы (Медиана меньше Среднего);

- Показатель «Эксцесс * Асимметричность» при общей выборке составляет 11,263, при выборке в середине города, площадью 100-1000 кв.м., класса «С» снижается до - 0,342;

1.4.3. Офисные помещения, общая выборка по Санкт - Петербургу**1.4.4. Офисные помещения, Санкт - Петербург, середина, 100 - 300 кв.м., класс «С»**

Статистическая обработка данных по Санкт - Петербургу, руб./кв.м.

Наименование	Среднее значение (Ср)	Медиана (М)	Мода (Мо)	Эксцесс (Э)	Асимметрия (А)	Квар	Выборка	М/Ср	Э*А
Все по Санкт-Петербургу	9 465	8 739	12 000	11,166	2,364	0,472	390	0,923	26,401
Середина, площадь 100-1000 кв.м., класс "С"	7 991	7 800	7 200	0,159	0,054	0,299	115	0,976	0,009
Середина, площадь 100-1000 кв.м., класс "С" 2 сигма	7 892	7 800	7 200	0,062	-0,089	0,290	113	0,988	-0,006
Нормализация степень 0,5	86	88	85	8,627	-2,209	0,206	115	1,024	-19,057

Комментарии:

- Показатель «Медиана / Среднее» при общей выборке составляет 0,923, при выборке в середине города, площадью 100-300 кв.м., класса «С» показатель повышается до 0,976;

- Показатель «Медиана / Среднее» остается меньше единицы (Медиана меньше Среднего);

- Показатель «Эксцесс * Асимметричность» при общей выборке составляет 26,401, при выборке в середине города, площадью 100-300 кв.м., класса «С» снижается до - 0,009;

- Асимметричность остается положительной до отбраковки 2 сигма;

- Нормализация данных с использованием квадратичной зависимости не привела к близости с нормальным распределением.

1.5. Информация по многолетним насаждениям**Сроки полезного использования многолетних насаждений для целей налогового учета**

Согласно Классификации основных средств многолетние насаждения должны включаться в следующие группы:

- земляника – во вторую группу (срок использования свыше двух лет до трех лет включительно);
- черноплодная рябина, лимон, апельсин, многолетние насаждения хмеля, эфиромасличных и лекарственных возделываемых культур – в пятую группу (срок использования свыше семи лет до 10 лет включительно);
- другие ягодные культуры (кроме земляники и черноплодной рябины) – в четвертую группу (срок использования свыше пяти лет до семи лет включительно);
- косточковые культуры (слива, вишня, черешня, абрикос и т. д.) – в шестую группу (свыше 10 лет до 15 лет включительно);

виноград и плодовые культуры (кроме косточковых, лимона и апельсина) – в том числе яблоня, груша, боярышник, шиповник и т. д. – в седьмую группу (свыше 15 лет до 20 лет включительно);

– многолетние декоративные озеленительные насаждения, лесозащитные и другие лесные полосы включены в последнюю десятую амортизационную группу (срок использования свыше 30 лет). (Сборник № 12 Укрупненных показателей восстановительной стоимости внешнего благоустройства и озеленения для переоценки основных фондов бюджетных организаций. Министерство жилищно-коммунального хозяйства РСФСР

Отдел VIII Зеленые насаждения
Качественное состояние деревьев определяется по следующим признакам:

а) хорошее - деревья здоровые, нормально развитые, облиствение или охвоение густое, равномерное, листья или хвоя нормальных размеров и окраски; признаков болезней и вредителей нет; ран, повреждений ствола и скелетных ветвей, а также дупел нет;

б) удовлетворительное - деревья здоровые, но с замедленным ростом, с неравномерно развитой кроной, недостаточно облиствен-

ные, с наличием незначительных механических повреждений и небольших дупел;

в) неудовлетворительное - деревья сильно ослабленные, ствол имеет искривления; крона слабо развита; наличие усыхающих или усохших ветвей; прирост однолетних побегов незначительный; суховершинные; механические повреждения стволов значительные, имеются дупла.

Раздел 2. БИЗНЕС

2.1. Значения коэффициента бета

Использование:

- при анализе ФХД предприятия;

- при определении ставок дисконтирова-

ния в моделях CAPM, MCAPM.

2.1.1. Биржевые значения коэффициента бета

Биржевые значения коэффициента бета находятся в свободном доступе на ММВБ, РТС .

Таблица 2.1.1

Биржевые значения коэффициента бета по отраслям (ММВБ)

№п/ п	Объект, отрасль	Коэффициент бета			
		Апрель 2011 г.		Ноябрь 2011 г.	
		Минимальный	Максимальный	Минимальный	Максимальный
1	Нефтегазовая	0,862	1,130	0,753	1,204
2	Банковская	1,117	1,157	1,175	1,384
3	Телекоммуникационные компании	0,450	0,658	0,496	1,104
4	Черная металлургия	0,559	1,218	1,039	1,491
5	Цветная металлургия	0,796	1,160	0,514	1,040
6	Энергетика	0,475	0,730	0,815	1,156
7	Воздушные перевозки	0,610	-	-	1,019
8	Инвестиционные компании	1,018	-	1,039	-
9	Химическая	0,583	1,160	0,991	1,040
10	Автостроение	-	-	-	-
11	Торговля	0,652	-	1,030	-
12	Горнодобывающая	0,706	1,083	0,698	1,030
13	Угольная	-	0,885	-	1,325
14	Морские порты	-	-	-	-
15	Фармакология	-	-	-	-

2.1.2. Балансовые значения коэффициента бета (рычагового и безрычагового)

Балансовые значения коэффициента бета (рычагового и безрычагового) рассчитываются на основе балансовых отчетов пред-

приятий (формы №1, 2) за 5-6 лет. В табл. 2.1.2 приведены значения коэффициента бета балансовые по предприятиям.

Значения коэффициента бета балансовые по предприятиям

Предприятие	Правовая форма	Выручка, млн. руб.	Значения коэффициента бета			Долг/Капитал
			рычагового	безрычагового		
				балансовые	расчетные*	
Кабельное телевидение						
К...и	ООО	12	0,254	-0,26	0,115	1,5
К...в	ООО	140	-0,31	1,27	-0,119	2,02
К...л	ООО	3	-0,191	1,392	-0,191	0
Р...в	ООО	34	-0,19	1,344	-0,19	0
С...ь	ГУП	28	0,332	0,02	0,332	0
В...а	ЗАО	47	-0,02	-0,14	-0,02	0
Т...с	ООО	48	-0,191	1,06	-0,191	0
У...м	ООО	226	-0,022	0,010	-0,014	0,673
Г...в	ООО	110	0,021	0,293	0,018	0,226
М...м	ОАО	2391	-0,014	0,243	-0,014	0
Среднее		304	-0,033	0,523	-0,027	0,442
Предприятия автоперевозчики						
А...2	ОАО	7	-0,124	-0,188	-0,124	0
А...5	ОАО	12	-0,156	-0,126	-0,156	0
А...3	ОАО	4	-0,344	-0,412	-0,344	0
А...0	ОАО	5,4	1,086	-0,345	0,997	0,112
А...4	ОАО	299	1,070	0,666	0,605	0,961
А...П	ОАО	135	0,785	0,224	0,785	0
В...с	ОАО	2,8	-0,134	-0,112	-0,134	0
Г...1	ОАО	25,5	0,092	0,116	0,092	0
М...т	ОАО	4	0,213	0,397	0,166	0,355
Среднее		55	0,276	0,024	0,210	0,159
Производство алкогольных напитков						
А...д	ОАО	641	-0,131	0,153	-0,128	0,033
Б...о	ОАО	452	0,224	0,047	0,095	1,705
Б...й	ОАО	437	0,024	-0,175	0,002	13,637
В...д	ОАО	49	1,763	0,627	0,100	20,680
В...о	ОАО	131	1,745	1,405	1,627	0,091
К...т	ОАО	802	0,293	-0,143	0,041	7,667
В...т	ОАО	487	0,010	0,035	0,010	0,010
М...з	ОАО	5422	-0,056	0,074	-0,036	0,720
К...н	ОАО	2514	-0,121	-0,004	-0,111	0,109
Ц...а	ОАО	1051	0,120	1,464	0,076	0,712
Среднее		1199	0,387	0,348	0,168	4,536
Управляющие компании (недвижимость)						
Х...а	ОАО	5,9	-0,177	-0,067	-0,177	0,000
У...а	ОАО	178,0	-0,177	1,399	-0,138	0,348
Т...м	ОАО	3,4	-0,137	-0,167	-0,137	0,000
С...т	ОАО	1,4	-0,145	-0,121	-0,145	0,000
Си...т	ОАО	10,0	-0,154	0,185	-0,154	0,000
С...к	ОАО	15,6	-0,187	-0,121	-0,187	0,000
Р...б	ОАО	12,9	-0,105	-0,312	-0,094	0,000
Р...с	ОАО	43,1	-0,407	-0,346	-0,407	0,000
Р...и	ОАО	161,0	-0,008	-0,016	-0,008	0,000
Я...ф	ОАО	81,4	0,139	-0,073	0,139	0,000
П...с	ОАО	10,2	-0,635	-0,876	-0,635	0,000
Си...эт	ОАО	9,8	-0,113	0,138	-0,113	0,000
Р...б	ОАО	12,9	-0,14	-0,142	-0,14	0,000
Р...кс	ОАО	43,0	-0,137	-0,542	-0,137	0,000
И...к	ОАО	47,2	1,602	-0,173	1,602	0,000
О...й	ОАО	7,5	-0,141	0,052	-0,141	0,000

Предприятие	Правовая форма	Выручка, млн. руб.	Значения коэффициента бета			Долг/Капитал
			рычагового	безрычагового		
				балансовые	расчетные*	
В...р	ОАО	17,1	1,864	1,864	1,864	0,000
Н...с	ОАО	161,0	-0,334	-0,087	-0,334	0,000
Ц...а	ОАО	4,3	1,864	1,688	1,864	0,000
П...т	ОАО	20,3	-0,131	-0,047	-0,131	0,000
Среднее		41	0,098	0,102	0,100	0,017
Инвестиционные компании						
О...я	ОАО	592,0	-0,201	-0,139	-0,141	0,588
П...я	ОАО	16,7	-0,138	0,968	-0,005	36,300
С...я	ОАО	23,9	0,103	-0,214	0,103	0,000
С...п	ОАО	34,8	0,052	0,304	0,052	0,000
У...т	ОАО	238,0	0,324	0,786	0,324	0,000
К...а	ОАО	114,0	0,128	0,415	0,091	0,500
Э...т	ОАО	159,0	-0,092	0,213	-0,092	0,000
Среднее		168	0,025	0,333	0,047	5,341
Производство безалкогольных напитков						
А...р	ОАО	56,9	-0,257	-0,346	-0,257	0,000
А...у	ОАО	8,3	-0,183	-0,095	-0,078	1,683
Д...б	ОАО	1314,0	-0,140	0,033	-0,161	0,174
Ж...а	ОАО	26,0	-0,189	0,859	-0,161	0,174
К...й	ОАО	3,8	0,340	1,886	0,340	0,000
В...к	ОАО	92,0	-0,794	-0,090	-0,784	0,015
К...и	ОАО	75,0	-0,130	0,054	-0,016	8,846
К...а	ОАО	614,0	0,766	0,723	0,460	0,830
Н...н	ОАО	1473,0	-0,192	-0,294	-0,192	0,000
О...в	ОАО	452,0	-0,139	-0,233	-0,137	0,019
Р...н	ОАО	560,0	1,093	1,222	1,088	0,006
Р...у	ОАО	45,8	1,401	-0,108	1,045	0,426
Ч...я	ОАО	43,0	-0,472	1,597	-0,032	17,161
Э...а	ОАО	153,0	-0,103	0,798	-0,095	0,105
Среднее		351	0,072	0,429	0,073	2,103

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

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/В (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

№ п/п	От-расль, подот-расль	Про-дукция, услуги	Аналоги	Пара-метры, млн. руб.	Маркировка	P/R	P/E	P/BB
						Значение мультипликатора Выборка, шт. Квар.		
1.	Авиаза-воды	Воз-душные суда	сеть Ин-тернет, Слияния и погло-щения	Выручка 986-4412	СП	0,624 6 0,308	6,182 6 0,511	1,32 6 0,438
2.	Телеви-дение	Телека-налы	ООО, сеть Ин-тернет	Выручка 58-179	ПП	1,92 7 0,312	8,72 7 0,409	
3.	Торгов-ля	Аптеки	ООО, сеть Ин-тернет	Выручка 9-88	СП	0,38 12 0,288	4,98 12 0,432	
4.	Разра-ботка недр	Удоб-рения	ООО, сеть Ин-тернет	Выручка 692-1312	СП	1,98 6 0,318	5,78 6 0,452	
5.	Финан-сы	Инве-стиции	ООО, сеть Ин-тернет	Выручка 328-902	СП	-	6,52 9 0,308	1,22 9 0,412
6.	Элек-троника	Полу-провод-никовое обо-рудование	ООО, сеть Ин-тернет	Выручка 138 - 564	СП	1,12 4 0,312	4,82 4 0,388	1,42 4 0,542
7.	Пище-вая	Упа-ковка	ООО, сеть Ин-тернет	52-188	СП	1,32 6 0,244	4,92 6 0,412	1,08 6 0,518

2.3. Внутренние нормы рентабельности (IRR) отдельных инвестиционных проектов

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

В табл. 2.3.1 приведены внутренние нормы рентабельности инвестиционных проектов.

Таблица 2.3.1

Внутренне нормы рентабельности (IRR) инвестиционных проектов

№ п/п	Инвестиционный проект	Отрасль	Общая стоимость	Период окупа-емости, годы	IRR %
1	Строительство офисно - делового центра	Строительство	120 млн.руб.	9,0	19,6
2	Строительство складского терминала класса «В»	Строительство	1 956 млн. руб.	6,0	21,0
3	Линия по изготовлению масла	Пищевая	162 млн.руб.	5,2	23,8
4	Строительство авиационных ангаров для ВИП – судов	Строительство	460 млн. руб.	6,0	14,2
5	Переоснащение предприятия новым ав-тобусным парком	Транспорт	108 млн. руб.	4,9	21,8
6	Переоборудование складских комплек-сов с выходом на класс «В»	Строительство	108 млн. руб.	6,2	12,2
7	Разработка месторождения глины	Добыча полезных ископаемых	126 млн.руб.	7,5	15,6
8	Фермерское хозяйство (КРС)	Животноводство	605 млн.руб.	12,5	24,6

2.4. Исследования мультипликаторов «Price / Sales» при оценке бизнеса {3}

Использование: для сравнительного подхода при оценке бизнеса

Таблица 2.4.1

Ретроспективные данные по изменению мультипликаторов «Price / Sales» во времени (РФ)

№ п/п	Наименование	2008 (конец)	2009 (начало)	2010 (начало)	2011 (конец)	Отношение
1	Швейное производство	1,224			0,858	0,701
2	Кафе, рестораны		0,462		0,426	0,922
3	Автосервис		0,411		0,412	1,002
4	Кабельное телевидение	1,19		1,18		0,992
5	Рыбные предприятия		2,2		1,75	0,795
6	Ремонтные мастерские		1,76	1,5		0,852
7	Управление недвижимостью	7,71			7,92	1,027
	Среднее					0,899

Таблица 2.4.2

Ретроспективное изменение мультипликаторов «P/S» по отдельным отраслям США

Наименование отрасли	1999	2001	2003	2005	2006	2007	2008	2009	2010	СР	СР3	СР/СР3	ОТН
Воздушный транспорт	0,55	0,45	0,64	0,94	0,94	0,86	0,70	0,44	0,53	0,65	0,56	0,859	0,77
Одежда	0,77	0,54	0,99	0,89	0,94	1,22	1,02	0,49	0,88	0,93	0,80	0,857	0,86
Производство алког. напит.	1,91	2,02	2,20	2,15	2,20	2,16	2,85	1,73	2,03	2,12	2,20	1,041	0,71
Строительные материалы	0,61	0,48	0,49	0,74	0,70	0,62	0,96	0,44	0,61	0,62	0,67	1,088	0,63
Химия (основная)	1,47	1,17	0,89	1,51	1,19	1,02	1,71	0,73	1,10	1,24	1,18	0,948	0,64
Лекарства	8,28	8,15	4,04	4,34	4,11	4,16	3,81	2,57	2,93	4,98	3,10	0,624	0,77
Производство продуктов	1,17	0,85	1,10	1,14	0,98	1,14	1,26	0,77	0,89	1,04	0,97	0,940	0,71
Домостроение	0,62	0,53	0,67	0,96	0,92	0,62	0,26	0,27	0,65	0,65	0,39	0,607	2,47
Отели/Досуг	1,07	1,13	1,06	2,26	2,50	3,17	2,66	0,66	1,19	1,64	1,50	0,915	0,45
Добыча металлоруды	1,13	1,03	1,01	2,43	2,57	3,13	4,91	1,29	2,60	2,05	2,93	1,430	0,53
Нефтепрод.	1,20	2,31	0,77	0,87	0,86	0,90	1,09	0,60	0,56	1,02	0,75	0,736	0,51
Производство стали	0,43	0,29	0,38	0,91	0,76	0,85	0,92	0,46	0,55	0,59	0,64	1,081	0,60
Табак	1,30	0,93	0,82	1,25	1,33	1,52	1,57	1,39	1,75	1,26	1,57	1,252	1,12
Водоснабжение	2,56	1,92	1,64	2,59	3,05	3,11	2,90	2,10	2,10	2,44	2,36	0,968	0,72
Среднее										10,52	10,40	00,95	0,82

В таблице 2.4.2 приведены расчеты средних значений мультипликаторов за весь ретроспективный период (СР), за 3 по-

следних года (СР3), отношение СР3/СР и соотношения мультипликаторов за 2010 и 2008 гг. (ОТН).

Сравнительные данные по отечественным и зарубежным мультипликаторам «P/S»

Наименование	США	Европа	Развивающиеся	РФ (СРД)	РФ (рынок)	РФ (СРД)/Развив.	РФ (СРД)/Европа
Advertising	0,92	1,33	2,08	0,95		0,46	0,71
Air Transport	0,53	0,46	1,18	1,74	1,2...1,4	1,47	3,76
Auto & Truck	0,37	0,48	0,95	0,86		0,91	1,77
Auto Parts	0,35	0,49	1,36	0,41		0,30	0,84
Beverage	2,03	1,04	1,44	0,97		0,68	0,93
Building Materials	0,61	0,86	1,30	0,74	0,4...0,6	0,57	0,86
Cable TV	1,21	2,06	3,20	1,19		0,37	0,58
Chemical (Basic)	1,10	0,70	1,51	1,78	1,9...2,8	1,18	2,56
Coal	1,67	1,26	3,58	1,28		0,36	1,02
Drug	2,93	2,22	3,63	1,98		0,55	0,89
Electronics	0,51	1,29	1,00	1,26		1,26	0,98
Food Processing	0,89	1,37	1,18	1,61		1,37	1,17
Heavy Construction	0,45	0,97	1,17	1,28	0,6...1,0	1,09	1,32
Homebuilding	0,65	0,78	1,81	1,51	0,3...0,95	0,84	1,94
Hotel / Gaming	1,19	0,80	3,88	2,98		0,77	3,74
Household Products	1,88	1,97	2,91	1,68		0,58	0,85
Information Services	1,87	2,01	3,31	3,26		0,98	1,62
Machinery	0,72	1,37	2,05	1,76		0,86	1,29
Metals & Mining	2,60	2,74	2,48	2,32	1,9...2,7	0,94	0,85
Packaging & Container	0,61	0,47	1,15	1,17		1,01	2,48
Publishing	0,80	1,20	2,42	4,32		1,78	3,59
Real Estate	4,86	7,34	14,82	7,92		0,52	1,05
Recreation	1,09	0,82	2,28	1,31		0,57	1,59
Restaurant	1,46	0,71	1,78	0,43		0,24	0,60
Retail Store	0,47	0,33	0,93	0,90		0,97	2,73
Retail/Wholesale Food	0,44	0,45	0,67	0,48		0,72	1,07
Telecom. Services	1,41	1,06	1,41	2,68	1,8...2,9	1,90	2,53
Water Utility	2,10	1,99	3,09	2,49		0,81	1,25
Среднее по 1 группе	1,27	1,38	2,45	1,82		0,86	1,59
Farming/Agriculture	NA	0,81	1,52	2,17		1,43	2,68
Banks (Regional)	NA	2,58	3,35	3,62	2,9...3,2	1,08	1,40
Shipbuilding & Marine	NA	0,87	1,52	0,92		0,61	1,06
Investment Co.	NA	3,97	4,08	4,08		1,00	1,03
Property Management	1,22	NA	5,85	8,19		1,40	
Среднее по 2 группе			2,62	2,70		1,03	

Средние значения мультипликаторов РФ по первой группе (1,82) показывают, что оно ближе к среднему значению европейских мультипликаторов (РФ/Европа = 1,59),

чем к среднему значению для развивающихся стран.

Следует отметить, что для отдельных отраслей (Advertising, Auto Parts, Beverage, Cable TV, Drug, Household Products, Metals

& Mining (Div.), Restaurant) величины российских мультипликаторов намного меньше, чем зарубежных. Возможно, это связано с большим разбросом данных по отечественным мультипликаторам.

Выводы и рекомендации:

- При оценке бизнеса (предприятия) для расчетов в сравнительном подходе с применением метода отраслевых коэффициентов (мультипликаторов) целесообразно использовать ретроспективные данные по мультипликаторам, не превышающие 3 года;

- Наиболее близки к российским мультипликаторам зарубежные данные для развивающихся стран по следующим отраслям: воздушный транспорт, химия, электроника, производство продуктов питания, строительство, упаковка и контейнерные перевозки, печать, телекоммуникационное обслуживание, сельское хозяйство, банки, управление имуществом);

- Несхожие мультипликаторы отмечаются в следующих отраслях: одежда, строительные материалы, кабельное телевидение, угольная, лекарства, добыча металлов, рестораны, судостроение;

- Имеется тенденция постепенного снижения мультипликаторов во времени. При установлении временных закономерностей снижения мультипликаторов может появиться возможность их корректировки при использовании ретроспективных данных;

По многим отраслям российские и зарубежные мультипликаторы достаточно близко сопоставимы (Air Transport, Chemical (Basic), Electronics, Food Processing, Heavy Construction, Packaging & Container, Publishing, Telecom. Services, Farming/Agriculture, Banks (Regional), Property Management).

- Отсутствие мониторинга российских данных по отраслевым мультипликаторам и коэффициентам перехода от 100% миноритарных к 100% мажоритарным пакетам акций (Control Premium Study) не позволяет достоверно производить расчеты мажоритарных пакетов акций. Вероятно, для отраслей с мультипликаторами, приближенными к российским, целесообразно использовать данные Control Premium Study, полученные Mergerstat Review (что требует дополнительной проверки);

- Ценообразование бизнеса (предприятия) в российских отраслях имеет свою специфику, и использование зарубежных мультипликаторов для производства расчетов в сравнительном подходе должно быть достаточно обосновано ссылками на отечественные источники информации, подтверждающие близость отраслевых российских и зарубежных мультипликаторов.

Раздел 3. ИНТЕЛЛЕКТУАЛЬНАЯ СОБСТВЕННОСТЬ И НЕМАТЕРИАЛЬНЫЕ АКТИВЫ (НМА)

3.1. Ставки роялти

3.1.1. Углеводороды

Использование: для оценки НМА

Таблица 3.1.1

Ставки роялти и платежи за углеводороды в различных странах

№п/п	Страна	Роялти, %		Шкалы выплат	Примечание
		Ми- нимум	Мак- симум		
1.	Великобритания	12,5	12,5		50% с прибыли после возме- нения всех затрат
2.	Индонезия	0	20,0		
3.	Казахстан	8,0	30,0	8% - при IRR до 24% 12% - при IRR 24 -26% 18% - при IRR 26 - 28% 24% - при IRR 28 - 30% 30% - при IRR более 30%	
4.	Китай	0	12,5	6% при 30 001 – 40 000 барр/день 8% при 40 001 – 60 000 барр/день 10% при 60 001 – 80 000 барр/день 12,5% более 80 000 барр/день	
5.	Нигерия	0	16,67	4% при глубине 800 – 1000 м 8% при глубине 500 – 800 м 12% при глубине 200 – 500 м 16,67% при глубине менее 200 м	
6.	США	10,0	20,0	Типовые: 5 лет – 12,5%, далее 15%	16,67% на шельфе
7.	РФ	8,0	17,0		Переход на платежи за 1000 куб.м., экспортные пошлины – 20%

3.1.2. Полезные ископаемые и подземные воды

Таблица 3.1.2

Ставки роялти по общераспространенным полезным ископаемым и подземным водам

№ п/п	Наименование полезного ископаемого	Ставка роялти в %
1	Нерудное сырье для металлургии	1
2	Формовочные пески, глинозёмосодержащие породы, (полевоы шпат, пегматит), известняки, доломиты.	1
3	Известняки для пищевой промышленности	1
4.	Огнеупорные глины, каолин, вермикулит	3.5
5.	Прочее нерудное сырье	3.5
6.	Соль поваренная	3.5
7.	Местные стройматериалы	4.5
8.	Вулканические пористые породы, вулканические водосодержащие стекла и стекловидные породы, галька, гравий, гипс, мел, мергель, камень бутовый, осадочные, изверженные и метаморфические породы (гранит, базальт, диабаз, мрамор), песок, песчаник, ракушечник.	4.5

9.	Подземные воды	10
----	----------------	----

3.1.3. Твердые полезные ископаемые (Казахстан)

Приложение к постановлению Правительства Республики Казахстан от 20 марта 2006 года N 191 «Ставки роялти по твер-

дым полезным ископаемым, включая золото, серебро, платину, другие драгоценные металлы и драгоценные камни».

Таблица 3.1.3

Ставки роялти по твердым полезным ископаемым

Полезные ископаемые:		Ставка роялти, %
Металлы:		
Черные и цветные металлы	Алюминий, железо, марганец, хром, титан, ванадий, магний, медь, свинец, цинк, никель, кобальт, олово, вольфрам, молибден, висмут, сурьма, ртуть, мышьяк	3,5
Редкие металлы	Литий, бериллий, ниобий, тантал, цирконий, иттрий, стронций	4,5
Драгоценные металлы	Серебро, золото, платина и платиноиды	4,0
Металлы рассеянные	Скандий, германий, рубидий, цезий, кадмий, индий, таллий, селен, теллур, гафний, рений, осмий	3,5
Радиоактивные элементы	Радий, торий, уран	3,0
Неметаллы:		
Уголь каменный		2,5
Уголь бурый, горючие сланцы		1,7
Фосфориты		2,0
Борный ангидрит		2,0
Барит		2,5
Тальк		1,5
Флюориты		1,7
Воластонит		1,7
Шунгиты		1,5
Графит		2,0
Камнесамоцветное сырье:		
Драгоценные	Алмаз, рубин, сапфир, изумруд, гранат, александрит, благородная шпинель, эвклаз, топаз, аквамарин	7,0
Поделочные	Нефрит, лазурит, радонит, чароит, малахит, авантюрин, агат, яшма, розовый кварц, диоптаз, халцедон	2,0
Технические	Алмаз, корунд, агат, яшма, серпентинит, цирконий, асбест, слюда	1,5

3.1.4. Ставки налога в отношении роялти, предусмотренные в соглашениях об избежании двойного налогообложения, заключенных с разными странами

Таблица 3.1.4

Ставки налога	
РАЗМЕР СТАВКИ	СТРАНЫ
0%	Армения, Австрия, Бельгия, Великобритания, Венгрия, Германия, Дания, Ирландия, Исландия, Италия, Катар, Кипр, КНДР, Люксембург, Мали, Нидерланды, Норвегия, США, Таджикистан, Узбекистан, Финляндия, Франция, Швейцария, Швеция, ЮАР
5%	Иран, Испания, Республика Корея, Ливан, Намибия, Туркмения
10%	Албания, Австралия, Азербайджан, Белоруссия, Израиль, Индия, Казахстан, Китай, Кувейт, Киргизия, Македония, Марокко, Молдавия, Новая Зеландия, Польша, Португалия, Румыния, Словакия, Словения, Турция, Украина, Хорватия, Чехия, Шри-Ланка, Югославия
15%	Болгария, Вьетнам, Египет, Индонезия, Филиппины

3.2. Объекты оценки с условиями правовой охраны и связью с материальными носителями

Таблица 3.2.1

Объекты оценки с условиями правовой охраны и связью с материальными носителями

Наименование объекта оценки	Ценообразующий фактор	Правовая охрана	Срок действия прав	Носитель прав	Регистрация прав	Тип связи носителя с НМА	Купля – продажа, аренда НМА
Группа 1. ОБЪЕКТЫ ОЦЕНКИ, СТОИМОСТЬ КОТОРЫХ ФОРМИРУЕТСЯ С УЧЕТОМ НЕМАТЕРИАЛЬНЫХ ФАКТОРОВ ВОЗДЕЙСТВИЯ							
Здания – памятники культурного наследия	Сервитут, престижность	Паспорт памятника, охранное свидетельство	Не лимитирован	Здание, элементы здания, земельные участки	Требуется	Неразрывная связь	НМА не отделимые от носителя
Престижные гостиничные комплексы, торговые центры со специфическим форматом	Бренд, формат	Нет (для бренда), лицензия (для формата)	Не лимитирован или указан в лицензии	Совокупный материальный и нематериальный комплекс	Регистрация лицензий	Неразрывная связь	Бренд не делим от комплекса, формат может быть арендован ЛД
Сервитуты	Частный или публичный сервитут как вещное право	Частный сервитут устанавливается в соответствии с гражданским законодательством, публичный сервитут устанавливается законом или	Не лимитирован, лимитирован	Земельные участки	(В договорах)	Неразрывная связь	Сервитут не отделим от носителя

Таблица 3.2.1

Объекты оценки с условиями правовой охраны и связью с материальными носителями

Наименование объекта оценки	Ценообразующий фактор	Правовая охрана	Срок действия прав	Носитель прав	Регистрация прав	Тип связи носителя с НМА	Купля – продажа, аренда НМА
		иным правовым актом РФ, субъекта РФ, органа местного самоуправления					
Права третьих лиц (ПТЛ)	Права требований	Договора	Лимитирован сроком экономической жизни	Недвижимое и движимое имущество, НМА	В договорах	Права оборотоспособны,	Права оборотоспособны, (например, договора по переуступке ПТЛ)
Права аренды	Права требований	Арендные договора	Оговорен в договорах	Помещение, оборудование, земельные участки	В договорах	Права оборотоспособны,	Переуступка договоров, субаренда

3.3. Влияние НМА в виде ИРД на стоимость земельных участков в Московской области

Начало строительства связано с получением ИРД.

Интерес представляет сравнение стоимости ЗУ без ИРД и с ИРД.

Для проведения исследований разницы в стоимости земельных участков с разрабо-

танной ИРД и без таковой был использован метод парных продаж прав собственности на земельные участки под жилую и коммерческую застройку.

Таблица 3.3.1

Состав ИРД для жилого микрорайона

№п/п	Наименование работ
1.	Топографическая съемка участков
2.	Подтверждение технических условий от Федерального дорожного агентства МО
3.	Согласования с ГУВД
4.	Разработка предварительных ТУ по проекту организации движения
5.	Проект на строительство подъездов
6.	ТЗ на разработку проекта
7.	ТУ на получение расчетной тепловой нагрузки
8.	ТУ на радиофикацию
9.	ТУ на водоснабжение и канализацию
10.	Согласование по электроснабжению застройки
11.	ТУ на вынос ЛЭП с территории застройки
12.	Разрешение на присоединение мощности

№п/п	Наименование работ
13.	Согласование проекта планировки
14.	Утверждение проекта планировки
15.	Стройгенплан на подготовительный период
16.	Архитектурно – планировочное задание №1 на разработку проекта
17.	Отчеты о геологических и геодезических изысканиях
18.	ТЗ на благоустройство прилегающей территории
19.	И т.п.

Пример определения вклада ИРД в стоимость ЗУ

Функциональное назначение участков – жилой микрорайон, дачный поселок, производство, торговый комплекс.

Площади ЗУ – 20 – 137 Га.

Выборка парных продаж – 10 пар.

Разница в сравниваемых парных площадях аналогов не более 30%.

Расстояние от МКАД – 10...40 км.

Исследуемая зависимость – «Стоимость прав собственности с ИРД / Стоимость без ИРД».

Разброс данных – 1,218 – 1,502.

Среднее по выборке парных продаж – 1,328.

Коэффициент вариации – 0,086.

Вывод: уже на начале строительства, при наличии ИРД, стоимости ЗУ повышаются.

Раздел 4. МАШИНЫ И ОБОРУДОВАНИЕ (МиО)

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

Использование: для доходного подхода

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

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

Таблица 4.1.1

Определение коэффициентов окупаемости для машин и оборудования

№п/п	Наименование	Средняя стоимость, руб.	Средняя арендная ставка*	Годовой расчет	К окуп
1.	Пилорама ленточная Авангард ЛП-60	200 000	20 850 руб./месяц	20 850 *12	1,251
2.	Универсальный станок РМ-50 М2ТП	480 000	50 000 руб./месяц	50 000 * 12	1,250
3.	Рубительная машина Авангард – 500	160 000	16 500 руб./месяц	16 500 * 12	1,240
4.	Бетономешалка СБР-132	10 170	250 руб./сутки	250 * 260	6,391
5.	Компрессор К-24М	30 500	1 000 руб./сутки	1 000 * 260	8,525
6.	Гибочный станок СГА-1	88 000	800 руб./сутки	800 *260	2,364
7.	Кран – манипулятор (КМУ-90)	2 150 000	4 900 руб./сутки	4 900 * 260	0,593

*Стоимость арендной платы включает эксплуатационные расходы

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 переходу объектов на вторичный рынок

№ п/п	Наименование объекта, параметры	Коэффициент перехода на вторичный рынок
	Импортные легковые автомобили	
1.	Volvo XC90 2.5T	0,908
2.	Renault Clio 5D	0,914
3.	Honda Civic 4D	0,908
4.	Land Rover Discovery 3 TD 2.7	0,974

№ п/п	Наименование объекта, параметры	Коэффициент перехода на вторичный рынок
5.	Ниссан Альмера J 1,6 АТ	0,911
6.	Мицубиси Лансер 1,8 АТ	0,917
	Среднее	0,922
	Отечественные легковые автомашины	
1.	ВАЗ 2105	0,914
2.	ВАЗ 2110	0,894
3.	ВАЗ Калина 11193-41-040	0,898
4.	ВАЗ Приора хэтчбек	0,900
5.	УАЗ Хантер 2,0	0,902
	Среднее	0,902
	Импортная бытовая техника	
1.	Стиральная машина INDESIT WISN 100	0,928
2.	Комплект встраиваемой техники Bosch HEA250+KNK645 G14	0,928
3.	Телевизор LG 50PQ301 R	0,936
4.	Пылесос BOSCH BSG 82425	0,892
5.	Холодильник Либхер CUN 3033	0,926
	Среднее	0,922
	Отечественная (и СНГ) бытовая техника	
1.	Морозильник Атлант ММ 184	0,886
2.	Насос Малыш	0,891
3.	Холодильник Саратов 263	0,874
4.	Телевизор Горизонт 25 СТВ 673	0,902
5.	Стиральная машина EVGO	0,895
	Среднее	0,890
	Отечественное станочное оборудование	
1.	Рамный многопильный станок РМ-50М-2	0,892
2.	Торцовочный станок 1К62	0,902
3.	Фрезерный станок 6Т12	0,906
4.	Сверлильно – фрезерный станок СФ-1	0,901
5.	Заточной станок 3Е-692	0,912
	Среднее	0,903
	Мобильные телефоны	
1.	Мобильный телефон LG RR 500	0,853
2.	Мобильный телефон Nokia 5310	0,853
3.	Мобильный телефон Самсунг GT-C5212	0,844
	Среднее	0,850
	Прочее	
1.	Трактор Агромаш 90 ТГ	0,826
2.	КТПК 1000/10/0,4 Т-ВВ	0,904

4.3. Коэффициенты уторгования на вторичном рынке

Использование: в рамках затратного и сравнительного подхода.

Таблица 4.3.1

Коэффициенты уторгования на вторичном рынке (Москва и МО)

№ п/п	Наименование товара	Величина коэффициента уторгования
1	Легковой автотранспорт отечественного производства	2 – 4 %
2	Грузовой автотранспорт отечественного производства	6 – 12%
3	Легковой автотранспорт импортного производства	3 – 7%
4	Грузовой автотранспорт импортного производства	6 – 10%
5	Компьютерная техника (свыше 3 лет)	12 – 16 %
6	Мебель отечественного производства	8 – 14%
7	Мебель импортного производства	4 – 9%
8	Мобильные телефоны (свыше 4 лет)	12 – 18%
9	Телевизоры импортного производства (свыше 2 лет)	10 – 16%
10	Токарные станки (свыше 10 лет)	12 – 21%

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)	8,25	03.05.2011
США (ФРС)	0,25	16.12.2008
Страны Евросоюза (ЕЦБ)	1,25	09.11.2011

Таблица 5.1.2

Динамика страновых рисков для РФ (по данным различных агентств)

№ п/п	Год	Страновые риски, %
1	1999	14,0-25,1
2	2000	6,2-13,9
3	2001	5,5-10,2
4	2002	3,5-7,5
5	2003	3,0-4,5
6	2004	2,5-3,5
7	2005	2,0-3,0
8	2006	1,8-3,0
9	2007	1,5-2,8
10	2008, начало	1,5-2,5
11	2008, осень (финансовый кризис)	2,0-3,75
12	2009, (финансовый кризис)	2,75-4,50
13	2010, май	2,90-4,80
14	2010, ноябрь	2,5- 4,0
15	2011 апрель	2,4 – 3,0
16	2011 ноябрь (снижен рейтинг банков РФ)	2,9 – 4,5

5.2. Ориентировочные индексы-дефляторы

Использование: при прогнозировании денежных потоков, для доходного подхода при оценке бизнеса, для разработки финансовых моделей.

Таблица 5.2.1

Индексы – дефляторы

№ п/п	Наименование	2012	2013	2014
1.	Инфляция	1,07	1,065	1,06
		1,08	1,075	1,07
2.	Изменение курса валют (руб./долл.)	30,1	30,8	31,5
		31,5	32,0	32,6

№ п/п	Наименование	2012	2013	2014
3.	ФОТ (среднеотраслевой)	1,04	1,045	1,04
		1,06	1,055	1,05
4.	Удорожание стоимости СМР	1,12	1,11	1,10
		1,15	1,14	1,125
5.	Электроэнергия	1,13	1,11	1,10
		1,15	1,13	1,12
6.	Коммунальные расходы (тепло, вода и прочее)	1,12	1,10	1,10
		1,14	1,12	1,11
7.	Плата за аренду земельных участков	1,10	1,09	1,07
8.	Удорожание стоимости ремонтных работ	1,11	1,10	1,09
		1,13	1,12	1,11
9.	НДС	0,18	0,16	0,16
10.	Налог на прибыль	0,20	0,20	0,20
11.	Индексы цен производителей	1,065	1,055	1,045
12.	Тарифы на газ населению	1,15	1,13	1,12
13.	Тарифы на ж/д перевозки грузов	1,18	1,13	1,10
14.	Доходы населения	1,04	1,045	1,04
15.	Цены на нефть	83	84	85
		87	92	98

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, явля-

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

5.3.1. Недвижимость

1) Дискуссия по вопросу «Граничные условия КРА Яскевича»

www.appraiser.ru (13.09.2011 г.)

Смоляк Сергей Абрамович («ник» - Сергей Смоляк)

Уважаемые господа! Если ставится задача найти линейную функцию, как можно

лучше согласующуюся с исходными данными, то метод наименьших квадратов для этих целей обычно подходит. А вот будет ли он наиболее точным методом оценки, зависит от того, как устроена настоящая зависимость Y от X и случайного фактора и к тому же от того, как устроен сам случай-

ный фактор. В примере, приведенном Ми-совцом, случайный фактор распределен равномерно (именно так работает программа СЛЧИС), что и выявилось при анализе остатков. То, что случайный фактор распределен нормально - это обычная статистическая гипотеза. Есть методы проверки таких гипотез, которые оценщики обычно не применяют. А ведь говорить о высокой точности расчета, опираясь на недоказанную и не проверенную гипотезу о нормальности нельзя. Поэтому КРА может давать удовлетворительные результаты, а может давать плохие результаты в зависимости от того, насколько принятая зависимость (линейная функция + нормально распределенная случайная добавка) близка к истинной. Кстати, если точно знать, что случайные

2) Дискуссия по вопросу: «Фундамент»

Казимиров Илья Александрович (ник – Казимиров Илья) www.appraiser.ru (25.10.2011 г.)

В соответствии с СП 13-102-2003 "ПРАВИЛА ОБСЛЕДОВАНИЯ НЕСУЩИХ СТРОИТЕЛЬНЫХ КОНСТРУКЦИЙ ЗДАНИЙ И СООРУЖЕНИЙ": п.10.9. В случае если усилия в конструкции превышают ее несущую способность, то состояние такой конструкции должно быть признано недопустимым или аварийным. п.4.5. При аварийном состоянии конструкций их эксплуатация должна быть запрещена. Поскольку фундамент должен нести нагрузку, а нести ее, в данном случае, не может - он потерял свои потребительские свойства? По воз-

3) Дискуссия по вопросу «Теория оценки недвижимого имущества www.labrate.ru 28.01.2011 г.

Смоляк Сергей Абрамович («ник» - Сергей Смоляк)

добавки распределены равномерно, то лучшим методом оценки будет метод минимизации суммы не квадратов, а МОДУЛЕЙ отклонений. Если случайный фактор распределен не по нормальному закону, то использовать зависимость, найденную методом наименьших квадратов и соответствующую дисперсию для обнаружения и отбрасывания "выбросов" нельзя. Могут быть и такие распределения, где большие выбросы довольно вероятны. А если вид распределения вообще неизвестен, метод наименьших квадратов вообще не годится - здесь надо применять так называемые устойчивые (робастные) методы оценивания (см. работы Хьюбера и его последователей).

возможности восстановления конструкции: Для каменных конструкций, в соответствии, например, с Рекомендациями по усилению каменных конструкций зданий и сооружений (ЦНИИСК им. Кучеренко, 1984), при потере несущей способности свыше 50% конструкции подлежат разборке (п. 1.28, табл.4). Для железобетонных конструкций, подвергшихся воздействию пожара, в соответствии, например, с Рекомендациями по оценке состояния и усилению строительных конструкций промышленных зданий и сооружений (НИИСК, 1989), при сколах бетона от 30% до 50% площади сечения элемента его восстановление нецелесообразно и требуется замена (п.2.11, табл.3).

1. Бросание монетки - это не идеальный эксперимент, а некая модель, которая всем понятна, только неизвестно, соответствует ли она действительности. 2. Применять метод Монте-Карло можно тогда, когда

ТОЧНО известно распределение вероятностей, а оно в экономике неизвестно никогда. 3. Я не СЧИТАЮ, что всегда кто-то знает распределение, я говорю, что все теоремы и методы, обоснованные в математической статистике, справедливы только тогда, когда распределение известно точно (возможно, кроме парочки неизвестных параметров). В противном случае используют иные методы, о которых я говорил, но о которых участники дискуссии не упоминали и ими не пользовались.

4. Если вам известно, что ваша выборка получена из реализации какой-то ОДНОЙ случайной величины с каким-то (не меняющимся в зависимости от вашего настроения) распределением, то фильтровать нечего! Это также бессмысленно, как фильтро-

вать результаты бросания монетки, отбрасывая половину орлов. Но оценщики фильтруют выборку (и правильно делают!) именно потому, что она не является выборкой значений какой-то одной случайной величины (если вообще является выборкой каких-то случайных значений). Реальные выборки всегда неоднородны, а для них обычные статметоды не годятся. Есть другие, но оценщики ими не пользуются, а все время ссылаются на труды столетней давности, что очень хорошо сочетается с дискуссией о модерне и позитивизме в оценке.»)

5.3.2. Бизнес

1) Дискуссия по вопросу «Номинальная и реальная ставка дисконтирования» www.appraiser.ru (13.09.2011 г.)
Смоляк Сергей Абрамович («ник» - Сергей Смоляк)

Уважаемый Габриэль! Номинальные величины - это те, которые мы видим или будем видеть в реальной жизни. Если вы через год получите 1000 рублей, ваш номинальный доход будет 1000 рублей. Именно такие величины оценщики получают обычно, прогнозируя денежные потоки или беря их из бизнес-плана. Другими словами, номинальные - это величины, выраженные в ценах соответствующих лет. А вот если в будущем году цены в стране вырастут вдвое, ваш доход через год будет эквивалентен 500 рублям в сегодняшних ценах. Это величины - реальные. Именно они, скорректированные с целью исключения влияния инфляции, имеются в виду, когда, скажем, правительство говорит о росте реальной заработной платы. Чтобы перейти от номинальных величин к реальным, потоки делят на индекс инфляции. А вот коэффициенты дисконтирования корректируются наоборот - умножаются на индексы инфляции, так что результат получится тем же. И он будет точно таким же, если для каждого года пе-

рейти от номинальной ставки E_n к реальной E_r по формуле $E_r = (1 + E_n) / (1 + T_i) - 1$, где T_i - темп инфляции в этом году в долях единицы. Обычно темпы инфляции по годам меняются и довольно сильно (в США - не очень, обычно в пределах от 0,5 до 2% в год). Поэтому, если считать номинальную ставку постоянной, по годам будут меняться реальные и наоборот. Но по науке реальные ставки гораздо более стабильны, а номинальные - меняются сильнее (сравните номинальные ставки в 1992 г - тысячи процентов - и сегодня, а реальные за это время изменились на пару процентов). Поэтому я сторонник расчетов в реальных ценах. Это удобно и для некоторых бизнес-планов промпредприятий, если они составляются так: прогнозируются физические объемы продукции и физические объемы расходования основных ресурсов, потом всё это выражается в сегодняшних ценах (прочие ресурсы при этом берутся в процентах к основному). Такие денежные потоки не будут учитывать инфляцию и по существу будут реальными. Вот их и надо дисконтировать по реальной ставке. А расчеты по САРМ дают номинальную ставку. Из нее надо исключить инфляцию текущего года и получить реальную ставку.

5.3.3. Машины и оборудование

1) Дискуссия по вопросу «Осмотр объекта оценки»

www.kikindaocenka.borda.ru. (29.10.2011 г.)

Медведев

В части, касающейся "движимого", кроме уже сказанного: а) Осмотр мне покажет, что оборудование живое - в рабочем состоянии. Или не живое - неукomплектованное, в состоянии ремонта, сломанное. б) На месте осмотра, обычно, обитает технический персонал, непосредственно работающий с оцениваемым оборудованием (не главный инженер и его заместитель, а мастер, начальник участка и т.п.). Им задаются те же вопросы, что и главным начальникам и выслушиваются, порой, не совсем такие-же ответы (уже ради этого я охотно отправляюсь "посмотреть"). А именно: реальный срок службы до капитального ремонта, реальная загрузка, реально востре-

бованная мощность, достоинства и недостатки конкретных моделей в сравнении с другими - с их точки зрения, трудоемкость монтажа, кто в состоянии произвести пуско-наладочные работы, доступность новых быстроизнашиваемых элементов, периодичность и качество текущего обслуживания. И проч. в) На месте осмотра приходит понимание - в каких условиях эксплуатируется оборудование, следовательно, как долго оно ещё протянет; гордится им персонал или пинает; временно тут всё или основательно. И т.д. г) На осмотре видишь - что есть ещё на предприятии, т.е. насколько собственнику важно именно оцениваемое оборудование, есть ли ему альтернатива, какие ещё денежные потоки генерируют / могут генерировать производственные мощности. В некоторых случаях - эта информация может оказаться важной. Например, если будет не хватать залоговой массы.

Раздел 6. МЕТОДОЛОГИЧЕСКИЕ ОСНОВЫ ПОЛУЧЕНИЯ РАСЧЕТНЫХ ДАННЫХ

Приведены отдельные алгоритмы получения расчетных параметров. Частично ал-

горитмы приведены в СРД № 1-8 (2008-2011 гг.).

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

Расчеты проводятся в соответствии с методическими работами {6,8}.

Определяется действительная рыночная прибыль предпринимателя.

Прибыль предпринимателя (ПП) – относительный дополнительный доход на денежные вложения в улучшения ЗУ, формирующийся рынком при купле – продаже нового объекта недвижимости.

Прибыль предпринимателя характеризует увеличение стоимости имущества вследствие изменения условий окружающей среды.

Внешний износ (ВНИ)- прямой относительный убыток на денежные вложения в улучшения ЗУ, формирующийся рынком при купле – продаже нового объекта недвижимости.

Внешний износ характеризует уменьшение стоимости имущества вследствие изменения условий окружающей среды.

В данном номере приводятся алгоритмы **упрощенного метода** определения **ПП (ВНИ)**.

Основным законодательным актом, регулирующим земельные отношения в РФ, является Земельный кодекс РФ (Федеральный Закон №136-ФЗ от 25 октября 2001 г.; Федеральный Закон "О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации" №137-ФЗ от 25 октября 2001 г.).

Оценка земельных участков производится в соответствии с:

- "Методическими рекомендациями по определению рыночной стоимости земель-

ных участков" Минимущества России, №568-р от 07 марта 2002 г.;

- "Методическими рекомендациями по определению рыночной стоимости прав аренды земельных участков" Минимущества России, №1102-р от 10 апреля 2003 г.

Рассмотрим **метод выделения. Алгоритм определения рыночной стоимости ЗУ (сокращенно)**

Применение: для оценки застроенных ЗУ.

Условия применения метода: наличие информации о ценах (предложениях) на рынке купли-продажи улучшений с ЗУ, аналогичными оцениваемому комплексу; соответствие улучшений ЗУ его наиболее эффективно использованию.

Последовательность действий:

- определение элементов сравнения объекта оценки и аналогов;

- определение различий аналогов и объекта оценки;

- определение корректировок цен (предложений) аналогов;

- проведение корректировок;

- расчет рыночной стоимости объекта оценки путем обобщения скорректированных цен (предложений);

- расчет стоимости замещения или стоимости воспроизводства улучшений оцениваемого ЗУ;

- расчет рыночной стоимости оцениваемого ЗУ путем вычитания из рыночной стоимости единого объекта недвижимости,

включающего в себя оцениваемый ЗУ, стоимости замещения или стоимости воспроизводства улучшений ЗУ.

При определении суммы затрат на создание улучшений ЗУ следует учитывать **прибыль инвестора**, которая является разностью между ценой продажи и затратами на создание аналогичных объектов.

При определении стоимости замещения или стоимости воспроизводства учитывается размер **накопленного износа** улучшений, который может определяться в относительных единицах или в денежном выражении как сумма физического, функционального и части экономического износа, относящегося к улучшениям.

Внешним износом является потеря стоимости единого объекта недвижимости, обусловленная отрицательным воздействием внешних по отношению к нему факторов.

При определении стоимости прав аренды ЗУ действия выполняются в аналогичной последовательности.

Рассмотрим формулу (1) применительно к методу выделения:

$$PC = BC \times (1 + \text{ПП}) \times (1 - \text{Физ. И}) \times (1 - \text{Функц. И}) \times (1 - \text{Вн. И}) + \text{СЗУ}, \quad (1)$$

где **ПП** – коэффициент учета прибыли предпринимателя, %;

Физ. И - физический износ, %;

Функц. И - функциональный износ, %;

Вн. И - внешний износ, %.

В методе выделения подразумевается:

РС – скорректированная стоимость объекта оценки по рыночной выборке аналогов;

ВС – стоимость восстановления (замещения) улучшений объекта оценки;

СЗУ – определяемая стоимость прав на ЗУ.

Преобразуем это выражение для расчета интересующих нас параметров:

$$(1 + \text{ПП}) \times (1 - \text{Вн. И}) = (PC - \text{СЗУ}) / BC \times (1 - \text{Физ. И}) \times (1 - \text{Функц. И}).$$

Примем следующие предпосылки:

1. **РС = РС_і** – рыночная стоимость *i*-го аналога.

2. Основная предпосылка - возможность точного определения **СЗУ_і**.

3. **ВС_і** – стоимость восстановления (замещения) аналога может быть рассчитана.

4. Износы аналога могут быть рассчитаны.

5. Соблюдается условие **РС > СЗУ**.

При выполнении вышеприведенных предпосылок путем расчета можно получить набор $(1 + \text{ПП}) \times (1 - \text{Вн. И})$ для **различных аналогов** без их существенных корректировок.

Следует отметить, что одновременно не могут существовать и прибыль предпринимателя, и внешний износ - это взаимоисключающие понятия, поэтому при расчетах могут иметь место два варианта:

- левая часть выражения больше единицы, т. е. рыночная стоимость улучшений больше стоимости воспроизводства, тогда существует прибыль предпринимателя: **ПП > 0** (внешний износ равен нулю);

- левая часть выражения меньше единицы, т. е. рыночная стоимость улучшений меньше стоимости воспроизводства, тогда существует внешний износ (прибыль предпринимателя отсутствует, **ПП = 0**).

Таким образом, не проводя корректировок аналогов на специфические характеристики объекта оценки, можно получить **ПП** (внешние износы) расчетным путем для различных аналогов при различном их местоположении. Имея набор **ПП (Вн. И)** для определенного класса аналогов (сходного с классом объектов оценки), достаточно точно можно прогнозировать **ПП (Вн. И)** и для объекта оценки.

Преимуществами упрощенного метода определения прибыли предпринимателя (внешнего износа) являются:

- использование общепринятого нормативного метода выделения;
- возможность использования не для объекта нового строительства, а для объекта с износами;
- дифференцированный подход к расчету ПП (внешнего износа) для набора различных аналогов.

Недостатками упрощенного метода являются:

- сложность определения стоимости ЗУ для каждого аналога;
- сложность определения физических и функциональных износов для каждого аналога.

Частично названные недостатки можно устранить при подборе аналогов недавних годов постройки или аналогов с износами, не превышающими 10-20% [18,19,26].

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

Метод валовых рентных мультипликаторов относится к доходно-сравнительному подходу и интенсивно используется для оценки стоимости при наличии развитых рынков купли-продажи и сдачи в аренду объектов.

Алгоритм

1. Определяются классы объектов и присущие им характеристики.
2. Выполняются исследование рынка купли-продажи объектов заданного класса и отбор данных о стоимости предложений. Временной диапазон – не более 1-2 мес. Объем выборки – свыше 15-20 данных.
3. Отобранные данные проверяются на принадлежность к определенному классу и статистически обрабатываются. Вносятся

корректировки на базе отклонений в 2σ и получается значение среднего по стоимостям $C_{\text{стоимость}}$.

4. Выполняются исследование рынка сдачи в аренду объектов заданного класса и отбор данных о стоимости предложений. Временной диапазон – не более 1-2 мес. Объем выборки – свыше 15-20 данных.

5. Отобранные данные проверяются на принадлежность к определенному классу и статистически обрабатываются. Вносятся корректировки на базе отклонений в 2σ и получается значение среднего по стоимостям $C_{\text{аренда}}$.

6. Рассчитывается ВРМ:

$$\text{ВРМ} = C_{\text{стоимость}} / C_{\text{аренда}}$$

Балансовые значения коэффициента бета (рычагового, безрычагового) (к п. 2.1, 2.2)

Алгоритм

1. Анализируются балансовые данные предприятия (формы №1, 2) за 5 лет.
2. Выполняются расчеты темпов роста годовой операционной прибыли и чистой прибыли за 4 года.
3. Выполняются расчеты соотношения "долг/собственный капитал".
4. Анализируются

и пересчитываются (осредняются) годовые индексы РТС1 и РТС2.

5. Строятся линейные корреляционно-регрессионные связи между темпами роста годовой операционной прибыли и РТС1-РТС2. Получаются значения коэффициента бета рычагового.

6. Строятся линейные корреляционно-регрессионные связи между темпами роста

чистой прибыли и РТС1-РТС2. Получаются значения коэффициента бета безрычагового.

7. Рассчитываются скорректированные значения коэффициента бета безрычагового с учетом соотношения "долг/собственный

капитал" от базовых значений коэффициента бета рычагового.

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

Для машин и оборудования производились расчеты коэффициентов перехода на вторичный рынок.

Цнового – цена нового объекта;

Кперехода – коэффициент перехода на вторичный рынок;

Цб/у – цена эксплуатируемого объекта;

Кперехода = Цвтор/Цнового,

Где:

Цвтор – цена нового объекта на вторичном рынке.

Раздел 7. Понятия в оценочной деятельности

7.1.Преимущества лизинга

Только с помощью лизинга Вы можете быстро, качественно и экономически выгодно создать, обновить, модернизировать и расширить свой бизнес за счет приобретения современного высококлассного оборудования.

Только приобретение имущества (основных средств) с помощью лизинга дает возможность:

- **на законных основаниях применить метод ускоренной амортизации** с коэффициентом до 3-х для имущества - предмета лизинга, что позволяет в 3 раза быстрее амортизировать (окупить) приобретенные через лизинг основные средства;
- **отнести на себестоимость продукции (учесть в составе затрат) все платежи** по договору лизинга в полной сумме, без разбивки по статьям затрат;
- **в полной сумме предъявить к зачету суммы НДС**, уплачиваемые в составе лизинговых платежей;
- **существенно сократить размер уплачиваемых налогов**, оптимизируя налоговую базу для расчета налога на прибыль и налога на имущество за счет вышеперечисленных преимуществ;
- **осуществить серьезные инвестиции** с рассрочкой платежа на длительный срок;

- **не изыскивать самостоятельно долгосрочные ресурсы, не обращаться в банки**, не тратить драгоценное время на сбор огромного пакета документов и поиск обеспечения по кредитам;

- **использовать полученное имущество по прямому назначению**, извлекать с его помощью прибыль, а платить равномерно в течение длительного срока по фиксированному графику;

- **по окончании срока лизинга получить в собственность имущество** практически по нулевой остаточной стоимости при его высокой реальной рыночной оценке;

- **в короткие сроки и недорого обновлять и модернизировать свое оборудование**, расширять и перевооружать производство, а также создавать новое;

- **получить надежную защиту от инфляции** на долгий период за счет обеспечения 100%-ого финансирования долгосрочных проектов по фиксированным ставкам; **использовать по своему усмотрению сэкономленные за счет лизинга собственные средства;**

- **существенно упростить собственный бухгалтерский и налоговый учет и "разгрузить" баланс**, т.к. имущество - предмет лизинга чаще всего учитывается на балансе лизинговой компании.

Заключение

При работе над СРД № 9 2011 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 0,5 года, что позволит отслеживать динамику расчетных параметров.

Финансовый кризис показал, что рынки купли-продажи и сдачи в аренду объектов недвижимого имущества реагируют на кризисную ситуацию медленно, поэтому в следующем номере справочника будут приведены мониторинги отдельных параметров рынков с обобщением накопленных данных.

Справочник преследует, в основном, три цели:

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

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

ПРЕДЛОЖЕНИЯ ООО "НПЦПО"

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

2. В связи с инфляцией цена номеров справочника будет незначительно увеличиваться. Периодичность выпуска справочника планируются 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.

Прайс-лист на размещение рекламы в "Справочнике расчетных данных для оценки" СРД 2011 г.

Формат	Размер, мм	Цена, руб.
1/1 "на вылет"	210 × 297	10 000
Разворот 1+1		20 000
1-й и последний разворот		20 000
2-я и 3-я полоса обложки	210 × 297	20 000
4-я полоса обложка	210 × 297	10 000
1/2	191 × 110	8 000
1/3	61 × 225 или 191 × 72	6 000
1/6	61 × 110	4 000

* Цена указана без НДС.

Литературные источники

1. Мамаев Д.Л. Определение корректировки на этаж расположения квартиры. www.appraiser.ru М., 2011 г.
2. 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.
3. Яскевич Е.Е. Динамика изменения и практика использования отечественных и зарубежных мультипликаторов «Price / Sales» при оценке бизнеса. www.crcpa.ru, www.appraiser.ru М., 2011 г.
4. Яскевич Е.Е., Яскевич А.Е. Обоснование граничных условий применения корреляционно – регрессионного анализа для массовой оценки недвижимости. www.crcpa.ru, www.appraiser.ru М., 2011 г.
5. 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.
6. 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.
7. Яскевич Е.Е. Методика оценки зданий – памятников культурного наследия. ООО «НПЦПО», www.crcpa.ru, М., 2004, 2008 гг., 80 с.
8. 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.
9. Яскевич Е.Е. Влияние физических и функциональных износов на рыночную стоимость объектов недвижимости. Взаимовлияние износов. www.crcpa.ru, www.appraiser.ru
10. Яскевич А.Е. Недвижимость. Анализ факторов влияния на функциональный износ и методология его определения. М., 2009, www.crcpa.ru, www.appraiser.ru
11. Яскевич А.Е. Ретроспективный анализ масштабных эффектов для различных типов и местоположений нежилой недвижимости. М., 2009, www.crcpa.ru, www.appraiser.ru
12. Башков В. С. «Оценка функционального (морального) устаревания зданий и сооружений» (Журнал «Ценообразование и сметное нормирование в строительстве, № 1, 2006 г.)
13. Сборники СРД №1...8 за 2008 – 2011 гг.
14. Яскевич Е.Е. Практика оценки недвижимости, М., Техносфера, 2011 г., 502 с.

Справочное издание

**СПРАВОЧНИК РАСЧЕТНЫХ ДАННЫХ
ДЛЯ ОЦЕНКИ И КОНСАЛТИНГА**

СРД №9, 2011

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

ISBN 978-5-904038-03-8



Подписано к печати 19.11.2011 г.
Формат издания 60x90 1/8

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