

Научно Практический Центр Профессиональной Оценки



НЦПО

**СПРАВОЧНИК РАСЧЕТНЫХ ДАННЫХ
ДЛЯ ОЦЕНКИ И КОНСАЛТИНГА**

СРД №10, 2012

Москва 2012

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

**СПРАВОЧНИК РАСЧЕТНЫХ ДАННЫХ
ДЛЯ ОЦЕНКИ И КОНСАЛТИНГА**

СРД №10

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

Москва 2012 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 №10) / Под ред. канд. техн. наук Е.Е. Яскевича. - М.: ООО "Научно-практический Центр Профессиональной Оценки", 2012. – 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", 2012

СОДЕРЖАНИЕ

Введение	4
Раздел 1. НЕДВИЖИМОСТЬ	5
1.1. Мониторинг прибыли предпринимателя и внешнего износа по городам РФ и ближнего зарубежья.....	5
1.2. Значения валовых рентных мультипликаторов (ВРМ) в городах РФ и СНГ.....	17
1.3. Корректировки на уторгование для объектов недвижимости	22
1.4. Корреляционно – регрессионные связи и коэффициенты.....	23
1.4.1. Исследование соотношения «Стоимость прав долгосрочной аренды на 49 лет / Стоимость прав собственности» для земельных участков.....	23
1.5. Изменение соотношения показателей операционной деятельности гостиниц Москвы в 2011 году для различных категорий гостиниц.....	24
1.6. Торговые форматы.....	25
Раздел 2. БИЗНЕС	27
2.1. Значения коэффициента бета	27
2.1.1. Биржевые значения коэффициента бета	27
2.1.2. Балансовые значения коэффициента бета (рычагового и безрычагового)	27
2.2. Расчетные мультипликаторы	29
2.3. Доля большинства.....	30
2.4. Внутренние нормы рентабельности (IRR) отдельных инвестиционных проектов.....	31
2.5. Соотношения между величинами котировок привилегированных и обыкновенных акций.....	31
Раздел 3. ИНТЕЛЛЕКТУАЛЬНАЯ СОБСТВЕННОСТЬ И НЕМАТЕРИАЛЬНЫЕ АКТИВЫ (НМА)	33
3.1. Ставки роялти по рынкам РФ.....	33
3.2. Срок полезного использования программ для ЭВМ.....	35
3.3. Вклады ФОТ с начислениями в структуру среднеотраслевой себестоимости.....	35
Раздел 4. МАШИНЫ И ОБОРУДОВАНИЕ (МиО)	37
4.1. Исследования коэффициентов перехода на вторичный рынок.....	37
4.2. Коэффициенты уторгования на вторичном рынке.....	38
Раздел 5. ОБЩИЕ ДАННЫЕ	39
5.1. Ставки рефинансирования (РФ, США, страны Евросоюза) и страновые риски для РФ ..	39
5.2. Ориентировочные индексы-дефляторы	39
5.3. Экспертные мнения специалистов	40
5.3.1. Недвижимость	40
5.3.2. Общие вопросы.....	41
Раздел 6. МЕТОДОЛОГИЧЕСКИЕ ОСНОВЫ ПОЛУЧЕНИЯ РАСЧЕТНЫХ ДАННЫХ.....	42
Раздел 7. Понятия в оценочной деятельности.....	46
Заключение	47
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. В текущем номере справочника приведены отдельные ретроспективные данные по ПП (ВНИ), ВРМ, приведенные во всех сборниках СРД.

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.cpcpa.ru;

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

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

Таблица 1.1.1

Косвенные признаки появления прибыли предпринимателя или внешнего износа

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

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

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

Таблица 1.1.2

Результаты сравнительных исследований ПП и ВнИ на территории Белоруссии, Латвии, Украины, Чехии, РФ

Город	Местоположение	тип недвижимости	Констр. система КС «Класс»	значение ПП и ВнИ (ВнИ приводятся как отрицательное значение)													
				Апрель 2007	Октябрь 2007	Март 2008	Август 2008	Октябрь 2008	Ноябрь 2008	Март 2009	Сентябрь 2009	Декабрь 2009	Май 2010	Ноябрь 2010	Май 2011	Ноябрь 2011	Апрель 2012
Минск	середина	офисные помещения	3,6 В					33			25		21		22		19
Минск	середина	торговые помещения	4 С					42			31		34		37		40
Даугавпилс	приближенно к окраинам	производственные здания современные	5,6 В				21				16		8		4		6
Даугавпилс	приближенно к окраинам	производственные здания(советской постройки)	1,4 С				-14				-18		-22		-18		-8
Рига	середина	офисные помещения	3,6 В				28				20		16		19		21
Рига	середина	торговые комплексы	1,6 В				35				22		20		28		30
Рига	приближенно к окраинам	производственные здания(80-90-х гг.)	1,4,3 С				18				12						11
Архангельск	середина	офисные помещения	3,6 В													8-12	
Архангельск	окраина	производственные помещения	1 С			-12				-22		-28		-26		4/ -16*	
Астрахань	середина	жилые дома	4								20		24		26		
Астрахань	середина	офисные помещения	1 С								18		16		17		15
Астрахань	середина	офисные помещения	1,3 В								27		22		19		21
Астрахань	середина	торговые помещения	3,1 С								35		38		31		35
Астрахань	окраина	производственные помещения	1,4 С						-18		9 / -12		6 / -21		4 / -14		9
Белгород	центр	торговые помещения	3,1 А						72		42		36		32		29
Белгород	середина	жилые дома	4 В								18		16		18		19
Белгород	середина	офисные помеще-	1 С								12		14		12		17

Город	Местоположение	тип недвижимости	Констр. система КС «Класс»	значение ИП и ВПИ (ВПИ приводятся как отрицательное значение)													
				Апрель 2007	Октябрь 2007	Март 2008	Август 2008	Октябрь 2008	Ноябрь 2008	Март 2009	Сентябрь 2009	Декабрь 2009	Май 2010	Ноябрь 2010	Май 2011	Ноябрь 2011	Апрель 2012
		ния															
Белгород	середина	офисные помеще- ния	1,3 В								19		12		10		16
Белгород	середина	торговые помеще- ния	3,1 С								21		18		15		20
Белгород	окраина	производ- ственные здания	1,4 С								8 / -19*		7 / -21*		5 / -26*		10
Бийск	ближе к окраине	типовое жилье	1,4 С			18											
Владивосток	центр	офисные помеще- ния	4 С		54	43				21		24		31		33	38
Владивосток	центр	торговые помеще- ния	1 С		67					26		28		29		34	36
Владивосток	середина	типовое жилье	4 С									29		33		31	26
Владивосток	окраина	производ- ственные здания	4 С							-19		-14		-11		6 / -4*	9 / -2*
Владимир	центр	офисные помеще- ния	1 В						41		30		27		25		22
Владимир	центр	торговые помеще- ния	4 С						53		32		34		32		30
Владимир	середина	жилые дома	4 В								25		22		21		20
Владимир	середина	офисные помеще- ния	3,1 В						23		16		19		17		15
Владимир	середина	торговые помеще- ния	4,1 С						44		29		30		26		29
Владимир	окраина	офисные помеще- ния	4,1 С						19		11		8 / -4*		4 / -6*		7
Владимир	окраина	производ- ственные здания	1,4 С										4-7 / -6 -22*		4 -12 / -2 -12*		7 / -2*
Волгоград	середина на удале- нии от центра	торговые помеще- ния	4 С						38		24		22		26		30
Волгоград	середина	жилые дома	4 В								29		26		22		19
Волгоград	середина	офисные помеще- ния	1 С								27		21		24		26
Волгоград	середина	торговые помеще- ния	1 С											38		34	37
Волгоград	середина	торговые помеще- ния	6,11 В											39		45	42
Волгоград	окраина	производ- ственные	1,4 С								7 / -3*		4 / -15*		2 / -18*		6 / -7*

Город	Местоположение	тип недвижимости	Констр. система КС «Класс»	значение ПП и ВнИ (ВнИ приводятся как отрицательное значение)													
				Апрель 2007	Октябрь 2007	Март 2008	Август 2008	Октябрь 2008	Ноябрь 2008	Март 2009	Сентябрь 2009	Декабрь 2009	Май 2010	Ноябрь 2010	Май 2011	Ноябрь 2011	Апрель 2012
		помещения															
Воронеж	середина	типовое жилье	4 С														17
Екатеринбург	центр	офисные помещения	4 С		39	30				18		20		18		22	
Екатеринбург	центр	торговые помещения	1,6 В	68		79				42		44		38		36	
Екатеринбург	середина	типовое жилье	4 С													31	29
Екатеринбург	середина	торговые помещения	6,11 В													32	
Екатеринбург	разбросаны по городу	торговые помещения	6,11 В									24		27			31
Екатеринбург	окраина	торговые помещения (встроенные)	4 В	35		44				21		20		26		22	
Иркутск	середина и окраина	производственные здания	4 С	-48		-17				8		6		11		16	
Иркутск	середина	торговые помещения	1 С	38		42				32		30		26		32	
Казань	центр	офисные помещения	3,1 В								21		19		22		24
Казань	центр	торговые помещения	3,1 В								36		28		31		31
Казань	середина	жилые дома	4 В								20		20		24		22
Казань	середина	офисные помещения	1 С						41								18
Казань	середина	торговые помещения	1 С								22		25		27		25
Казань	промзона	производственные здания	1 С						-7								9
Казань	промзона	производственные здания	4 С						-18								6
Казань	окраина	офисные помещения	1 С						19								8
Казань	окраина	производственные здания	1,4 С								17 / -12*		19 / -6*		17 / -4*		11 / -2*
Калуга	центр	производственные здания	1 С			18				12		10		14		18	
Калуга	середина	типовое жилье	4 С,В									17		19		21	

Город	Местоположение	тип недвижимости	Констр. система КС «Класс»	значение ПП и ВиИ (ВиИ приводятся как отрицательное значение)													
				Апрель 2007	Октябрь 2007	Март 2008	Август 2008	Октябрь 2008	Ноябрь 2008	Март 2009	Сентябрь 2009	Декабрь 2009	Май 2010	Ноябрь 2010	Май 2011	Ноябрь 2011	Апрель 2012
Киров	середина	производственные здания	4 С	-56		-32				-36		-18		-15		3 / -4*	
Киров	центр	офисы	1,4 С														37
Киров	окраина	офисы	1,4 С														8
Киров	середина	торговые помещения	1,4 С	29		34				22		26		34		38	36
Киров	середина	производственные здания	1,4 С														5
Киров	середина	Типовое жилье	4 С														11
Краснодар	центр	офисные помещения	2 С		45					31		35		33		39	41
Краснодар	центр	офисные помещения	3,1 В						42								42
Краснодар	центр	торговые помещения	1 В	46	58	63				44		42		38		42	44
Краснодар	центр	торговые помещения	1 С			34				23		28		32		29	26
Краснодар	центр	торговые помещения	3,1 В						58								40
Краснодар	середина	типовое жилье	4 С,В									19		23		29	27
Краснодар	середина	торговые помещения	1 С						44								46
Красноярск	центр	офисные помещения	1 В						47		25		20		21		25
Красноярск	центр	торговые помещения	3,6 В						68		32		28		26		28
Красноярск	середина	жилые дома	4 В								11		8		11		12
Красноярск	середина	офисные помещения	1 В						42		27		22		20		18
Красноярск	середина	торговые помещения	1 С						40		21		24		22		19
Красноярск	промзона	производственные здания	1,4 С						8-28		6 / -9*		8 / -12*		6 / -17*		9 / -5*
Красноярск	окраина	офисные помещения	1 С						32		18		18		16		13
Красноярск	окраина	торговые помещения	1 С						34		22		20		19		14
Курск	середина	производственные здания	4 С	-8 -12		-6				-18		-8		-6		6 / -4*	
Курск	середина	типовое	4 С,В									18		20		18	

Город	Местоположение	тип недвижимости	Констр. система КС «Класс»	значение ПП и ВнИ (ВнИ приводятся как отрицательное значение)													
				Апрель 2007	Октябрь 2007	Март 2008	Август 2008	Октябрь 2008	Ноябрь 2008	Март 2009	Сентябрь 2009	Декабрь 2009	Май 2010	Ноябрь 2010	Май 2011	Ноябрь 2011	Апрель 2012
		жилье															
Москва	центр и основные магистрали	офисные помещения	1 С		82	96				48		44		46		42	39
Москва	центр и основные магистрали	офисные помещения	3,6 А		126	99				62		52		58		62	69
Москва	центр и основные магистрали	офисные помещения	3,6 В		122	78				43		48		44		48	51
Москва	центр	подземные парковки в элитных жилых зданиях	1,3	92		97				62		65		72		76	72
Москва	центр	торговые комплексы	1,6 А,В		132	115				82		77		81		92	96
Москва	центр	элитное жилье	1,3 А		85	82				48		54		58		63	68
Москва	середина	гаражи металлические (3 * 6 м.)	5			28				21		16		14		12	18
Москва	середина	Гостиницы 3-4 звезды	3,6 В,С							44		36		34		29	27
Москва	середина	подземные парковки в элитных жилых зданиях	1,3	84		86				49		46		53		49	54
Москва	середина	производственные помещения	1,4 С		48	33				23		28		30		36	42
Москва	середина	склады-терминалы	1,4 С		75	62				41		52		58		46	44
Москва	середина	склады-терминалы	4 В		93	87				48		54		59		54	57
Москва	середина	типовое жилье	4 С,В									64		56		46 - 52	47 - 58
Москва	середина	торговые комплексы	1,6 В		114	98				54		53		50		58	61
Москва	приближенно ко МКАД	офисные помещения	3,6 В		118	75				39		35					36
Москва	приближенно ко МКАД	офисные помещения	4,1 С		62	40				28		30					38
Москва	приближенно ко МКАД	подземные парковки в	1,3	48		52				37		35		44		38	32

Город	Местоположение	тип недвижимости	Констр. система КС «Класс»	значение ПП и ВнИ (ВнИ приводятся как отрицательное значение)												
				Апрель 2007	Октябрь 2007	Март 2008	Август 2008	Октябрь 2008	Ноябрь 2008	Март 2009	Сентябрь 2009	Декабрь 2009	Май 2010	Ноябрь 2010	Май 2011	Ноябрь 2011
		элитных жилых зданиях														
Москва	приближенно ко МКАД	производственные помещения	1,4,3 С		30	35/-6*				19		25				24
Москва	приближенно ко МКАД	склады-терминалы	4 В		118	116				71		82		76		68 71
Москва	приближенно ко МКАД	торговые комплексы	4,6 В		92	94				49		46				56
Москва	окраина	офисные помещения	3,6 В											42		40 45
Москва	окраина	офисные помещения	4,1 С											26		32 36
Москва	окраина	производственные помещения	1,4,3 С											28		32 30
Москва	окраина	торговые комплексы	4,6 В											39		45 50
Москва	окраина	элитное жилье	1,3 В		71	60				39		43		46		40 43
Московская область	70-90 км от МКАД	офисные помещения	1,4 С			6/-12*				3/-8*		0/-14*		0/-11*		2/-12* 10/-3*
Московская область	70-90 км от МКАД	производственные помещения	4 С		14	19				14		9/-4*		10/-1*		7/-1* 5
Московская область	70-90 км от МКАД	торговые помещения	1 С		28	33				23		26		24		28 24
Московская область	60-70 км от МКАД	типовые загородные владения современной постройки	1		43	49				41		27		24		29 27
Московская область	50-60 км от МКАД	офисные помещения	1,4 С		10	9/-15*				6/-19*		2/-21*		2/-19*		6/-20* 12/-2*
Московская область	50-60 км от МКАД	типовые загородные владения современной постройки	1		45	47				40		34		39		32 34
Московская область	40-70 км от МКАД	склады-терминалы	6 В		38	44				34		36		42		45 49
Московская область	40-50 км от МКАД (Рублево-	элитные загородные владения	1,3		132	134				74		56		54		49 52

Город	Местоположение	тип недвижимости	Констр. система КС «Класс»	значение ПП и ВПИ (ВПИ приводятся как отрицательное значение)													
				Апрель 2007	Октябрь 2007	Март 2008	Август 2008	Октябрь 2008	Ноябрь 2008	Март 2009	Сентябрь 2009	Декабрь 2009	Май 2010	Ноябрь 2010	Май 2011	Ноябрь 2011	Апрель 2012
	Успенское и Новорижское шоссе)	дения по индивидуальным проектам															
Московская область	30-60 км от МКАД	производственные помещения	4 С		18	17				10		8/ -6*		12/ -2*		8/ -2*	12
Московская область	30-60 км от МКАД	торговые помещения	1 С		42	44				39		32		34		39	32
Московская область	30-40 км от МКАД	офисные помещения	1,4 С		12	16/ -2*				14/ -8*		9/ -12*		6/ -14*		9/ -9*	12/ 0
Московская область	20-40 км от МКАД	типовое жилье	4 С									16		18		21-34	
Московская область	20-40 км от МКАД	типовые загородные владения современной постройки	1,7		66	72				49		38		42		48	46
Московская область	20-40 км от МКАД	типовые загородные владения старой постройки	7		32	36				26		28		32		34	36
Московская область	15-25 км от МКАД (Рублево-Успенское и Новорижское шоссе)	элитные загородные владения по индивидуальным проектам	1,3		138	108				68		48		52		58	52
Московская область	10-30 км от МКАД	производственные помещения	4 С		32	29				23		14		18		16	16
Московская область	10-30 км от МКАД	торговые помещения	1 С		48	45				33		29		31		34	36
Московская область	10-20 км от МКАД	офисные помещения	1,3,4,6 В		42	52				30		22		16		14	16
Московская область	10-20 км от МКАД	офисные помещения	1,4 С		38	41				32		15		12		11	10
Московская область	10-20 км от МКАД	склады-терминалы	6 В		82	86				72		64		60		68	64
Мурманск	центр	офисные помещения	1,4 С		32	39				28		26		22		27	
Мурманск	окраина	офисные помещения	1,4 С		16	14				8		10		11		15	
Набережные	середина	жилые	4 В								13		11		10		12

Город	Местоположение	тип недвижимости	Констр. система КС «Класс»	значение ПП и ВнИ (ВнИ приводятся как отрицательное значение)													
				Апрель 2007	Октябрь 2007	Март 2008	Август 2008	Октябрь 2008	Ноябрь 2008	Март 2009	Сентябрь 2009	Декабрь 2009	Май 2010	Ноябрь 2010	Май 2011	Ноябрь 2011	Апрель 2012
Челны		дома															
Набережные Челны	середина	офисные помещения	1 С						12 - 21		8		6		7		9
Набережные Челны	середина	торговые помещения	1,4 С						28 - 35		14		17		19		14
Набережные Челны	промзона	производственные здания	1,4 С						9/ -6*		0/ -8*		0 / -6 -18*		0 / -4 -12*		6 / -4*
Набережные Челны	окраина	офисные помещения	1 С						8-14		2/ -6*		4/ -12*		6/ -9*		7/ -2*
Нижний Новгород	середина	жилые дома	4 В														37
Новокузнецк	ближе к окраине	складские помещения	4 С							-18		-10		-4		7/ -2*	
Новороссийск	середина	жилые дома	4 В								12		16		15		17
Новороссийск	середина	офисные помещения	3,6 В						58		41		31		28		30
Новороссийск	середина	торговые помещения	4 С						69		42		44		39		37
Новосибирск	центр	офисные помещения	4 В						59		22		19	18	16	22	26
Новосибирск	центр	торговые помещения	3,6 С						68		31		32	41	36	46	42
Новосибирск	середина	жилые дома	4 В								14		12		15		19
Новосибирск	середина	офисные помещения	1,4 С									38		32		30	
Новосибирск	середина	офисные помещения	4 В						44		19		16	11	14	11	
Новосибирск	середина	типовое жилье	4 С													32	
Новосибирск	середина	торговые помещения	1,4 С									42		46		42	
Новосибирск	середина	торговые помещения	3,6 С						42		28		26	30	29	32	
Новосибирск	промзона	производственные здания	4 С						12		8		10	6	6/ -8*	11	
Новосибирск	окраина, промзона	производственные здания	4 С			8/ -4*				6/ -8*		-12		-10		2/ -4*	
Новочебоксарск	промзона	производственные здания	1,4 С									-32		-24		-14	
Норильск	середина	жилые дома	4								19		16		14		12
Норильск	середина	торговые	1 С						32								22

Город	Местоположение	тип недвижимости	Констр. система КС «Класс»	значение ПП и ВиИ (ВиИ приводятся как отрицательное значение)												
				Апрель 2007	Октябрь 2007	Март 2008	Август 2008	Октябрь 2008	Ноябрь 2008	Март 2009	Сентябрь 2009	Декабрь 2009	Май 2010	Ноябрь 2010	Май 2011	Ноябрь 2011
		помещения														
Оренбург	центр	торговые помещения	1,4 В		76	68				49		45		44		49
Оренбург	окраина	офисные помещения	1,4 С							28		24		27		30
Оренбург	окраина	производственные помещения	4 С							16		18		14		19
Оренбург	середина	Жилые дома	4 С													12
Пермь	центр	офисные помещения	1 В						56		29		21		19	17
Пермь	центр	торговые помещения	1 С						53		24		22		26	28
Пермь	центр	торговые помещения	1,4 В						68		32		29		34	30
Пермь	середина	жилые дома	4 В								21		20		23	21
Пермь	промзона	производственные здания	4 С					4 - 9			8		10		8/-9*	11
Пермь	окраина	офисные помещения	1,4 С						28		18		14		12	10
Пермь	окраина	склады-терминалы	4 В						43		19		21		24	20
Пермь	окраина	торговые помещения	1,4 С						32		23		24		27	25
Ростов-на-Дону	центр	офисные помещения	1,4 С						46		19		18		24	28
Ростов-на-Дону	центр	офисные помещения	4 В									33		39		32 35
Ростов-на-Дону	центр	торговые помещения	1,4 С		68	64				37		41		38		41 45
Ростов-на-Дону	середина	жилые дома	4 В								17		19		17	20
Ростов-на-Дону	середина	офисные помещения	3,6 В						52		15		14		16	20
Ростов-на-Дону	середина	типовое жилье	4 С,В									28		26		34 32
Ростов-на-Дону	середина	торговые помещения	1,4 С						57		28		31		26	28
Ростов-на-Дону	окраина	офисные помещения	1,4 С						22 - 36		16	27	18	22	16 19	16
Ростов-на-	окраина	торговые	1,4 С		44	48				39		35		33		30 32

Город	Местоположение	тип недвижимости	Констр. система КС «Класс»	значение ИП и ВПИ (ВПИ приводятся как отрицательное значение)												
				Апрель 2007	Октябрь 2007	Март 2008	Август 2008	Октябрь 2008	Ноябрь 2008	Март 2009	Сентябрь 2009	Декабрь 2009	Май 2010	Ноябрь 2010	Май 2011	Ноябрь 2011
Дону		помещения														
Рязань	центр	торговые помещения	4 В		49	45				32		28		32		36
Рязань	середина	типовое жилье	4 С,В									11		14		15
Самара	центр	офисные помещения	3,6 В						62		49		33		31	29
Самара	середина	жилые дома	4 В								29		26		22	21
Самара	середина	торговые помещения	4 В						47		42		46		42	40
Самара	окраина	производственные здания	4 С						6-8/-18*		5		11/-14*		14/-8*	10/-2*
Самара	окраина	торговые помещения	1,4 С						28 - 34		22		24		26	23
Санкт Петербург	центр	офисные помещения	1 С	59	78	73				50		39		33		31
Санкт Петербург	центр	офисные помещения	4 В			58				42		32		30		28
Санкт Петербург	центр	торговые комплексы	1,6 А,В		117	111				79		62		66		62
Санкт Петербург	центр	элитное жилье	1,3 А		81	76				42		40		38		43
Санкт Петербург	середина	офисные помещения	1,4 С	48		35				28		22		25		27
Санкт Петербург	середина	типовое жилье	4 С,В									48		46		49
Санкт Петербург	середина	торговые комплексы	1,6 В		98	92				53		49		48		52
Санкт Петербург	окраина	офисные помещения	1,4 С	41	40 - .51	34				26		21		24		22
Санкт Петербург	окраина	элитное жилье	1,3 В		60	62				34		35		34		37
Ставрополь	центр	офисные помещения	1,4 В						28		22		19		21	27
Ставрополь	центр	офисные помещения	1,4 С						21		19		16		19	24
Ставрополь	середина	жилые дома	4 В								8		10		14	16
Тамбов	центр	офисные помещения	1 С			33				22		20		18		17
Тамбов	центр	торговые помещения	1,4 С			44				24		26		29		24
Тамбов	середина	типовое	4 С									35		32		35

Город	Местоположение	тип недвижимости	Констр. система КС «Класс»	значение ИП и ВПИ (ВПИ приводятся как отрицательное значение)												
				Апрель 2007	Октябрь 2007	Март 2008	Август 2008	Октябрь 2008	Ноябрь 2008	Март 2009	Сентябрь 2009	Декабрь 2009	Май 2010	Ноябрь 2010	Май 2011	Ноябрь 2011
		жилье														
Тамбов	окраина	офисные помеще-ния	1 С			22				12		14		12		15
Тамбов	окраина	торговые помеще-ния	1,4 С			31				16		18		22		14
Тверь	середина	жилые дома	4 В								23		24		20	22
Тверь	середина	офисные помеще-ния	1 С		30	22				20		22		18		16 19
Тверь	середина	офисные помеще-ния	4 С						44		38		32		34	36
Тверь	середина	типовое жилье	4 С,В									42		38		36 33
Тверь	середина	торговые помеще-ния	4 С										38		34	37
Тверь	окраина	офисные помеще-ния	4 С						33		31		26		29	31
Тверь	окраина	производ-ственные здания	4 С			20				16		19		14		18
Тверь	окраина	торговые помеще-ния	6 В		36	41				36		34		36		38
Тула	центр	офисные помеще-ния	3,6 В		42	37			43	24	36	26	28	32	25	28
Тула	центр	торговые помеще-ния	1 В			52				41		39		41		36
Тула	центр	торговые помеще-ния	4 В						63		50		34		36	34
Тула	центр	торговые помеще-ния	4 С		46	38				29		31		36		32 32
Тула	середина	жилые дома	4 В								19		17		15	17
Тула	середина	типовое жилье	4 С,В									35		31		34
Тула	окраина	производ-ственные здания	4 С						-18		2/ -19*		6/ -14*		8/ -7*	12/ -2*
Уфа	середина	типовое жилье	4 С,В									9		11		14
Ярославль	центр	офисные помеще-ния	1 С						48		42		34		38	39
Ярославль	центр	офисные помеще-ния	4 В						61		51					21
Ярославль	центр	офисные помеще-ния	7 С						31							26
Ярославль	середина	жилые	4 В								14		16		19	21

Город	Местоположение	тип недвижимости	Констр. система КС «Класс»	значение ПП и ВНИ (ВНИ приводятся как отрицательное значение)												
				Апрель 2007	Октябрь 2007	Март 2008	Август 2008	Октябрь 2008	Ноябрь 2008	Март 2009	Сентябрь 2009	Декабрь 2009	Май 2010	Ноябрь 2010	Май 2011	Ноябрь 2011
		дома														
Ярославль	середина	офисные помеще-ния	4 С									39		34		31
Ярославль	середина	типовое жилье	4 С									20		24		23
Ярославль	промзона	производ-ственно-складские	1,6 С		29	11 - 18				8		12		9		4
Ярославль	окраина	производ-ственные здания	1,4 С									10		12		8
Киев	центр и основные магистра-ли	офисные помеще-ния	1,3,6 В					52			34		28		30	32
Киев	центр и основные магистра-ли	офисные помеще-ния	3,6 А					78			48		34		32	35
Киев	прибли-женно к окраинам (правобе-режье Днепра)	производ-ственные здания старой постройки	1,4 С					19 - 27			15 - 18		8 - 14		16	14
Прага	середина	офисные помеще-ния	1,3 В					28 - 32			21 - 24		19- 21		20 - 24	18 - 21

*Помещения с высотой более 4,5 – 5,0 м. дают внешний износ

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 и СНГ

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 и СНГ

Город	Расположение	Функциональное назначение площадей / класс	Средние значения ВРМ									
			Март 2008	Октябрь 2008	Март 2009	Сентябрь 2009	Ноябрь 2009	Май 2010	Ноябрь 2010	Май 2011	Декабрь 2011	Апрель 2012
Минск	Центр	офисные / «В»		9,82								10
Минск	Центр	офисные / «С»		9,6								9,3
Минск	Центр	торговые / «В»		11,09								10,2
Минск	Центр	торговые / «С»		9,62								9,6
Минск	Середина	офисные / «В»		9,72								9
Минск	Середина	офисные / «С»		8,71								9,6
Минск	Середина	торговые / «В»		10,1								9,4
Минск	Середина	торговые / «С»		9,48								8,2
Минск	Промзоны	производственные здания / «С»		8,2								7,7
Минск	Окраина	офисные / «В»		8,85								7,3
Минск	Окраина	офисные / «С»		8,52								7,9
Минск	Окраина	торговые / «В»		9,05								10,3
Минск	Окраина	торговые / «С»		8,17								8
Архангельск	Центр	офисные / «В»							7,6		7,2	
Архангельск	Окраина	офисные / «С»							8,5		8	
Архангельск	Окраина	складские / «С»							8,6		7,8	
Астрахань	Середина	офисные / «В»				5,1		6,4		6,6		8,2
Астрахань	Середина	офисные / «С»				6,7		6,2		5,8		6,8
Астрахань	Середина	торговые / «С»				6,9		7,8		7,6		7,9
Астрахань	Окраина	производственные / «С»				7,1		6,9		7,6		6,2
Белгород	Середина	Торговые, В										7,6
Белгород	Центр	офисные / «В»				13,78		11,8		12,4		10,2
Белгород	Середина	офисные / «С»				7,74		7,9		9,2		8,6
Белгород	Окраина	производственные / «С»				8,76		7,6		5,9		5,8
Владивосток	Центр	офисные / «В»							7,9		6,8	
Владивосток	Центр	офисные / «С»							6		6,3	
Владивосток	Середина	офисные / «С»							8,4		8,7	
Владимир	Середина	офисные / «В»				5,6		6,2		7,9		8,9
Владимир	Середина	офисные / «С»				8,2		8,5		8,7		9,1
Владимир	Середина	торговые / «С»				7,6		6,8		6,5		7,8
Владимир	Окраина	производственные / «С»				6,7		6,8		6,9		7,1
Волгоград	Центр	торговые / «В»							6,3		6,9	7,7
Волгоград	Середина	производственные / «С»				5,1		6,3		7,1		6,8
Волгоград	Середина	офисные / «В»				7		7,2	6,7	8,4	7,3	7,6
Волгоград	Середина	офисные / «С»				8,7		8,9	9,6	7,6	8,8	7,9
Волгоград	Середина	торговые / «С»				7,6		8,1	8,7	9,2	7,8	7,7
Волгоград	Окраина	складские / «В»							9,4		8,2	8,4
Екатеринбург	Центр	офисные / «В»	6,48									10,1
Екатеринбург	Центр	офисные / «С»	5,17									8,9
Екатеринбург	Центр	торговые / «В»	7,52		7,62		7,98		8,6		9,3	
Екатеринбург	Центр	торговые / «С»	6,5		6,05		6,02		6,2		6,6	
Екатеринбург	Середина	офисные / «В»	6,32		6,21				10,2		9,7	
Екатеринбург	Середина	офисные / «С»	4,42						8,7		9,1	
Екатеринбург	Середина	торговые / «В»	5,83		4,92		5,16		5,2		5,6	
Екатеринбург	Середина	торговые / «С»	6,01		5,76							
Иркутск	Центр	офисные / «В»							9,7		8,4	
Иркутск	Центр	офисные / «С»							6,9		7,2	
Иркутск	Центр	торговые / «В»							7,2		6,9	
Иркутск	Окраина	офисные / «С»							8,1		6,9	
Иркутск	Окраина	производственные / «С»							6,7		7,3	
Казань	Середина	производствен-				5,4		6,6		5,9		5,6

Город	Расположение	Функциональное назначение площадей / класс	Средние значения BPM									
			Март 2008	Октябрь 2008	Март 2009	Сентябрь 2009	Ноябрь 2009	Май 2010	Ноябрь 2010	Май 2011	Декабрь 2011	Апрель 2012
		ные / «С»										
Казань	Середина	офисные / «С»				5,5		6,5		6,2		7,4
Казань	Середина	торговые / «С»				6,2		6,9		7,2		8,7
Киров	Центр	офисные / «В»							8,9		8,4	8,9
Киров	Центр	офисные / «С»							7,5		7,9	8,4
Киров	Середина	торговые / «В»							7,2		6,8	8,2
Киров	Середина	офисные / «С»							8,2		8,6	9,1
Киров	Середина	торговые / «В»							6,2		6,6	7,6
Киров	Окраина	производственные / «С»							8,1		8,4	8,9
Краснодар	Центр	офисные / «В»							7,6		7,1	7,6
Краснодар	Центр	производственные / «С»							9,8		9,6	8,7
Краснодар	Центр	торговые / «В»							6,4		7	8,1
Краснодар	Середина	производственные / «С»				10,6		9,1				11
Краснодар	Середина	офисные / «В»				8,3		8,8	8,8	8,2	8	7,8
Краснодар	Середина	офисные / «С»				10,7		9,6	8,2		8	9,2
Краснодар	Середина	производственные / «С»							10,2		10,4	9,6
Краснодар	Середина	торговые / «С»				7,4		7,9	8,1	8,3	8,7	8,9
Краснодар	Окраина	офисные / «С»							9,1		8,6	8,1
Краснодар	Окраина	производственные / «С»							10,8		10,2	9,2
Краснодар	Окраина	торговые / «В»							9		8,2	8,4
Красноярск	Середина	производственные / «С»				6,1		6,6		6,9		6,1
Красноярск	Середина	офисные / «В»				13,2		11,4		12,4		11,4
Красноярск	Середина	офисные / «С»				9,9		10,2		9,2		9,6
Красноярск	Середина	торговые / «С»				5,7		6,8		7,2		6,9
Москва	Центр	Жилые апартаменты / «А»							28,4		29,2	
Москва	Центр	Квартиры в кирпичных домах / «С»	23,7		20,12		19,65					20,6
Москва	Центр	офисные / «А»	12,91		12,88		10,15					10,2
Москва	Центр	офисные / «В»	11,99		10,42		11,08		10,9		9,5	
Москва	Центр	офисные / «С»	12,64		10,72		10,68		10,1		10,5	
Москва	Центр	производственные / «С»							7,2		7,8	
Москва	Центр	типовые квартиры / «В»							22,7		23,8	
Москва	Центр	торговые / «А»	9,9		8,48		9,65		9,8		9,1	
Москва	Центр	торговые / «В»	14,9		12,42		13,55		10,9		10,1	
Москва	Центр	торговые / «С»	16,37		9,15		9,52		9,5		8,9	
Москва	Центр	элитные квартиры / «А»							25,5		26,6	28,1
Москва	Середина-окраина	производственные комплексы	5,15		5,64		6,12					6,2
Москва	Середина (магистраль)	офисные / «А»	8,52		8,72		9,32					9,7
Москва	Середина	офисные / «В»	8,61		7,68		9,16		9,6		10,7	9,9
Москва	Середина	офисные / «С»	7		6,92		7,18		8,9		9,5	9,3
Москва	Середина	производственные / «С»							6,2		8,2	7,6
Москва	Середина	типовые квартиры / «В»							21,8		23,8	22,8
Москва	Середина	торговые / «А»	10,94		9,26		9,32					11,4
Москва	Середина	торговые / «В»	12,52		10,88		11,22		9,4		9,2	10,2
Москва	Середина	торговые / «С»	12,92		9,16		9,08		9,7		8,8	8,5

Город	Расположение	Функциональное назначение площадей / класс	Средние значения BPM									
			Март 2008	Октябрь 2008	Март 2009	Сентябрь 2009	Ноябрь 2009	Май 2010	Ноябрь 2010	Май 2011	Декабрь 2011	Апрель 2012
Москва	Окраина	Квартиры в кирпичных домах / «С»	23,43		19,62		19,18					20,8
Москва	Окраина	офисные / «В»	9,93		8,74		9,1		9,2		9,8	9,4
Москва	Окраина	офисные / «С»	6,55		6,44		6,62		7,2		8	8,2
Москва	Окраина	производственные / «С»							6,5		6,9	7,1
Москва	Окраина	складские / «С»							7,6		7,3	6,6
Москва	Окраина	типовые квартиры / «В»							19,2		18,6	18,2
Москва	Окраина	торговые / «А»	11,66		9,42		9,58					9,6
Москва	Окраина	торговые / «В»	8,82		8,79		8,86		8,9		7,9	7,9
Москва	Окраина	торговые / «С»	8,19		8,58		8,94		6,6		5,6	7,8
Нижний Новгород	Центр	торговые / «В»	6,08		5,62		6,34					7,6
Нижний Новгород	Центр	торговые / «С»	4,55		4,18		4,62					7,9
Нижний Новгород	Середина	торговые / «В»	5,22		5,38		5,96					7,4
Нижний Новгород	Середина	торговые / «С»	4,66									8,1
Новосибирск	Центр	офисные / «А»		10,35								8,8
Новосибирск	Центр	офисные / «В»		9,35								8,2
Новосибирск	Центр	офисные / «С»		8,02								9,2
Новосибирск	Центр	торговые / «А»		10,4								10,2
Новосибирск	Центр	торговые / «В»		9,88		10,3		10,6	10,6	11,2	9,2	9,3
Новосибирск	Центр	торговые / «С»		9,37								8,9
Новосибирск	Середина	офисные / «В»		8,3		10,1		10,9	10,3	10,6	9,6	8,9
Новосибирск	Середина	офисные / «С»				7,2		7,9	6,8	7,6	7,4	8,1
Новосибирск	Середина	производственные / «С»				8,4		8,8	8,4	7,2	7,9	7,6
Новосибирск	Середина	торговые / «В»		9,4					6,7		7,1	7,4
Новосибирск	Середина	торговые / «С»		9								7,9
Новосибирск	Промзоны	производственные / «С»		5,05.. .6,16								6,8
Новосибирск	Окраина	офисные / «В»		7,37								8,1
Новосибирск	Окраина	офисные / «С»		6,75								6,5
Новосибирск	Окраина	торговые / «В»		7,6								9,1
Новосибирск	Окраина	торговые / «С»		6,25								7,9
Новосибирск	Окраина	производственные / «С»				6,3		7,1		6,8		6,9
Новосибирск	Окраина	складские / «С»							10,2		9,4	10,6
Пермь	Центр	офисные / «В»		6,5								8
Пермь	Центр	офисные / «С»		5,62								7,6
Пермь	Центр	торговые / «В»		6,15								6,4
Пермь	Центр	торговые / «С»		5,52								7
Пермь	Середина	офисные / «В»		6,44								6,9
Пермь	Середина	торговые / «В»		6,4								7,9
Пермь	Промзоны	производственные / «С»		6,34								6,6
Пермь	Окраина	офисные / «В»		6,5								6,9
Пермь	Окраина	офисные / «С»		5,82								6,2
Пермь	Окраина	торговые / «В»		5,37								7,8
Пермь	Окраина	торговые / «С»		5,25								6,6
Ростов-на-Дону	Центр	офисные / «В»							9,7		8,6	9,4
Ростов-на-Дону	Центр	производственные / «С»							6,2		5,6	6,1
Ростов-на-Дону	Центр	торговые / «В»							7,1		7,8	8,1
Ростов-на-Дону	Центр	торговые / «С»				6,3		7,1		7,6		7,9
Ростов-на-Дону	Середина	офисные / «В»				10,3		9,8	9,8	10,4	9,1	10

Город	Расположение	Функциональное назначение площадей / класс	Средние значения ВРМ									
			Март 2008	Октябрь 2008	Март 2009	Сентябрь 2009	Ноябрь 2009	Май 2010	Ноябрь 2010	Май 2011	Декабрь 2011	Апрель 2012
Ростов-на-Дону	Середина	офисные / «С»				11,4		10,1		9,9		10,5
Ростов-на-Дону	Середина	торговые / «В»							9,2		8,6	8,2
Ростов-на-Дону	Окраина	офисные / «С»							10,6		8,9	7,6
Ростов-на-Дону	Окраина	производственные / «С»				9,6		8,4	6,4	7,8	7,3	7,9
Ростов-на-Дону	Окраина	складские / «С»							8,9		9,3	10,2
Ростов-на-Дону	Окраина	торговые / «В»							8,5		8,1	9,1
Рязань	Центр, Середина	торговые / «В»	5,2		12,9		11					9,2
Рязань	Центр	офисные / «С»							8,6		7,6	
Рязань	Центр	торговые / «С»							12		13,2	
Рязань	Окраина	производственные / «С»							8,2		8,9	
Рязань	Окраина	складские / «С»							7,4		7,9	
Рязань	Окраина	торговые / «С»							9,4		8,9	
Санкт Петербург	Центр	офисные / «В»	10,7									8,1
Санкт Петербург	Центр	офисные / «С»	8,7									8,3
Санкт Петербург	Центр	торговые / «В»	10,5		11		10,2					8,6
Санкт Петербург	Центр	торговые / «С»	8,2									7,6
Санкт Петербург	Середина	офисные / «В»	8,8									8,6
Санкт Петербург	Середина	офисные / «С»	7,4									9,6
Санкт Петербург	Середина	производственные / «С»	4,2		11,2		9,6					7,3
Санкт Петербург	Середина	торговые / «В»	9,6									10,8
Санкт Петербург	Середина	торговые / «С»	7,2		7,6		7,8					8
Санкт Петербург	Окраина	производственные / «С»	4,4									6,9
Ставрополь	Центр	офисные / «С»		7,7								8,8
Ставрополь	Центр	торговые / «В»		8,5								8,9
Ставрополь	Центр	торговые / «С»		7,4								6,8
Ставрополь	Середина	торговые / «В»		6,6								7,8
Ставрополь	Середина	торговые / «С»		6,12								6,8
Ставрополь	Окраина	офисные / «С»		5,42								6,5
Ставрополь	Окраина	торговые / «С»		5,64								8,8
Тамбов	Центр	офисные / «С»							8,9		7,4	
Тамбов	Середина	торговые / «С»							8,9		7,7	
Тамбов	Окраина	офисные / «С»							9,2		9,8	
Тамбов	Окраина	производственные / «С»							6,3		5,4	
Тамбов	Окраина	складские / «С»							8,5		8,1	
Тамбов	Окраина	торговые / «С»							5,1		6,2	
Тверь	Центр	офисные / «В»		7,02								8,2
Тверь	Центр	офисные / «С»		7								7,7
Тверь	Центр	торговые / «В»		9,02								9
Тверь	Середина	офисные / «В»		6,77								8,8
Тверь	Середина	офисные / «С»		6,2								8,1
Тверь	Промзоны	производственные / «С»		4,6								6,1
Тверь	Окраина	офисные / «С»		5,55								6,2
Тверь	Окраина	торговые / «С»		6,94								7,2
Тула	Центр	офисные / «В»							8,1		7,4	
Тула	Центр	офисные / «С»							6,8		5,9	

Город	Расположение	Функциональное назначение площадей / класс	Средние значения ВРМ									
			Март 2008	Октябрь 2008	Март 2009	Сентябрь 2009	Ноябрь 2009	Май 2010	Ноябрь 2010	Май 2011	Декабрь 2011	Апрель 2012
Тула	Середина	офисные / «С»							7,4		8,4	
Тула	Середина	торговые / «С»							9,4		8,1	
Тула	Окраина	офисные / «С»							6,2		7,5	
Тула	Окраина	производственные / «С»							8		9,3	
Тула	Окраина	складские / «С»							10,2		11,2	
Тула	Окраина	торговые / «С»							6,9		6,6	
Ярославль	Центр	офисные / «В»							6,4		5,6	
Ярославль	Центр	офисные / «С»							7		8	
Ярославль	Центр	складские / «С»							6,9		7,1	
Ярославль	Центр	торговые / «С»	5,07		6,24		6,42		7		8,2	
Ярославль	Середина	офисные / «В»							6,2	6,8	5,9	
Ярославль	Середина	офисные / «С»							10,4	8,9	10,1	
Ярославль	Середина	торговые / «В»								11,7		10,4
Ярославль	Середина	торговые / «С»	4,72						9		8,2	
Ярославль	Окраина	офисные / «С»							8,3		7,2	
Ярославль	Окраина	производственные / «С»							9,2	7,8	9	
Ярославль	Окраина	складские / «С»							10,1		11,6	
Ярославль	Окраина	торговые / «С»	4,4						7		8,2	
Киев	Центр	офисные / «А»		7,84								8,2
Киев	Центр	офисные / «В»		6,61								7,7
Киев	Центр	офисные / «С»		6,6								7,9
Киев	Центр	торговые / «А»		10,12								9,2
Киев	Центр	торговые / «В»		7,71								9,6
Киев	Середина-окраина	производственные комплексы		3,17..4,26								5,8
Киев	Середина (магистрالی)	офисные / «А»		6,97								10,1
Киев	Середина	офисные / «В»		6,15								10,6
Киев	Середина	офисные / «С»		6,24								8,2
Киев	Середина	торговые / «В»		6,69								8,1
Киев	Середина	торговые / «С»		6,65								7,2
Киев	Окраина	офисные / «В»		6,08								7,6
Киев	Окраина	офисные / «С»		5,21								6,4
Киев	Окраина	торговые / «С»		6,12								7,9

1.3. 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. 1.3.1).

Таблица 1.3.1

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									
Белгород	4-6	3-10		6-10	8-11			9-12	10-13

Населенный пункт	Жилая		Торговая		Офисная		Производственно-складская		Земельные участки
	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Продажа
Воронеж		8-11	-	7-9	-	9-12	-	10-13	-
Екатеринбург	4-7	8-13		6-9	10-15	10-14	6-12	8-11	9-12
Калуга		3 – 5							
Краснодар	5-7	8-13	7-11	8-10	-	8-9	9-14	10-12	10-12
Липецк		3-10							
Москва	2-6	7-14	4-9	7-12	5-7	9-13	-	11-14	7-11
Новосибирск	4-7	8-10	6-8	6-12	6-10	5-8	6-9	5-10	6-8
Ростов-на-Дону		гостинки 2 - 4 1-комн 3 – 5 2-ком. 6 – 8 3-ком. 10 – 14	-	-	8-12 кл.В 6-10 кл.С	4-8 кл.В 3-6 кл.С	-	-	6-9
С.-Петербург	Класс А 9-14 Класс С 4-6	5 – 9	-	7-13	8-10	9-11	6-9	9-14	6-8
Сочи	6-9			9-15	8-10	7-11			
Минск	-	8-10	-	8-12	-	6-9	-	-	-
Средние города									
Владивосток	5-7	8-13	-	9-11	4-8	6-10	-	-	
Пермь	5-8	4-5		11-15		6-11			
Тамбов	4-5	7-11	-	-	-	8-13		9-14	
Тверь	6-10	Общий 5-10 Эконом – класс: 3-5		10-15	7-10			10-12	8-11
Небольшие города и населенные пункты									
Московская область	6-10	5-10	8-10	6-12	-	10-16	-	8-14	4-7
Страны									
Болгария	6-12								
Греция	6-10								
Чехия, Прага	7-10								

1.4. Корреляционно-регрессионные связи и коэффициенты.

1.4.1. Исследование 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. 1.4.1) исследовались для различных городов РФ на основании данных следующих источников:

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

Таблица 1.4.1

Соотношение ПА/ПС для земельных участков в некоторых городах РФ

№ п/п	Город, местоположение объекта	Функциональное назначение	Площадь ЗУ, м2	ПА/ПС
1	Астрахань			
	Середина	Торговое	1 320 – 3 010	0,648
2	Волгоград			
	Центр	Офисное	3 400 – 4 000	0,669
3	Калуга			
	Середина	Торгово-офисное	4 300- 6 800	0,686
4	Краснодар			
	Середина	Торговое	2 400 – 4 900	0,608
	Окраина	Производственное	9 000 – 14 000	0,964
5	Москва			
	Середина	Торговое	2 100 – 4 200	0,607
	Середина	Офисное	2 400 – 3 600	0,612
	Окраина	Производственное	11 000 – 17 500	0,902
6	Московская область			
	15-20 км. от МКАД	Производственное	16 000 – 21 000	0,912
	26 – 32 км. от МКАД	Торгово-офисное	3 200 – 3 900	0,702
7	Пермь			
	Середина	Офисное	1 500 – 2 400	0,619
8	Самара			
	Середина	Торговое	2 000 – 2 400	0,508
9	Тверская область			
	Кимрский район	Производственное	7 600 – 9 200	0,896
10	Ярославль			
	Окраина	Производственное	11 000- 14 000	0,980

1.5. Изменение соотношения показателей операционной деятельности гостиниц Москвы в 2011 году для различных категорий гостиниц.

Использование: при проведении расчетов и корректировок, при проведении корреляци-

онно - регрессионного анализа, при подготовке данных для массовой оценки.

Таблица 1.5.1

Соотношения показателей операционной деятельности гостиниц Москвы

Наименование	Соотношения			
	Удельная средняя стоимость номера	Удельная средняя доходность номера	Удельная средняя загрузка номеров	Загрузка
5 звезд	2,11*	1,86	0,88	52%
4 звезды	1,31	1,49	1,14	67%
3 звезды	1,0	1,0	1,0	59%

*Базовой принята средняя стоимость гостиницы 3 звезды (приводятся отношения параметра гостиницы к базовому параметру).

Совокупный комплекс факторов определяет категорию гостиницы. При повышении категории гостиницы растет стоимость проживания в

номере и доходность номера. Большинство гостиниц 4* и 5* работают с применением франчайзинга

1.6. Торговые форматы

Справочная информация для ориентации
Оценщиков при работе с торговыми помеще-
ниями.

Таблица 1.6.1

Виды форматов торговых помещений

ФОРМАТЫ ТОРГОВЛИ	
ПРОДОВОЛЬСТВЕННЫЙ АССОРТИМЕНТ	НЕПРОДОВОЛЬСТВЕННЫЙ АССОРТИМЕНТ
Гипермаркет (например, Ашан)	Универмаг
Классический супермаркет (например, Перекресток)	Мастера категорий (техника, одежда, обувь, книги...)
Экономный супермаркет	
Дискаунт (например, Пятерочка)	Дискаунт – дрогери макси
Мега – дискаунт	Строительные и мебельные рынки (гипермаркеты)
Мини – маркет	Марочные магазины
Конвиньенс (рыба, мясо, выпечка...)	Дискаунт – дрогери мини
Киоск	Киоск
СИНТЕТИЧЕСКИЕ ФОРМАТЫ	
Торговый центр, торговая галерея, молл...	
ОСОБЫЙ ФОРМАТ – Интернет - магазины	

Таблица 1.6.2

Параметры определенных торговых форматов

Параметры	Гипермаркет	Супермаркет	Мягкий дискаунт	Жесткий дискаунт
Площадь торгового зала, кв.м.	4 000 – 10 000	500 – 2 000	450 - 800	300 – 600
Площадь склада, кв.м.	До 4 500	250 - 600	100 - 250	100 – 200
Количество кассовых узлов	25 - 40	5 - 16	5 - 10	2 – 6
Количество позиций в ассортименте, тыс.	25 - 50	4,5 - 15	1 – 2,5	0,8 – 1,2
Уровень цен по рынку	Специальная ценовая политика	Выше среднего	Ниже среднего	Низкий
Количество покупок в день	До 10 000	1 200 – 2 300	1 000 – 2 500	1 200 – 2 700
Оборот в месяц, тыс.долл.	7 000	500 – 1 200	250 - 400	120 – 270
Численность персонала	До 900	50 - 190	34	28
Собственные производственные цеха (для продовольственного сектора)	Представлены широко	Имеются	Отсутствуют	Отсутствуют

Существуют и магазины, которые невозможно классифицировать, то есть отнести к одному из известных форматов либо его разно-

видностям. Это магазины, не имеющие собственной стратегии (аутсайдеры рынка). К этой группе относится большое количество постсо-

ветских магазинов, а также многие (в том числе, крупные) предприятия, созданные в 90-х годах без учета необходимости противостоять сегодняшней интенсивной конкуренции). Это концептуальные магазины с уникальным предложением покупателю по ассортименту и сервису (авторские магазины, не путать с бутиками).

Показатели эффективного бизнеса

Минимальный уровень выживания для торговых бизнесов: выручка на одного сотрудника – 200-250 тысяч долл. в год, показатели лидеров – 300-500 тысяч долл., показатели российских компаний – 80-120 тысяч долл. на одного сотрудника в год.

Выручка с квадратного метра – 8 000 - 9 000 долл. торговой площади (минимальный уровень выживания), показатель лидеров – 12 - 25 тыс.долл., показатель российских компаний – 2 - 6 тыс.долл с м.кв. в год.

Российские исследования эффективности в ходе автоматизации управленческого учета небольших торговых точек показывают те же самые минимальные нормативы доходности – 2 - 3 тыс.долларов с кв.м. торговой площади в год.

Наиболее эффективные продуктовые сети:

- «Новый Импульс-50» (бренд сети «Утконос»), формат «магазин у дома», выручка 27 тыс.долл./кв.м.
- «Городской супермаркет» (бренд сети «Азбука вкуса»), формат «супермаркет», выручка 25,5 тыс.долл./кв.м.;
- «Ашан» (бренд сети «Ашан», «Наша радуга»...), формат «гипермаркет», выручка 18 тыс.долл./кв.м.;
- X5 Retail Group N.V. (бренд сети «Пятерочка»), формат «дискаунтер», выручка 14 тыс.долл./кв.м.

При проведении оценки следует учитывать, что:

- продажа высокоформатных магазинов осуществляется в виде продажи бизнеса (предприятия), что приводит к максимизации рыночной стоимости за счет синергетического эффекта влияния недвижимости, оборудования, обученного персонала;
- раздельная оценка недвижимости, оборудования и франчайзинга приводят к снижению стоимости этих синергетических составляющих бизнеса.

Раздел 2. БИЗНЕС

2.1. Значения коэффициента бета

Использование:

- при анализе ФХД предприятия;

- при определении ставок дисконтирования 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			
		Ноябрь 2011 г.		Май 2012 г.	
		Минимальный	Максимальный	Минимальный	Максимальный
1	Нефтегазовая	0,753	1,204	0,30	1,10
2	Банковская	1,175	1,384	0,52	1,24
3	Телекоммуникационные компании	0,496	1,104	0,74	0,92
4	Черная металлургия	1,039	1,491	0,60	1,32
5	Цветная металлургия	0,514	1,040	0,38	0,99
6	Энергетика	0,815	1,156	0,14	0,77
7	Воздушные перевозки	-	1,019	0,27	-
8	Инвестиционные компании	1,039	-	0,78	-
9	Химическая	0,991	1,040	0,67	0,89
10	Автостроение				
11	Торговля	1,030	-	0,42	0,56
12	Горнодобывающая	0,698	1,030	0,86	1,03
13	Угольная		1,325		1,07
14	Морские порты				1,03
15	Фармакология				0,76

2.1.2. Балансовые значения коэффициента бета (рычагового и безрычагового)

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

5-6 лет. В табл. 2.1.2 приведены значения коэффициента бета балансовые по предприятиям.

Таблица 2.1.2

Значения коэффициента бета балансовые по предприятиям

Отрасль, предприятие	Правовая форма	Выручка, тыс. руб.	Значения коэффициента бета			Долг/Капитал
			рычагового	безрычагового		
				балансовые	расчетные*	
Электрооборудование						
П...р	ОАО	532	-0,16	0,07	-0,044	3,280
М...д	ОАО	74	-0,99	3,93	-0,086	-15,600
Л...е	ОАО	2 896	-0,070	1,815	-0,050	0,491
Л...ц	ОАО	292 122	-0,56	-0,73	-0,415	0,435

Отрасль, предприятие	Правовая форма	Выручка, тыс. руб.	Значения коэффициента бета			Долг/Капитал
			рычагового	безрычагового		
				балансовые	расчетные*	
К...и	ОАО	57 841	-0,18	-0,23	-0,095	1,107
З...й	ОАО	68 286	0,187	0,107	0,018	11,840
З...ы	ОАО	847 204	-0,1	0,01	-0,013	8,482
Л...а	ОАО	307 286	-0,135	0,900	-0,038	3,175
К...о	ОАО	179 576	-0,281	-0,56	-0,189	0,605
Д...р	ОАО	518 626	-0,433	-0,42	-0,315	0,468
М...ш	ОАО	150 338	0,08	-0,102	0,028	2,390
Б...а	ОАО	4 267 912	0,098	0,76	0,041	1,717
К...ц	ОАО	119 606	-0,540	-0,360	-0,495	0,113
Г...и	ОАО	60 624	0,68	-0,24	0,526	0,376
А...г	ОАО	1 506 322	1,338	0,476	0,013	128,900
Среднее		558 616	-0,071	0,362	-0,074	9,852
Электроэнергетика						
Ю...с	ОАО	2 267 907	1,475	1,704	1,12	0,396
О...и	ОАО	1 145 933	0,331	-0,660	0,282	0,217
Р...о	ОАО	92 504 314	-1,43	-0,659	-1,207	0,233
С...о	ОАО	6 485 677	2,852	1,335	1,506	1,11
В...я	ОАО	53 095 749	1,195	3,060	0,936	0,346
Т...я	ОАО	41 095 959	-0,206	-0,78	-0,196	0,062
Э...ь	ОАО	60 795 818	-0,041	0,175	-0,0025	0,8
Т...н	ОАО	57 690 806	0,132	2,448	0,09	0,577
Т...ь	ОАО	47 454 561	1,838	3,112	0,071	1,077
Т...ть	ОАО	8 219 548	-0,446	2,92	-0,368	0,267
Ф...м	ОАО	30 428 257	0,553	-2,389	0,454	0,271
К...с	ОАО	13 613 440	1,753	2,89	1,71	0,0317
М...о	ОАО	160 824 379	0,114	0,455	0,096	0,238
И...о	ОАО	60 537 034	-0,042	-0,433	-0,035	0,26
В...я	ОАО	57 261 460	0,773	4,863	0,625	0,296
Среднее		47 548 441	0,568	1,108	0,332	0,392
Тароупаковка						
Т...т	ОАО	26 452	2,839	2,93	1,483	1,144
П...а	ОАО	137 420	0,141	1,899	0,076	1,065
М...т	ОАО	357 567	0,049	-0,440	0,025	1,203
З...й	ОАО	208 292	-0,44	-0,335	-0,076	5,966
В...т	ОАО	371 615	0,672	0,812	0,358	1,097
К...и	ОАО	126 714	0,412	0,567	0,25	0,806
Среднее		204 677	0,612	0,906	0,353	1,880
Обувь						
Е...ь	ОАО	1 847 168	-0,101	-0,143	-0,07	0,559
Й...а	ОАО	131 092	-0,177	-0,942	-0,138	0,366
К...и	ОАО	127 774	2,771	2,2	1,022	2,137
К...а	ОАО	355 894	1,394	2,613	0,563	1,844
К...о	ОАО	44 290	0,354	-0,811	0,004	110,220
О...к	ОАО	886 598	-0,136	-0,546	-0,009	17,670
С...а	ОАО	23 908	-0,641	-0,234	-0,036	21,373
Т...а	ОАО	38 963	-0,432	1,383	-0,211	1,309
Э...р	ОАО	14 492	-0,077	-0,061	-0,04	1,17
Среднее		348 089	0,278	0,302	0,093	16
Судостроение						
Я...д	ОАО	1 297 084	0,213	2,060	0,021	11,650
Э...а	ОАО	1 116 317	0,361	0,400	0,198	1,034
С...з	ОАО	3 305 484	2,161	1,372	0,414	5,282
С...а	ОАО	22 334	-0,824	1,947	-0,033	29,590
К...д	ОАО	343 809	-0,439	-0,807	-0,403	0,110

Отрасль, предприятие	Правовая форма	Выручка, тыс. руб.	Значения коэффициента бета			Долг/Капитал
			рычагового	безрычагового		
				балансовые	расчетные*	
С...я	ОАО	149 368	1,766	-1,196	0,198	9,920
С...л	ОАО	1 598 596	-0,959	-0,231	-0,199	4,760
С...и	ОАО	1 314 667	-0,157	1,466	-0,028	5,660
С...фь	ОАО	12 630 535	-2,629	0,675	-0,008	24,780
П...д	ОАО	1 578 297	0,378	1,953	0,002	(214,070)
Л...а	ОАО	3 317 132	1,870	2,049	0,105	3,251
К...фь	ОАО	251 228	-0,256	1,446	-0,010	31,120
З...д	ОАО	328 990	0,172	-0,017	0,015	13,149
Среднее		2 096 449	0,127	0,855	0,021	11,692**
Рестораны, кафе						
Б...м	ОАО	45 445	-0,059	-0,009	-0,027	1,495
К...р	ОАО	9 223	-0,080	0,232	-0,048	0,840
М...е	ОАО	92 256	0,213	0,235	0,194	0,123
О...и	ОАО	19 288	1,507	1,108	1,427	0,070
Т...с	ОАО	10 627	-0,478	0,884	-0,259	1,053
Ц...р	ОАО	7 353	-0,042	1,993	-0,012	3,199
Среднее		28 337	-0,140	0,455	-0,058	1,007

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

** Среднее значение получено без учета величины 214,070

2.2. Расчетные мультипликаторы

Использование:

- в сравнительном подходе при оценке бизнеса (предприятия);

- для определения стоимости предприятий в постпрогнозный период.

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

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

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

Используемыми мультипликаторами являются следующие коэффициенты:

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

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

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

Р/В (Цена/Балансовая стоимость активов) позволяет определить стоимость собственного

капитала, основан на стоимости чистых активов, а не на прибылях или денежном потоке;

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

Р/ВА (Цена/Внеоборотные активы) позволяет определить стоимость собственного капитала, основан на стоимости внеоборотных активов, а не на прибылях или денежном потоке, и применяется для предприятий с "тяжелой" структурой баланса;

Р/ОА (Цена/Оборотные активы) позволяет определить стоимость собственного капитала, основан на стоимости оборотных активов, а не на прибылях или денежном потоке, и применя-

ется для предприятий с "легкой" структурой баланса.

Таблица 2.2.1

Расчетные мультипликаторы

№ п/п	Отрасль, подотрасль	Продукция, услуги	Аналоги	Выручка, млн. руб.	Маркировка	P/R	P/EVT	P/B	P/BV
						Значение мультипликатора Выборка, шт. Квар.			
1	ИТ-технологии	Интернет-продукты	Сеть Интернет	24 - 160	СП	4,12 7 0,316	8,08 7 0,459	12,65 7 0,512	2,69 7 0,312
2	Образование	Обучение	Сеть Интернет	56 - 198	СП	2,96 6 0,307	8,34 6 0,539	2,06 6 0,448	1,32 6 0,236
3	Химия	Полимерные изделия	Сеть Интернет	93- 588	СП	1,85 8 0,216	9,06 8 0,502	2,69 8 0,302	1,68 8 0,292
4	Строительные материалы	Удобрения	Сеть Интернет	412-1380	СП	0,89 6 0,301	7,78 6 0,408	2,59 6 0,218	2,02 6 0,296
5	Учетная система	Регистраторы	Сеть Интернет	87-188	СП	2,68 4 0,296	4,32 4 0,612	3,22 4 0,508	0,68 4 0,205
6	Энергетика	Проектные институты	Сеть Интернет	568 – 1 245	СП	1,27 8 0,296	10,08 8 0,488	15,02 8 0,342	1,684 8 0,312
7	Воздушный транспорт	Обслуживание В.С.	Сеть Интернет	452 – 1 600	СП	1,51 6 0,204	-	6,98 6 0,408	1,01 6 0,292

2.3. Доля большинства

Использование:

- в сравнительном подходе при оценке бизнеса (предприятия);
- для экспресс – анализа стоимости предприятий.

Премия на долю большинства используется для перехода от стоимости 100% миноритарного пакета (доли) к 100% мажоритарному пакету (доли).

Таблица 2.3.1

Премии за долю большинства

№ п/п	Наименование	Mergerstat Control Premium Study (12 month median premium)	Выборка, предпр., шт.	Премии по данным компаний РФ	Выборка, предпр., шт.
1	Горнодобывающая	51%	67	22,0%	6
2	Металлургия	45%	118	26,0%	7
3	Обслуживание	45%	100		
4	Связь	60%	16	33,0%	8
5	Сельское хозяйство	67%	2		
6	Строительство	36%	12	64,0%	12
7	Торговля розничная	29%	18		
8	Торговля оптовая	65%	14		

№ п/п	Наименование	Mergerstat Control Premium Study (12 month median premium)	Выборка, предпр., шт.	Премии по данным компаний РФ	Выборка, предпр., шт.
9	Транспорт	42%	5	25,5%	8
10	Финансовые службы	35%	90	26,0%	14
11	Электричество и газ	25%	6		
12	Химия	34%	33	24,0%	8
13	Строительные материалы			32,5%	4
14	Капитальное строительство			38,0%	5

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

Внутренне нормы рентабельности (IRR) инвестиционных проектов

№ п/п	Инвестиционный проект	Отрасль	Общая стоимость, млн.руб.	Период окупаемости, годы	IRR %
1	Информационная система логистики	Торговля	21	3,0	24,0
2	Строительство свиного комплекса	Животноводство	2 900	8,0	21,0
3	Строительство гостиничного комплекса 3 звезды	Строительство	400	6,5	20,5
4	Разработка информационных ПП	ИТ-технологии	72	4	32,3
5	Разработка песчаного карьера	Строительные материалы	78	2	16,0
6	Реконструкция жилых домов	Строительство	4 860	6	28,4
7	Приобретение автобусного транспорта	Транспорт	1 240	4,6	24,6
8	Тароупаковочная линия	Пищевая	18,2	3,2	28,9

2.5. Соотношения между величинами котировок привилегированных и обыкновенных акций

В табл.2.5.1 приведены сравнительные данные по соотношению стоимостей привилегированных (СП) и обыкновенных

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

Таблица 2.5.1

Сравнительные данные по соотношениям «СП / СО» в разные временные периоды

Отрасль	СП/СО Предложения – 2007...2008 г.			СП/СО Предложения – 2010 г.		
	Кол-во	Среднее	Кэф. вариации	Кол-во	Среднее	Кэф. вариации
Нефтяная	5	0,635	0,243	7	0,675	0,174

Отрасль	Сп/Со Предложения – 2007...2008 г.			Сп/Со Предложения – 2010 г.		
	Кол-во	Среднее	Коэф. вариации	Кол-во	Среднее	Коэф. вариации
Газовая	4	0,556	0,142	4	0,642	0,156
Энергетика	21	0,741	0,342	21	0,812	0,217
Банковское дело	4	0,590	0,315	4	0,808	0,37
Связь	11	0,771	0,110	8	0,779	0,293
Металлургия			-	2	0,691	
Автомобильная	1	0,268	-	1	0,78	
Механические заводы	3	0,404	0,594	3	0,727	0,214
Пивоваренные компании	1	0,981	-	1	0,89	
Торговля	1	0,518	-	1	0,395	
Химия	3	0,620	0,143	2	0,67	
Пищевая	1	0,566	-	1	0,754	
Золотодобыча				1	0,358	
Среднее общее					0,691	

Раздел 3. ИНТЕЛЛЕКТУАЛЬНАЯ СОБСТВЕННОСТЬ И НЕМАТЕРИАЛЬНЫЕ АКТИВЫ (НМА)

3.1. Ставки роялти по рынкам РФ

Использование: для оценки ИС и НМА.

Таблица 3.1.1

Ставки роялти по рынкам РФ

№ п/п	Наименование	Ставка роялти, %
1	Агентства недвижимости	6,0 - 10,0
2	Агентства праздников и отдыха	2,0 - 4,0
3	Выпуск журналов	10,0
4	Детская одежда	2,0
5	Дизайн интерьера	5,0
6	Занятия с детьми	5,0 - 8,0
7	Заправка картриджей	5,0
8	Изготовление печатей и штампов	5,0
9	Интернет – бизнес	5,0 - 10,0
10	Кафе	1,0
11	Кислородные бары	5,0
12	Кожгалантерея	4,0
13	Масло кукурузное	1,1 - 5,4
14	Масло оливковое	3,3 - 8,3
15	Масло подсолнечное	0,7 - 3,6
16	Мобильные телефоны	3,6 - 8,9
17	Мука	0,6 - 1,5
18	Облицовочный камень	2,5
19	Обучение иностранным языкам	10,0
20	Одежда	1,0 - 1,8
21	Оздоровительные центры	2,0 - 5,0
22	Оргтехника	5,0
23	Парфюмерия	1,0
24	Пивные рестораны	2,0
25	Пиротехника	3,0
26	Пиццерии	4,0
27	Приборы КИП	1,5 - 5,0
28	Продукты питания	3,0 - 5,0
29	Прокат автомобилей	4,0 - 8,0
30	Пчеловодство	10,0
31	Расходные материалы для компьютеров	1,5 - 2,0
32	Рестораны	3,0 - 6,0
33	Семена подсолнечника жареные	1,5 - 7,8
34	Сеть магазинов	2,0
35	Спорттовары	2,0
36	Столовые	6,0 - 8,0
37	Товары для дома	2,0
38	Товары для животных	1,0 - 5,0
39	Торговля обувью	2,0 - 5,0
40	Торговля посудой	3,0
41	Торговля электронной техникой	15,0
42	Туризм	1,3
43	Универсамы	1,5

№ п/п	Наименование	Ставка роялти, %
44	Фаст – фуд	5,0 - 7,0
45	Фотостудии	5,0 - 6,0
46	Хлебобулочные изделия	0,2 - 0,9
47	Чайная торговля	3,0 - 6,0
48	Электрические счетчики	1,8 - 5,4
49	Ювелирные магазины	5,0

Таблица 3.1.2

Ставки роялти для товаров двойного назначения

№ п/п	Наименование	Ставка роялти, %
1	Токарные станки	5 – 7
2	Фрезерные станки	5 – 7
3	Шлифовальные станки	5 – 7
4	Станки для электроискровой обработки металлов	4 – 6
5	Станки для обработки металлов, керамики и композиционных материалов посредством жидких струй; электронными лучами; лазерными лучами	6 – 8
6	Станки для сверления глубоких отверстий	4 – 6
7	Станки для получения оптически качественных отверстий	7 – 8
8	Контрольно – измерительное оборудование	4 – 5
9	Никелевые сплавы	2,3 – 3
10	Гидравлические жидкости	1 – 2
11	Жидкостные и смазочные материалы	1 – 2
12	Антифрикционные подшипники	1,5 – 2,5
13	Керамика и стекло с малым коэффициентом расширения	2 – 3
14	Молибден и его сплавы	2,5 – 3
15	Бронежилеты и их компоненты	3 – 4
16	Ткацкие машины или машины для плетения	4 – 5
17	Интегральные микросхемы общего и специального назначения	1,5 – 3
18	Вакуумные лампы и катоды	1 – 2
19	Микроволновые транзисторы, усилители, фильтры, смесители и преобразователи	1,5 – 3
20	Накопители большой энергии	3 – 4
21	Батареи и иные элементы электропитания	2 – 3
22	Записывающая и воспроизводящая аппаратура, в том числе накопители на магнитной ленте, цифровые видеомagnetофоны	4 – 6
23	Анализаторы и генераторы сигналов	3 – 5
24	ЭВМ и сопутствующее оборудование, в том числе гибридные и цифровые ЭВМ	5 – 7
25	ЭВМ с систолической матрицей (нейронные, оптические)	5 – 7
26	Программное обеспечение	8 – 10
27	Телекоммуникационное оборудование	3 – 5
28	Аппаратура, использующая лазер	4 – 6
29	Радиоаппаратура	3 – 4
30	Материалы, оптимизированные для производства оптических волокон	3 – 4
31	Системы, аппаратура, специальные сборки, модули, применяемые для защиты информации	6 – 8
32	Кабельные системы связи с использованием электронных и других средств для обнаружения несанкционированного доступа	5 – 7
33	Акустические системы обнаружения или определения местонахождения, в том числе гидрофоны	3 – 5
34	Аппаратура обработки данных с использованием акустики	3 – 5
35	Лазеры различных видов и назначений	6 – 8
36	Оптическое стекло, содержащее расплавы кремния	2 - 4
37	Александрит	1,5 – 2
38	Подводные аппараты и надводные суда	3 – 5
39	Амфибийные суда на воздушной подушке	3 – 5

№ п/п	Наименование	Ставка роялти, %
40	Суда с гидрокрылом	3 – 5
41	Газотурбинные, авиационные двигатели	5 – 7
42	Морские газотурбинные двигатели	5 – 6
43	Системы хранения топлива	3 – 4

3.2. Сроки полезного использования программ для ЭВМ

Использование: для оценки НМА, бизнеса.

Таблица 3.2.1

Сроки полезного использования программ для ЭВМ

№ п/п	Наименование	Срок, лет
1	Постоянно обновляемые программы	1,25 – 2
2	Бухгалтерские программы	2 – 3
3	Игровые программы	3 – 5
4	Программы графического построения	3 – 5
5	Операционные системы	До 5
6	Программы для воздушных судов	До 5
7	Программы тестирования	До 10
8	ПО для проектирования	До 10
9	ПО для научных исследований	3 – 15
10	Программы по культурному наследию	10 – 25
11	ПО технологических процессов	10 – 20
12	ПО для космоса	До 20 лет
13	ПО для баллистических ракет	До 30 лет
14	Отдельные программы	
15	Программы, по которым невозможно определить срок полезного использования	10
16	Отдельные компьютерные программы	Срок жизни компьютера (5 – 8)
17	ПО без существенной модернизации	3 – 5 (США)
18	ПО с регулярной модернизацией	Более 10 (США*)

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

3.3. Вклады ФОТ с начислениями в структуру среднеотраслевой себестоимости

Использование: для оценки персонала, бизнеса, консалтинга, инвестиционных проектов

Таблица 3.3.1

Вклады ФОТ с начислениями в структуру себестоимости

№ п/п	Отрасль	Удельный вес зарплаты с начислениями в себестоимости
1	Топливная промышленность	0,080 ... 0,110
2	Финансовые услуги	0,200 ... 0,290
3	Строительство	0,150 ... 0,270
4	Машиностроение	0,200 ... 0,240
5	Пищевая промышленность	0,056 ... 0,120
6	Легкая промышленность	0,072 ... 0,104
7	Мукомольная, крупяная промышленность	0,019 ... 0,024
8	Пищевкусовая промышленность	(0,044) ориентировочно
9	Военно-промышленный комплекс	0,075 ... 0,140
10	Учебная	0,210 ... 0,340

№ п/п	Отрасль	Удельный вес заработной платы с начислениями в себестоимости
11	Агропромышленный комплекс	0,052...0,180
12	Химическая и нефтехимическая	0,110...0,180
13	Рыбная промышленность	(0,232) ориентировочно
14	Связь	0,190...0,240
15	Электроэнергия и тепло	0,015...0,070
16	Оценка*	0,210...0,360

*Расчет ФОТ с «полными» налоговыми отчислениями

Раздел 4. МАШИНЫ И ОБОРУДОВАНИЕ (МиО)

4.1. 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 4.1.1

Рыночные данные по переходу объектов на вторичный рынок

№ п/п	Наименование объекта, параметры	Коэффициент перехода на вторичный рынок
Водные суда		
1	Катера Bayliner	0,910
2	Яхты СПЭВ	0,960
3	Моторные яхты Chaparrel	0,921
4	Рыболовные катера Faster	0,907
Среднее		0,925
Воздушные суда		
1	Вертолет R66 Turbine	0,986
2	Вертолет AS-350 B3	0,990
3	Самолет Cessna T182T «Turbo Skylane»	0,972
4	Самолет Hawker 900XP	0,945
Среднее		0,973
Импортная бытовая техника		
1	Водонагреватели BOSH	0,937
2	Микроволновые печи Supra	0,896
3	Газовые плиты Zanussi	0,940
4	Стиральные машины Индезит	0,911
Среднее		0,921
Дорожная техника		
1	Минипогрузчики Bobcat	0,925
2	Автогрейдер XCMG	0,893
3	Виброкаток Atlas	0,911
4	Асфальтоукладчик XCMG	0,920
Среднее		0,912
Прочее		
1	Топливозаправочные колонки отечественные	0,899
2	Заточной станок ЗЛ631	0,916
3	Ножницы гильотинные НК3421	0,921
4	Резервуары металлические	0,920
5	Электроинструмент бытовой	0,885
6	Брошюраторы	0,921

№ п/п	Наименование объекта, параметры	Коэффициент перехода на вторичный рынок
	Среднее	0,910

4.2. Коэффициенты уторгования на вторичном рынке

Использование: в рамках затратного и сравнительного подхода.

Таблица 4.2.1

Коэффициенты уторгования на вторичном рынке (Москва и МО)

№ п/п	Наименование товара	Величина коэффициента уторгования
1	Духовые музыкальные инструменты	3 – 4 %
2	Мебельная фурнитура	12 – 18%
3	Дорожная техника импортного производства	2 – 5%
4	Кофемашины импортные	10 – 14%
5	Газовые плиты импортные	8 – 12 %
6	Офисная мебель отечественная	11 – 15%
7	Кухонная мебель импортного производства	5 – 7%
8	Водные катера отечественного производства	9 – 14%
9	Резервуары металлические	8 – 14%
10	Фрезерные станки JTM	4 – 6%
11	Сварочные аппараты отечественные	3 – 5%
12	Бензопилы Husqvarna	2 – 4%

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)	8,00	26.12.2011 г.
США (ФРС)	0,25	25.04.2012 г.
Страны Евросоюза (ЕЦБ)	1,00	14.12.2011 г.

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	2011 ноябрь (снижен рейтинг банков РФ) 2,9 - 4,5
17	2012 май	2,6 - 3,8 (прошли выборы)

5.2. Ориентировочные индексы-дефляторы

Использование: при прогнозировании денежных потоков.

Таблица 5.2.1

Индексы – дефляторы

№ п/п	Наименование	2012	2013	2014
1	Инфляция	1,06	1,06	1,055
		1,08	1,07	1,065
2	Изменение курса валют (руб./долл.)	29,0	28,5	28,0
		31,0	32,0	33,0
3	ФОТ (среднеотраслевой)	1,047	1,050	1,045
		1,06	1,055	1,050
4	Удорожание стоимости СМР	1,12	1,09	1,08
		1,13	1,11	1,10
5	Электроэнергия	1,11	1,10	1,09
		1,13	1,12	1,11
6	Коммунальные расходы (тепло, вода и прочее)	1,10	1,10	1,09
		1,12	1,11	1,10
7	Плата за аренду земельных участков	1,09	1,08	1,07

№ п/п	Наименование	2012	2013	2014
8	Удорожание стоимости ремонтных работ	1,10	1,09	1,08
9	НДС	1,12	1,11	1,10
10	Налог на прибыль	0,18	0,16	0,16
11	Индексы цен производителей	0,20	0,20	0,20
12	Тарифы на газ населению	1,07	1,065	1,06
13	Тарифы на ж/д перевозки грузов	1,15	1,145	1,09
14	Доходы населения	1,14	1,06	1,05
15	Цены на нефть	1,045	1,05	1,05
		96	94	92
		112	113	114

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 примера-

ми точных ответов на сложные вопросы теории и практики оценки.

5.3.1. Недвижимость

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

Смоляк Сергей Абрамович («ник» - Сергей Смоляк)

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 фильтровать 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. Общие вопросы

1). Дискуссия по вопросу: «Неопределенность и точность в оценке»

www.labrate.ru

21.02.2012 г.

Смоляк Сергей Абрамович («ник» - Сергей Смоляк)

Неопределенность - отсутствие полной и точной информации об анализируемом объекте (ВАРИАНТ - неполнота и/или неточность информации об анализируемом объекте).

Риск (для некоторого субъекта) - возможность того, что некоторые характеристики анализиру-

емого объекта субъект оценит (со своих позиций) как "плохие".

Неопределенность объективна. Если никто не обладает полной и точной информацией об объекте, значит все будут его анализировать в условиях неопределенности.

Риск субъективен. Если какое-то значение характеристики объекта один субъект считает "плохим", другой может то же значение оценить как "хорошее". Для строителя землетрясение - риск, для сейсмолога - благоприятное событие. Низкая стоимость объекта - риск для продавца, но не для покупателя.¹⁰).

Раздел 6. Методологические основы получения расчетных данных

Приведены отдельные алгоритмы получения расчетных параметров. Частично алгоритмы приведены в СРД №1- 9 (2008-2011 гг.).

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

Расчеты проводятся в соответствии с методическими работами [4,6].

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 земельных 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 эффективному 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, обуслов-

ленная 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:

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

где $\Pi\Pi$ – 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:

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

Примем следующие предпосылки:

1. $PC = PC_i$ – рыночная стоимость i -го аналога.

2. Основная предпосылка – возможность точного определения СЗУ_i .

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

4. Износы аналога могут быть рассчитаны.

5. Соблюдается условие $PC > \text{СЗУ}$.

При выполнении вышеприведенных предпосылок путем расчета можно получить набор $(1 + \Pi\Pi) \times (1 - \text{Вн. И})$ 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: $\Pi\Pi > 0$ (внешний износ равен нулю);

– левая часть выражения меньше единицы, т. е. рыночная стоимость улучшений меньше стоимости воспроизводства, тогда существует внешний износ (прибыль предпринимателя отсутствует, $\Pi\Pi = 0$).

Таким образом, не проводя корректировок аналогов на специфические характеристики объекта оценки, можно получить $\Pi\Pi$ (внешние износы) расчетным путем для различных аналогов при различном их местоположении. Имея набор $\Pi\Pi$ (**Вн. И**) для определенного класса аналогов (сходного с классом объектов оценки), достаточно точно можно прогнозировать $\Pi\Pi$ (**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 $\Pi\Pi$ (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% [12].

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

Метод валовых рентных мультипликаторов относится к доходно-сравнительному подходу и интенсивно используется для оценки стоимо-

сти 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. 4.1)

Коэффициенты перехода на вторичный рынок определялись по предложениям к продаже «нового» ($C_{\text{нового}}$) и «нового, не бывшего в эксплуатации» ($C_{\text{втор}}$) объекта. Отбирались объекты с разницей во времени изготовления свыше 1 года. Предполагалось, что для ofert коэффициенты уторгования сравнимы, физические и функциональные износы отсутствуют.

Общая расчетная формула:

$$K_{\text{перехода}} = C_{\text{втор}} / C_{\text{нового}}$$

$K_{\text{перехода}}$ – коэффициент перехода на вторичный рынок;

Для примера приведены два скриншота по предложениям автогрейдера.

Продам автогрейдер новый:

Марка	XCMG XCMG GR215A
Местонахождение:	Россия; Дальневосточный округ; Амурская область
Город:	Благовещенск
Год выпуска:	2011
Цена:	117 000 USD
Комментарий к цене:	Техника в наличии

Информация - <http://www.raise.ru/market/earth-moving-machines/ graders/56162/>

Продам автогрейдер новый:

Марка	XCMG XCMG GR215A
Местонахождение:	Россия; Дальневосточный округ; Амурская область
Город:	Благовещенск
Год выпуска:	2012
Цена:	134 000 USD
Комментарий к цене:	по курсу центробанка

Информация - <http://www.raise.ru/market/earth-moving-machines/ graders/39490/>

$$K_{\text{перехода}} = 117\,000 / 134\,000 = 0,873$$

Значения коэффициентов уторгования (к п.4.2)

Объективными факторами, влияющими на размеры скидок при уторговании (уторговывании), являются: конъюнктура рынка товара; степень освоенности поставщиком производства импортируемого изделия; степень монополизации производства; финансовое положение фирмы-поставщика; отношения между продавцом и покупателем; экономическая и внутриполитическая обстановка в стране продавца. Поправка на уторгование вводится в том случае, если в качестве конкурентного материала используется ценовая информация, не являющаяся твердо установленной (цены коммерческих предложений).

Коэффициенты уторгования для машин и оборудования определяются с одновременным использованием следующих методологических приемов:

- определяется разница между спросом (куплю) и предложением (продам) по данным сети Интернет;
- определяется средняя скидка на уторгование по разнице между максимальными и минимальными ценами предложения одного и того же товара на региональном рынке (прайс - листы) по данным сети Интернет;
- определяется по величине торговой надбавки на данный товар (по публикуемым данным в сети Интернет);
- определяется по отдельным публикациям о скидках (разницы в инвойс – проформе и цене сделки);
- определяется по разнице между оптовыми и розничными ценами;
- определяется по разнице цен аукционов;
- определяется по опросам дилеров и т.п.

Раздел 7. Понятия в оценочной деятельности

7.1. Понятие «Инвестиционный проект»

Инвестиционный проект — экономический или социальный проект, основывающийся на инвестициях; обоснование экономической целесообразности, объема и сроков осуществления прямых инвестиций в определенный объект, включающее проектно-сметную документацию, разработанную в соответствии с действующими стандартами.

Иногда для удобства выделяют понятие бизнес-плана для обозначения обоснования, при этом сам проект называют "Инвестиционный проект".

Инвестиционные проекты делятся на:

- производственные
- научно-технические
- коммерческие
- финансовые
- экономические

социально-экономические

В коммерческой практике принято выделять:

а) инвестиции в финансовые активы (реальные, или капиталобразующие, или производственные инвестиции) — инвестиции в производственные здания и сооружения, любые виды машин и оборудования сроком службы более одного года;

б) инвестиции в денежные активы (портфельные инвестиции) — права на получение денежных сумм от других юридических или физических лиц;

в) инвестиции в нематериальные активы — расходы, не связанные с материальным воплощением, но имеющие экономическую ценность. Могут быть материализованы в случае ликвидации предприятия, а также при слиянии и поглощении.

(Информация - Википедия)

Комментарии: Под инвестициями понимаются денежные и неденежные вложения.

Заключение

При работе над СРД №10 2012 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 (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 настоящем номере справочника приведены мониторинги отдельных параметров рынков с обобщением накопленных данных.

Справочник преследует, в основном, три цели:

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

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

ПРЕДЛОЖЕНИЯ ООО "НПЦПО"

1. Следует отметить, что сбор информационных данных по отдельным городам РФ достаточно трудоемок. В связи с этим коллектив разработчиков "Справочника расчетных данных" намерен сотрудничать с региональными оценщиками в части получения таковых данных на взаимовыгодной основе (практика показала, что некоторые оценщики предпочитают получить 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
½	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. Леонтьев Ю.Б. Техника профессиональной оценки интеллектуальной собственности и нематериальных активов. М.»Октопус», 2005 г., 271 с.
2. Азгальдов Г.Г., Карпова Н.Н. Оценка стоимости интеллектуальной собственности и нематериальных активов. – М.: Международная академия оценки и консалтинга, 2006. – 400 с.
3. Яскевич Е.Е. Практические методы и примеры проведения сравнительных корректировок при оценке недвижимости (купля – продажа и аренда). Прибыль предпринимателя и внешний износ. Оценка инфраструктурных объектов. ООО «НПЦПО», www.cpcpa.ru, М., 2007 г., 170 с.
4. Яскевич Е.Е. Методика оценки прибыли предпринимателя, времени создания и состава строительных расходов для объектов недвижимости. ООО «НПЦПО», www.cpcpa.ru, М., 2004, 2007 гг., 91 с.
5. Яскевич Е.Е. Методика оценки зданий – памятников культурного наследия. ООО «НПЦПО», www.cpcpa.ru, М., 2004, 2008 гг., 80 с.
6. Яскевич Е.Е. Методика оценки влияния внешних износ, сервитутов и арендных договоров на стоимость объектов недвижимости, ООО «НПЦПО», www.cpcpa.ru, М., 2004, 97 с.
7. Яскевич Е.Е. Влияние физических и функциональных износ на рыночную стоимость объектов недвижимости. Взаимовлияние износ. www.cpcpa.ru, www.appraiser.ru
8. Яскевич А.Е. Недвижимость. Анализ факторов влияния на функциональный износ и методология его определения. М., 2009, www.cpcpa.ru, www.appraiser.ru
9. Яскевич А.Е. Ретроспективный анализ масштабных эффектов для различных типов и местоположений нежилой недвижимости. М., 2009, www.cpcpa.ru, www.appraiser.ru
10. Башков В. С. «Оценка функционального (морального) устаревания зданий и сооружений» (Журнал «Ценообразование и сметное нормирование в строительстве, № 1, 2006 г.)
11. Сборники СРД №1...7 за 2008 – 2011 гг.
12. Яскевич Е.Е. Практика оценки недвижимости, М., Техносфера, 2011 г., 502 с.
13. Яскевич Е.Е. Практическое руководство по оценке гудвилла М., 2010, www.cpcpa.ru.
14. Яскевич Е.Е. Практика оценки объектов, связанных с нематериальными факторами воздействия. М., Техносфера, 2012 г., 560 с.

Справочное издание

СПРАВОЧНИК РАСЧЕТНЫХ ДАННЫХ ДЛЯ ОЦЕНКИ И КОНСАЛТИНГА

СРД №10, 2012

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

ISBN 978-5-904038-03-8



Подписано к печати 10.05.2012 г.
Формат издания 60х90 1/8

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