Научно Практический Центр Профессиональной Оценки

НЦПО

СПРАВОЧНИК РАСЧЕТНЫХ ДАННЫХ ДЛЯ ОЦЕНКИ И КОНСАЛТИНГА

СРД №13, 2013

Москва 2013

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

СПРАВОЧНИК РАСЧЕТНЫХ ДАННЫХ ДЛЯ ОЦЕНКИ И КОНСАЛТИНГА

СРД № 13

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

Москва 2013 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 №13) / Под ред. канд. техн. наук Е.Е. Яскевича. - М.: ООО "Научно-практический Центр Профессиональной Оценки", 2013. – 50 с.

Публикация ООО «НЦПО»

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", 2013

СОДЕРЖАНИЕ

Введение..... 4
Раздел 1. НЕДВИЖИМОСТЬ..... 5
1.1. Мониторинг прибыли предпринимателя и внешнего износа по городам РФ..... 5
1.2. Значения валовых рентных мультипликаторов (ВРМ) в городах РФ..... 10
1.3. Исследования соотношения «Стоимость прав долгосрочной аренды на 49 лет / Стоимость прав собственности» для земельных участков..... 13
1.4. Корректировки на уторгование для объектов недвижимости..... 14
1.5. Влияние отдельных факторов на рыночную стоимость земельных участков и земельных участков с коммерческими улучшениями..... 15
1.6. Информация по цементным заводам..... 19
1.7. Доходы и затраты стадионов..... 20
1.8. Эксплуатационные и операционные расходы для различных помещений в Москве, Санкт-Петербурге и столицах Европы..... 20
Раздел 2. БИЗНЕС..... 22
2.1. Значения коэффициента бета..... 22
2.1.1. Биржевые значения коэффициента бета..... 22
2.1.2. Балансовые значения коэффициента бета (рычагового и безрычагового) 23
2.2. Расчетные мультипликаторы..... 24
2.3. Внутренние нормы рентабельности (IRR) отдельных инвестиционных проектов... 25
2.4. Соотношения между величинами котировок привилегированных и обыкновенных акций..... 26
Раздел 3. ИНТЕЛЛЕКТУАЛЬНАЯ СОБСТВЕННОСТЬ И НЕМАТЕРИАЛЬНЫЕ АКТИВЫ (НМА) 27
3.1. Франчайзинг и роялти..... 27
3.2. Смена технологических укладов и сроки жизни технологий..... 28
3.3. Классификации технологий и их параметры..... 30
Раздел 4. МАШИНЫ И ОБОРУДОВАНИЕ (МиО)..... 34
4.1. Отдельные коэффициенты окупаемости (капитализации) для машин и оборудования..... 34
4.2. Исследования коэффициентов перехода на вторичный рынок..... 34
4.3. Коэффициенты уторгования на вторичном рынке..... 36
Раздел 5. ОБЩИЕ ДАННЫЕ..... 38
5.1. Ставки рефинансирования (РФ, США, страны Евросоюза) и страновые риски для РФ..... 38
5.2. Ориентировочные индексы-дефляторы..... 38
5.3. Экспертные мнения специалистов..... 39
5.3.1. Недвижимость..... 39
5.3.2. Бизнес..... 40
5.3.3. Машины и оборудование..... 41
5.3.4. ИС и НМА..... 41
Раздел 6. МЕТОДОЛОГИЧЕСКИЕ ОСНОВЫ ПОЛУЧЕНИЯ РАСЧЕТНЫХ ДАННЫХ..... 43
Заключение 47
Литературные источники 49

Публикация ООО «ГАЦКО»

ВВЕДЕНИЕ

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

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

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

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

В современных условиях российской практики оценки и консалтинга работа по получению исходных цифровых данных у специалистов оценочных и консалтинговых фирм занимает много времени и опирается на многие источники информации. Объединение большинства расчетных данных в одном сборнике поможет снизить трудоемкость исследовательских работ.

На основании многолетнего опыта работы по анализу динамики изменения отдельных расчетных параметров, периодичность выпуска справочников СРД определена на уровне полугодового срока времени, поэтому за год выпускается 2 номера.

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

Тематические разделы справочника охватывают следующие направления исследований:

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

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

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

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

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

Публикация ООО «ЦНТО»

Раздел 1. НЕДВИЖИМОСТЬ

1.1. Мониторинг прибыли предпринимателя и внешнего износа по городам РФ

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

В расчетах приняты следующие коэффициенты:
- прибыли предпринимателя $\mathbf{К_{пп} = 1 + ПП;}$
- внешнего износа $\mathbf{К_{ВнИ} = 1 – ВнИ}$,
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).

Публикация ООО «НПЦПО»

Таблица 1.1.2

Результаты сравнительных исследований ПП и ВнИ на территории РФ в ноябре 2013 г.

№ п/п	Город, область, местоположение объекта	Тип недвижимости	Констр. система (КС), класс	Рыночная прибыль предпринимателя (ПП) %		Рыночные внешние износы (ВнИ) %	
				Ноябрь 2012 г. (Май 2013)	Ноябрь 2013 г.	Ноябрь 2012 г. (Май 2013)	Ноябрь 2013 г.
1.	**Архангельск**						
	Середина	Офисы	3, 6, «В»	14	12		
	Окраина	Произв. помещения	1, «С»	6	4	2	2
2.	**Владивосток**						
	Центр	Офисы	4, «С»	35 (38)	41	-	-
	Окраина	Произв. Здания	4, «С»	8 (11)	15	1	1
	Центр	Магазины	1, «С»	37 (42)	45	-	-
	Середина	Типовое жилье	4, «С»	29 (31)	33	-	-
3.	**Волгоград**						
	Середина	Магазины	1, «С»	38 (41)	37	-	-
	Середина	Магазины	6, 11, «В»	41(43)	40	-	-
4.	**Екатеринбург**						
	Центр	Офисные помещения	4, «С»	20 (18)	21	-	-
	Центр	Торговые помещения	1, 6, «В»	33 (39)	37	-	-
	Окраина	Торговые помещения (встроенные)	4, «В»	24 (22)	20	-	-
	Середина	Магазины	6, 11, «В»	36 (38)	36	-	-
	Середина	Типовое жилье	4, «С»	33 (36)	34		
5.	**Иркутск**						
	Середина и окраина	Производственные здания	4, «С»	19 (17)	15	-	-
	Середина	Магазины	1, «С»	30 (26)	25	-	-
	Центр	Офисные помещения	4, «С»	(18)	21		
6.	**Калуга**						
	Центр	Произв. здания	1, «С»	21 (18)	22	-	-
	Середина	Офисные помещения	4, «С»	(31)	30		
	Середина	Типовое жилье	4, «С-В»	22(23)	25	-	-
7.	**Киров**						
	Середина	Произв. здания	4, «С»	9 (11)	14	-	-
	Середина	Магазины	1, 4, «С»	39 (37)	39	-	-
	Середина	Офисные помещения	4, «С»	(26)	29		
8.	**Кострома**						
	Середина	Офисные помещения	1, «С»	4 (6)	8		
	Середина	Произв. здания	1,4, «С»	6 (8)	10	4 (2)	-
9.	**Краснодар**						
	Центр	Офисные помещения	2, «С»	42 (44)	47	-	-
	Центр	Торговые помещения	1, «В»	39 (41)	44	-	-
	Центр	Торговое помещение	1, «С»	32 (34)	32	-	-
	Середина	Типовое жилье	4, «С-В»	27 (24)	28	-	-
10.	**Курск**						
	Середина	Произв. здания	4, «С»	8 (14)	12	1	-
	Середина	Типовое жилье	4, «С-В»	16 (17)	19	-	-
11.	**Москва**						
	Центр	Элитное жилье	1, 3, «А»	66 (68)	65	-	-

Публикация ООО «ПЦПО»

№ п/п	Город, область, местоположение объекта	Тип недвижимости	Констр. система (КС), класс	Рыночная прибыль предпринимателя (ПП) %		Рыночные внешние износы (ВнИ) %	
				Ноябрь 2012 г. (Май 2013)	Ноябрь 2013 г.	Ноябрь 2012 г. (Май 2013)	Ноябрь 2013 г.
	Окраина	Элитное жилье	1, 3, «В»	38 (42)	40	-	-
	Середина	Типовое жилье	4, «С-В»	(41)	46		
	Центр	Торговые комплексы	1, 6, «А, В»	90 (84)	82	-	-
	Середина	Торговые комплексы	1,6, «В»	61 (66)	69	-	-
	Окраина	Торговые комплексы	4, 6, «В»	48 (44)	49	-	-
	Середина	Произв. помещения	1, 4, «С»	40 (44)	45	-	-
	Окраина	Произв. помещения	1, 4, 3, «С»	35 (31)	34	-	-
	Центр и основные магистрали	Офисы	3, 6, «А»	66 (62)	65	-	-
	Центр и основные магистрали	Офисы	3, 6, «В»	50 (48)	51	-	-
	Центр и основные магистрали	Офисы	1, «С»	40 (42)	44	-	-
	Окраина	Офисы	3, 6, «В»	37 (39)	40	-	-
	Окраина	Офисы	4, 1, «С»	30 (32)	34	-	-
	Середина	Склады-терминалы	4, «В»	58 (54)	59	-	-
	Приближенно ко МКАД	Склады-терминалы	4, «В»	66 (64)	67	-	-
	Средние районы	Склады-терминалы	1, 4, «С»	44 (46)	42	-	-
	Средние районы	Гаражи метал. (3 × 6 м)	5	13 (15)	16	-	-
	Центр	Подз. парковки в элитных жилых зданиях	1,3	72 (64)	68	-	-
	Середина	Подз. парковки в элитных жилых зданиях	1,3	53 (52)	56	-	-
	Приближенно ко МКАД	Подз. парковки в элитных жилых зданиях	1, 3	43 (46)	48	-	-
	Середина	Гостиницы 3-4 звезды	3, 6, «В, С»	27 (25)	28	-	-
	Середина	Типовое жилье	4, «С, В»	44–51 (40-49)	50-56	-	-
12.	**Московская область**						
	15-25 км от МКАД (Рублево-Успенское и Новорижское шоссе)	Элитные загородные владения по индив. проектам	1, 3	56 (58)	59	-	-
	40-50 км от МКАД (Рублево-Успенское и Новорижское шоссе)	Элитные загородные владения по индив. проектам	1, 3	51 (47)	48	-	-
	20-40 км от МКАД	Типовые загор. влад. соврем. постройки	1, 7	45 (49)	46	-	-

Публикация ООО «НЦПО»

№ п/п	Город, область, местоположение объекта	Тип недвижимости	Констр. система (КС), класс	Рыночная прибыль предпринимателя (ПП) %		Рыночные внешние износы (ВнИ) %	
				Ноябрь 2012 г. (Май 2013)	Ноябрь 2013 г.	Ноябрь 2012 г. (Май 2013)	Ноябрь 2013 г.
	20-40 км от МКАД	Типовые загор. влад. старой постройки	7	37 (32)	35	-	-
	50-60 км от МКАД	Типовые загор. влад. соврем. постройки	1	35 (36)	32	-	-
	60-70 км от МКАД	Типовые загор. влад. соврем. постройки	1	27 (24)	28	-	-
	20-40 км от МКАД	Типовое жилье	4, «С»	26-35 (28-35)	30-38	-	-
	10-20 км от МКАД	Офисы	1, 3, 4, 6, «В»	17 (19)	20	-	-
	10-20 км от МКАД	Офисы	1, 4, «С»	10 (14)	16	-	-
	30-40 км от МКАД	Офисы	1, 4, «С»	11 (10)	12	4 (2)	
	50-60 км от МКАД	Офисы	1, 4, «С»	7 (9)	6	16 (18)	
	70-90 км от МКАД	Офисы	1, 4, «С»	1 (3)	4	11 (8)	
	10-20 км от МКАД	Склады-терминалы	6, «В»	70 (72)	69	-	-
	40-70 км от МКАД	Склады-терминалы	6, «В»	41 (48)	46	-	-
	10-30 км от МКАД	Магазины	1, «С»	39 (37)	39	-	-
	30-60 км от МКАД	Магазины	1, «С»	36 (34)	35	-	-
	70-90 км от МКАД	Магазины	1, «С»	22 (26)	27	-	-
	10-30 км от МКАД	Произв. помещения	4, «С»	19 (21)	17	-	-
	30-60 км от МКАД	Произв. помещения	4, «С»	11 (14)	12	1 (2)	
	70-90 км от МКАД	Произв. помещения	4, «С»	6 (5)	8	4 (5)	
	80-100 км. от МКАД	Коровники	2, «С»	-	-	19 (22)	
13.	**Мурманск**						
	Центр города	Офисные помещения	1, 4, «С»	28	31	-	
	Окраина	Офисные помещения	1, 4, «С»	18	20	-	
	Средина	Типовое жилье	4, «С»	-	23	26	
14.	**Новокузнецк**						
	Ближе к окраине	Складские помещения	4, «С»	5	8	2	
15.	**Новосибирск**						
	Центр	Магазины	3, 6, «С»	49	44	-	-
	Центр	Офисные помещения	4, «В»	19 (31)	29	-	-
	Середина	Магазины	3, 6, «С»	34	31	-	-
	Середина	Офисные помещения	4, «В»	13	16	-	-
	Промзона	Произв. здания	4, «С»	14	15	-	-
	Середина	Офисы	1, 4, «С»	27 (21)	25	-	-
	Середина	Магазины	1, 4, «С»	40	44	-	-
	Окраина, промзона	Произв. здания	4, «С»	7	9	2	
	Середина	Типовое жилье	4, «С»	29	27		
16.	**Новочебоксарск**						
	Промзона	Промышленные здания	1, 4, «С»	-	-	6	8
17.	**Оренбург**						
	Центр города	Торговые помещения	1, 4, «В»	53 (50)	48	-	-
	Окраина	Офисные помещения	1, 4, «С»	32 (29)	26	-	-

Публикация ООО «НЦПО»

№ п/п	Город, область, местоположение объекта	Тип недвижимости	Констр. система (КС), класс	Рыночная прибыль предпринимателя (ПП) %		Рыночные внешние износы (ВнИ) %	
				Ноябрь 2012 г. (Май 2013)	Ноябрь 2013 г.	Ноябрь 2012 г. (Май 2013)	Ноябрь 2013 г.
	Окраина	Произв. помещения	4, «С»	22 (24)	21	-	-
18.	**Ростов-на-Дону**						
	Центр	Торговые помещения	1, 4, «С»	38 (41)	38		
	Окраина	Торговые помещения	1, 4, «С»	28 (30)	34	-	-
	Центр	Офисные помещения	4, «В»	27 (26)	27	-	-
	Окраина	Офисные помещения	1, 4, «С»	24 (22)	19	-	-
	Середина	Типовое жилье	4, «С, В»	32 (30)	36		
19.	**Рязань**						
	Центр	Магазины	4, «В»	38 (36)	38	-	-
	Середина	Типовое жилье	4, «С, В»	18 (19)	21	-	-
20.	**Санкт-Петербург**						
	Центр	Элитное жилье	1, 3, «А»	46 (44)	47	-	-
	Окраина	Элитное жилье	1, 3, «В»	41 (39)	38	-	-
	Центр	Торговые комплексы	1, 6, «А, В»	59 (61)	63		
	Середина	Торговые комплексы	1, 6, «В»	54 (56)	57	-	-
	Центр	Офисные помещения	4, «В»	26 (25)	27	-	-
	Центр	Офисные помещения	1, «С»	29 (31)	29	-	-
	Середина	Офисные помещения	1, 4, «С»	24 (27)	26	-	-
	Окраина	Офисные помещения	1, 4, «С»	26 (24)	23	-	-
	Середина	Типовое жилье	4, «С, В»	51 (48)	53		
21.	**Тамбов**						
	Центр	Офисные помещения	1, «С»	26	28	-	-
	Окраина	Офисные помещения	1, «С»	14	16	-	-
	Центр	Магазины	1, 4, «С»	22	26	-	-
	Окраина	Магазины	1, 4, «С»	16	19	-	-
	Середина	Типовое жилье	4, «С»	32	29	-	-
22.	**Тверь**						
	Окраина	Магазины	6, «В»	36 (32)	30	-	-
	Середина	Офисные помещения	1, «С»	18 (22)	19	-	-
	Окраина	Произв. здания	4, «С»	21 (19)	16	-	-
	Середина	Типовое жилье	4, «С, В»	34 (32)	35	-	-
23.	**Тула**						
	Центр	Офисы	3, 6, «В»	29 (27)	26	-	-
	Центр	Магазины	4, «С»	34 (38)	35	-	-
	Центр	Магазины	1, «В»	32 (37)	34	-	-
	Середина	Типовое жилье	4, «С, В»	32 (35)	31	-	-
24.	**Уфа**						
	Середина	Типовое жилье	4, «С, В»	16 (18)	16	-	-
25.	**Ярославль**						
	Промзона	Производство-склады	1, 6, «С»	6 (8)	10	-	-
	Середина	Типовое жилье	4, «С»	23 (26)	28	-	-

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

Публикация ООО «ПГПО»

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

Использование:
- для прямого пересчета арендной ставки в стоимость недвижимости;
- для прямого пересчета стоимости недвижимости в арендную ставку;
- для построения ставки дисконтирования (коэффициента капитализации) методом экстракции рынка;
- для анализа соотношения параметров рынков купли-продажи и аренды объектов недвижимости.

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

Таблица 1.2.1

Средние значения ВРМ в городах РФ

№ п/п	Город, местоположение объекта	Функциональное назначение площадей, класс	Средние значения ВРМ (ноябрь 2012 г.)	Средние значения ВРМ (ноябрь 2013 г.)
1.	**Архангельск**			
	Центр	Офисные помещения, «В»	8,9	6,9
	Окраина	Офисные помещения, «С»	7,4	8,4
	Окраина	Складские помещения, «С»	7,7	7,5
2.	**Владивосток**			
	Центр	Офисные помещения, «В»	6,0	6,6
	Центр	Офисные помещения, «С»	8,2	8,7
	Середина	Офисные помещения, «С»	8,1	8,5
3.	**Волгоград**			
	Центр	Торговые помещения, «В»	6,8	7,4
	Середина	Торговые помещения, «С»	8,1	8,0
	Середина	Офисные помещения, «В»	7,7	7,2
	Середина	Офисные помещения, «С»	9,2	8,6
	Середина	Производственные помещения, «С»	6,9	6,7
	Окраина	Складские помещения, «В»	8,4	8,6
4.	**Екатеринбург**			
	Центр	Торговые помещения, «В»	10,2	9,6
	Центр	Торговые помещения, «С»	6,9	6,8
	Середина	Торговые помещения, «В»	6,8	6,0
	Середина	Офисные помещения, «В»	8,9	8,8
	Середина	Офисные помещения, «С»	8,6	8,2
5.	**Иркутск**			
	Центр	Торговые помещения, «В»	8,0	7,6
	Центр	Офисные помещения, «В»	8,5	8,0
	Центр	Офисные помещения, «С»	8,1	8,2
	Окраина	Офисные помещения, «С»	7,5	7,6
	Окраина	Производственные помещения, «С»	6,8	7,0
6	**Киров**			
	Центр	Торговые помещения, «В»	7,3	6,8
	Центр	Офисные помещения, «В»	8,1	8,3
	Центр	Офисные помещения, «С»	7,2	7,6
	Середина	Офисные помещения, «С»	8,1	7,8
	Середина	Торговые помещения, «В»	6,9	7,2
	Окраина	Производственные помещения, «С»	7,6	7,9
7.	**Краснодар**			
	Центр	Торговые помещения, «В»	6,8	6,7

Публикация ООО «НПО»

№ п/п	Город, местоположение объекта	Функциональное назначение площадей, класс	Средние значения BPM (ноябрь 2012 г.)	Средние значения BPM (ноябрь 2013 г.)
	Центр	Офисные помещения, «В»	7,6	8,0
	Центр	Производственные помещения, «С»	8,6	8,9
	Середина	Торговые помещения, «С»	7,6	7,4
	Середина	Офисные помещения, «В»	8,1	8,5
	Середина	Офисные помещения, «С»	8,3	7,5
	Середина	Производственные помещения, «С»	8,6	8,2
	Окраина	Торговые помещения, «В»	7,4	7,2
	Окраина	Офисные помещения, «С»	8,4	8,8
	Окраина	Производственные помещения, «С»	8,8	7,9
8	**Москва**			
	Центр	Жилые апартаменты «А»	30,2	31,4
	Центр	Элитные квартиры «А»	24,6	25,2
	Центр	Типовые квартиры «В»	22,8	31,6
	Центр	Торговые помещения, «А»	8,7	9,2
	Центр	Торговые помещения, «В»	9,8	9,6
	Центр	Торговые помещения, «С»	8,5	8,2
	Центр	Офисные помещения, «В»	8,9	8,6
	Центр	Офисные помещения, «С»	10,2	9,2
	Центр	Производственные помещения, «С»	8,3	8,0
	Середина	Типовые квартиры «В»	22,6	23,8
	Середина	Торговые помещения «В»	9,1	8,4
	Середина	Торговые помещения, «С»	8,5	8,1
	Середина	Офисные помещения, «В»	9,8	9,2
	Середина	Офисные помещения, «С»	8,9	7,9
	Середина	Производственные помещения, «С»	8,8	8,4
	Окраина	Типовые квартиры «В»	19,8	20,6
	Окраина	Торговые помещения, «В»	8,1	8,4
	Окраина	Торговые помещения, «С»	6,3	7,0
	Окраина	Офисные помещения, «В»	10,2	9,5
	Окраина	Офисные помещения, «С»	8,2	7,6
	Окраина	Производственные помещения, «С»	7,2	6,9
	Окраина	Складские помещения «С»	7,8	7,1
9.	**Новосибирск**			
	Центр	Торговые помещения, «В»	8,9	8,7
	Середина	Торговые помещения, «В»	7,2	7,0
	Середина	Офисные помещения, «В»	9,2	8,6
	Середина	Офисные помещения, «С»	6,9	7,1
	Середина	Производственные помещения, «С»	6,6	7,0
	Окраина	Складские помещения, «С»	8,2	8,6
10.	**Ростов-на-Дону**			
	Центр	Торговые помещения, «В»	6,9	6,7
	Центр	Офисные помещения, «В»	9,3	9,4
	Центр	Производственные помещения, «С»	5,9	6,3
	Середина	Торговые помещения, «В»	8,2	8,8
	Середина	Офисные помещения, «В»	9,8	9,4
	Окраина	Торговые помещения, «В»	7,8	7,4
	Окраина	Офисные помещения, «С»	7,4	7,6
	Окраина	Производственные помещения, «С»	7,6	7,9
	Окраина	Складские помещения «С»	8,6	8,8

Публикация ООО «НПО»

№ п/п	Город, местоположение объекта	Функциональное назначение площадей, класс	Средние значения ВРМ (ноябрь 2012 г.)	Средние значения ВРМ (ноябрь 2013 г.)
11.	**Рязань**			
	Центр	Торговые помещения, «С»	11,9	10,6
	Центр	Офисные помещения, «С»	7,5	7,2
	Окраина	Торговые помещения, «С»	7,9	7,6
	Окраина	Производственные помещения, «С»	8,0	7,8
	Окраина	Складские помещения «С»	7,6	7,2
12.	**Тамбов**			
	Центр	Офисные помещения, «С»	7,9	8,2
	Середина	Торговые помещения, «С»	8,2	7,6
	Окраина	Торговые помещения, «С»	7,2	6,6
	Окраина	Офисные помещения, «С»	8,6	8,0
	Окраина	Производственные помещения, «С»	6,4	7,0
	Окраина	Складские помещения «С»	8,6	8,1
13.	**Тула**			
	Центр	Офисные помещения, «В»	7,8	7,6
	Центр	Офисные помещения, «С»	6,2	6,3
	Середина	Торговые помещения, «С»	8,6	8,2
	Середина	Офисные помещения, «С»	7,9	7,4
	Окраина	Торговые помещения, «С»	7,2	8,0
	Окраина	Офисные помещения, «С»	7,1	7,6
	Окраина	Производственные помещения, «С»	8,2	7,4
	Окраина	Складские помещения «С»	10,1	10,6
14.	**Ярославль**			
	Центр	Торговые помещения, «С»	8,6	8,1
	Центр	Офисные помещения, «В»	6,2	6,8
	Центр	Офисные помещения, «С»	8,4	8,5
	Центр	Складские помещения, «С»	6,8	6,6
	Середина	Торговые помещения, «С»	9,0	9,2
	Середина	Офисные помещения, «В»	6,8	7,1
	Середина	Офисные помещения, «С»	9,2	8,5
	Окраина	Торговые помещения, «С»	8,1	7,7
	Окраина	Офисные помещения, «С»	6,9	7,1
	Окраина	Производственные помещения, «С»	8,4	8,0
	Окраина	Складские помещения «С»	10,4	9,6

Публикация ООО «НЦПО»

1.3. Исследования соотношения «Стоимость прав долгосрочной аренды на 49 лет / Стоимость прав собственности» для земельных участков

Использование: при проведении расчетов и корректировок.

Обозначения: ПА – удельная стоимость прав аренды ЗУ на 49 лет;

ПС – удельная стоимость прав собственности на ЗУ.

Значения соотношения **ПА/ПС** (табл. 1.3.1) исследовались для различных городов РФ на основании данных, приведенных в сборниках по недвижимости, сайтов сети Интернет.

Таблица 1.3.1

Соотношение ПА/ПС для земельных участков в некоторых городах РФ

№ п/п	Город, местоположение объекта	Функциональное назначение	Площадь ЗУ, м2	ПА/ПС
1	**Архангельск**			
	Центр	Торговое	1 900 – 5 200	0,551
	Окраина	Производство	16 000 – 70 000	0,882
2	**Владивосток**			
	Середина	Торговое	1 900 – 5 200	0,520
3	**Волгоград**			
	Середина	Торговое	2 200 – 3 600	0,526
	Окраина	Производственное	13 000 – 50 000	0,910
4	**Екатеринбург**			
	Середина	Торговое	1 100 – 1 300	0,686
	Окраина	Производственное	9 800 – 13 000	0,863
5	**Иркутск**			
	Середина	Торговое	2 200 – 3 300	0,461
	Окраина	Офисное	3 300 – 4 200	0,781
6	**Калуга**			
	Окраина	Производственное	6 600 – 12 000	0,868
7	**Киров**			
	Центр	Торгово- сервисное	800 – 1 200	0,682
	Окраина	Производство	8 700 – 12 400	0,873
8	**Кострома**			
	Окраина	Производство	9 600 – 11 000	0,908
	Середина	Офисное	1 000 – 2 000	0,708
9	**Краснодар**			
	Середина	Офисное	900 – 5 000	0,726
	Окраина	Торговое	850 – 1 800	0,593
10	**Курск**			
	Середина	Офисное	1 600 – 2 700	0,752
11	**Москва**			
	Середина	Офисное	1 600 - 2 200	0,816
	Окраина	Производственное	12 400 – 18 200	0,940
	Окраина	Сервисное	860 – 1 800	0,712
12	**Московская область**			
	4-10 км. от МКАД	Торговое	1 200 – 2 800	0,762
	10-15 км. от МКАД	Офисное	2 400 – 4 200	0,808
	50 – 70 км. от МКАД	Производственное	23 000 – 46 100	0,968
13	**Тверь**			
	Окраина	Производственное	20 000 – 42 000	0,833
14	**Ярославль**			
	Окраина	Производственное	13 000 – 45 000	0,875
	Окраина	Производственное	9 000 – 16 000	0,914

Публикация ООО «НИПО»

1.4. 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. 1.4.1).

Таблица 1.4.1

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

Населенный пункт	Жилая		Торговая		Офисная		Производственно-складская		Земельные участки
	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Продажа
	Крупные города								
Воронеж	4-6 (5)	5-10 (7,5)	6-10 (8)	5-11 (8)	-	7-12 (9,5)	-	9-14 (11,5)	-
Екатеринбург	-	3-8 (5,5)	6-8 (7)	6-10 (9)	3-5 (4)	6-10 (8)	10-14 (11)	8-12 (10)	10-12 (11)
Краснодар	-	4-8 (6)	-	6-12 (9)	4-6 (5)	8-11 (9,5)	9-12 (10,5)	10-14 (12)	8-12 (10)
Москва	3-6 (4,5)	4-7 (5,5)	6-10 (8)	7-11 (9)	3-6 (4,5)	6-9 (7,5)	10-13 (11,5)	8-11 (9,5)	7-14 (11,5)
Ростов-на-Дону	-	6-8 (7)	-	5-8 (6,5)	-	6-11 (8,5)	-	6-10 (8)	5-8 (6,5)
С.-Петербург	3-5 (4)	5-9 (7)	6-8 (7)	8-11 (9,5)	5-10 (7,5)	8-10 (9)	5-9 (7)	9-12 (10,5)	5-6 (5,5)
Среднее по крупным городам	**4,5**	**6,4**	**7,5**	**8,5**	**5,2**	**8,7**	**10**	**10,3**	**8,9**
Минск	-	3-5 (4)	-	6-10 (8)	-	5-9 (7)	-	10-14 (12)	4-5 (4,5)
	Средние города								
Владивосток	2-6 (4)	6-10 (8)	6-9 (7,5)	10-12 (11)	5-9 (7)	6-12 (9)	-	11-14 (12,5)	9-14 (11,5)
Пермь	-	5-8 (6,5)	-	10-11 (10,5)	-	7-10 (8,5)	9-10 (9,5)	9-11 (10)	-
Рязань	-	6-8 (7)	-	-	-	-	-	10-14 (12)	-
Тамбов	2-4 (3)	7-10 (8,5)	5-8 (6,5)	10-12 (11)	-	6-9 (7,5)	-	8-10 (9)	10-12 (11)
Тверь	3-6 (4,5)	4-6 (5)	-	8-10 (9)	5-8 (6,5)	9-11 (10)	8-10 (9)	9-11 (10)	8-12 (10)
Уфа	-	5-7 (6)	-	-	-	9-13 (11,5)	-	10-12 (11)	-
Среднее по средним городам	**3,8**	**6,8**	**7**	**10,4**	**6,7**	**9,3**	**9,2**	**10,4**	**10,8**
	Небольшие города и населенные пункты								
Московская область	4-8 (6)	8-10 (9)	6-8 (7)	7-11 (9)	6-10 (8)	10-16 (13)	6-10 (8)	8-15 (11,5)	8-10 (9)
Страны									
Болгария	8-15								
Греция	10-25								
Испания	8-10								
Италия	7-15								
Кипр	9-20								
Латвия	7-11								
Франция	3-7								
Германия	3-6 (до 15 на аукционах)								

Публикация ООО «ЭКСПО»

Населенный пункт	Жилая		Торговая		Офисная		Производственно-складская		Земельные участки
	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Продажа
Австрии	3-4								
США	2,5-4								

Примечание. В скобках указано среднее значение.

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

1.5. Влияние отдельных факторов на рыночную стоимость земельных участков и земельных участков с коммерческими улучшениями

Использование: при анализе НЭИ, оценке земельных участков, инвестиционном проектировании, массовой оценке.

Приведены отдельные качественные параметры факторов влияния, полученные на основании обработки массивов рыночных данных по сведениям риэлтерских фирм, сети Интернет, из периодических изданий по недвижимости. (табл. 1.5.1 и 1.5.2).

В таблицах приняты следующие обозначения:

С – сильное влияние на рост стоимости;

В – влияние на рост стоимости;

0 – не оказывает влияния (слабое влияние);

-В – влияние на снижение стоимости;

-С – сильное влияние на снижение стоимости.

Таблица 1.5.1

Факторы влияния на стоимость земельных участков

№ п/п	Наименование	Под жилую недвиж. в городе	Под загородные владения	Под торгово-сервисную недвиж.	Под офисную недвиж.	Под произв. недвиж.	Под складскую недвиж.
1	**Права**						
1.1	Право собственности	В	С	С	С	В	В
1.2	Право аренды						
	- до 10 лет	О	-В	-С	-В	-В	-В
	- свыше 10 лет.	О	-В	-В	-В	-В	-В
2	**Местоположение**						
2.1	Престижность	С	С	С	В	О	О
2.2	Исторический центр города	С	-	В	В	О	О
2.3	Экологическая безопасность	С	С	В	В	О	О
2.4	Экологические риски	- С	- С	- В	- В	О	О
2.5	Близость кладбищ	- С	- С	О	- В	О	О
2.6	Близость парковой (лесной) зоны	В	С	О	О	О	О
2.7	Близость памятников культурного наследия	В	В	В	О	О	О
2.8	Близость водоемов	О	В	О	О	О	О
2.9.	Транспортная и пешеходная доступность	С	В	С	С	В	В
2.10	Промзона	-	-	- В	О	В	В
3	**Обеспеченность инженерными сетями**	С	С	В	В	В	В
4	**Наличие разработанного инвестиционного**	В	-	В	В	О	В

Публикация ООО «ЦПО»

№ п/п	Наименование	Под жилую недвиж. в городе	Под загородные владения	Под торгово-сервисную недвиж.	Под офисную недвиж.	Под произв. недвиж.	Под складскую недвиж.
	проекта						
5	**Сервитуты**						
5.1	Право прохода, проезда	-В	- С	- В	- В	- В	- В
5.2	Ограничение в пользовании	-	- В	- В	- В	- В	- В
5.3	Градостроительные ограничения по высоте	-С	- В	- С	- С	- В	- В
6	**Наличие промстоков**	-	-	-	-	В	-
7	**Права третьих лиц**						
7.1	Залог в банке	- В	- С	- В	- В	- В	- В
7.2	Длительные договора аренды по пересматриваемым рыночным ставкам	В	В	В	В	О	О
8	**Форма земельного участка**						
8.1	Прямоугольная (квадратная)	О	О	О	О	О	О
8.2	Вытянутая	О	- В	О	О	О	- В
8.3	Неправильная	О	- В	О	О	О	- В
9	**Выход на «красную» линию**	В	-	С	В	О	О
10	**Окружение по улучшениям**						
10.1	Улучшения повышенного класса (А,В)	В	С	В	В	О	О
10.2	Улучшения среднего класса (В,С)	О	В	О	О	О	О
10.3	Улучшения пониженного класса (С,Д)	- В	- В	- В	- В	О	О

Публикация ООО «НЦПО»

Таблица 1.5.2

Факторы влияния на стоимость городской коммерческой недвижимости (земельные участки с улучшениями)

№ п/п	Наименование / Класс	Жилая				Торгово-сервисная				Офисная				Производственная				Складская			
		A	B	C	D	A	B	C	D	A	B	C	D	A	B	C	D	A	B	C	D
1	**Права на земельный участок**																				
1.1	Право собственности	О	О	О	О	С	С	С	С	В	В	В	В	В	В	В	В	В	В	В	В
1.2	Право аренды																				
	- до 10 лет	О	О	О	О	- С	- С	- С	- С	- В	- В	- В	- В	- В	- В	- В	- В	- В	- В	- В	- В
	- свыше 10 лет.	О	О	О	О	-В	-В	-В	-В	-В	-В	-В	-В	О	О	О	О	О	О	О	О
2	**Местоположение**																				
2.1	Престижность	С	С	В	В	С	С	В	В	С	С	В	В	О	О	О	О	О	О	О	О
2.2	Исторический центр города	С	С	С	В	С	С	С	В	С	С	С	В	О	О	О	О	О	О	О	О
2.3	Экологическая безопасность	В	В	В	В	В	В	В	В	В	В	В	В	О	О	О	О	О	О	О	О
2.4	Экологические риски	- В	- В	- В	- В	-В	- В	- В	- В	-В	- В	- В	- В	О	О	О	О	О	О	О	О
2.5	Близость кладбищ	- С	- С	- В	- В	О	О	О	О	- В	- В	О	О	О	О	О	О	О	О	О	О
2.6	Близость парковой (лесной) зоны	В	В	О	О	О	О	О	О	О	О	О	О	О	О	О	О	О	О	О	О
2.7	Близость памятников культурного наследия	О	О	О	О	В	В	О	О	О	О	О	О	О	О	О	О	О	О	О	О
2.8	Близость водоемов	В	В	В	О	О	О	О	О	О	О	О	О	О	О	О	О	О	О	О	О
2.9.	Транспортная и пешеходная доступность	В	В	В	В	С	С	В	В	В	В	В	В	О	О	О	О	В	В	О	О
2.10	Промышленная зона	-	-	-	-	- В	- В	О	О	- В	- В	О	О	В	В	В	В	В	В	В	В
2.11	Близость к центрам деловой активности и жизнеобеспечения	В	В	В	В	В	В	В	В	В	В	В	В	О	О	О	О	О	О	О	О
3	**Обеспеченность инженерными сетями**	-	-	-	-	-	-	В	В	-	-	В	В	В	В	В	-	-	В	В	В
4	**Сервитуты**																				
4.1	Право прохода, проезда	-	- В	- В	- В	-	- В	- В	- В	-	- В	- В	- В	-	- В	- В	- В	-	- В	- В	- В
4.2	Ограничение в пользовании	- В	- В	- В	- В	- В	- В	- В	- В	- В	- В	- В	- В	- В	- В	- В	- В	- В	- В	- В	- В
4.3	Градостроительные ограничения по высоте	-	- В	- В	- В	-	- В	- В	- В	-	- В	- В	- В	-	- В	- В	- В	-	- В	- В	- В
5	**Наличие промстоков**	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	В	В	В	В	-	-	-	-
6	**Формат**	В	В	-	-	В	В	В	-	В	В	-	-	-	-	-	-	В	В	О	О
7	**Права третьих лиц**																				
7.1	Залог в банке	- В	- В	- В	- В	- В	- В	- В	- В	- В	- В	- В	- В	- В	- В	- В	- В	- В	- В	- В	- В
7.2	Длительные договора аренды по рыночным ставкам	- В	- В	- В	- В	В	В	В	В	В	В	В	В	В	В	В	В	В	В	В	В

Публикация ООО «ЦЕНЭКО»

№ п/п	Наименование / Класс	Жилая				Торгово-сервисная				Офисная				Производственная				Складская			
		A	B	C	D	A	B	C	D	A	B	C	D	A	B	C	D	A	B	C	D
8	**Форма земельного участка**																				
8.1	Прямоугольная (квадратная)	О	О	О	О	О	О	О	О	О	О	О	О	О	О	О	О	О	О	О	О
8.2	Вытянутая	О	О	О	О	О	О	О	О	О	О	О	О	О	О	О	О	О	О	О	)
8.3	Неправильная	О	О	О	О	О	О	О	О	О	О	О	О	О	О	О	О	- В	- В	- В	- В
9	**Выход на «красную» линию**	В	В	В	В	С	С	В	В	С	С	В	В	О	О	О	О	О	О	О	О
10	**Окружение по улучшениям**																				
10.1	Улучшения повышенного класса (А,В)	В	В	В	В	В	В	В	В	В	В	В	В	О	О	О	О	О	О	О	О
10.2	Улучшения среднего класса (В,С)	О	О	*О*	О	О	О	О	О	О	О	О	О	О	О	О	О	О	О	О	О
10.3	Улучшения пониженного класса (С,Д)	- В	- В	- В	- В	- В	- В	О	О	- В	- В	О	О	О	О	О	О	О	О	О	О
11	**Архитектурно – планировочное решение**	В	О	О	О	В	О	О	О	В	О	О	О	О	О	О	О	В	О	О	О
12	**Износы улучшений**	- В	- В	- В	- В	- В	- В	- В	- В	- В	- В	- В	- В	- В	- В	- В	- В	- В	- В	- В	- В
13	**Отделка помещений**																				
13.1.	Отделка повышенного класса (А,В)	О	О	В	В	О	О	В	В	О	О	В	В	О	О	О	О	О	О	В	О
13.2.	Отделка среднего класса (В,С)	- В	- В	О	В	- В	О	О	В	- В	О	О	В	О	О	О	О	О	О	О	О
13.3.	Отделка пониженного класса (С,Д)	- С	- С	О	О	- С	- С	О	О	- С	- С	О	О	- В	- В	О	О	- В	- В	О	О
14	**Благоустройство территории**	В	В	В	О	В	В	О	О	В	В	О	О	В	О	О	О	В	О	О	О
15	**Эксплуатационные расходы**																				
15.1.	Выше среднего	О	О	- В	О	- В	- В	- В	- В	- В	- В	- В	- В	- С	- С	- С	- В	- С	- С	- С	- В
15.2.	Ниже среднего	О	О	О	О	В	В	В	В	В	В	В	В	В	В	В	В	В	В	В	В
16	**Наличие и состояние систем безопасности**	В	В	В	О	В	В	В	О	В	В	В	О	В	В	В	О	В	В	В	О
17	**Капитальность улучшений**	О	О	О	О	О	О	О	В	О	О	О	В	О	О	В	В	О	О	В	В
18	**Функциональные ограничения улучшений**	-	-	- В	- В	-	-	- В	- В	-	-	- В	- В	-	-	- В	- В	-	-	- В	- В

Публикация ООО "НПО"

1.6. Информация по цементным заводам

Использование: при ориентировочном определении стоимости цементных заводов и их окупаемости.

Приведены отдельные данные, полученные по сведениям сети Интернет, из периодических изданий по коммерческой недвижимости. Построены корреляционно-регрессионные графики стоимости и окупаемости проектов.

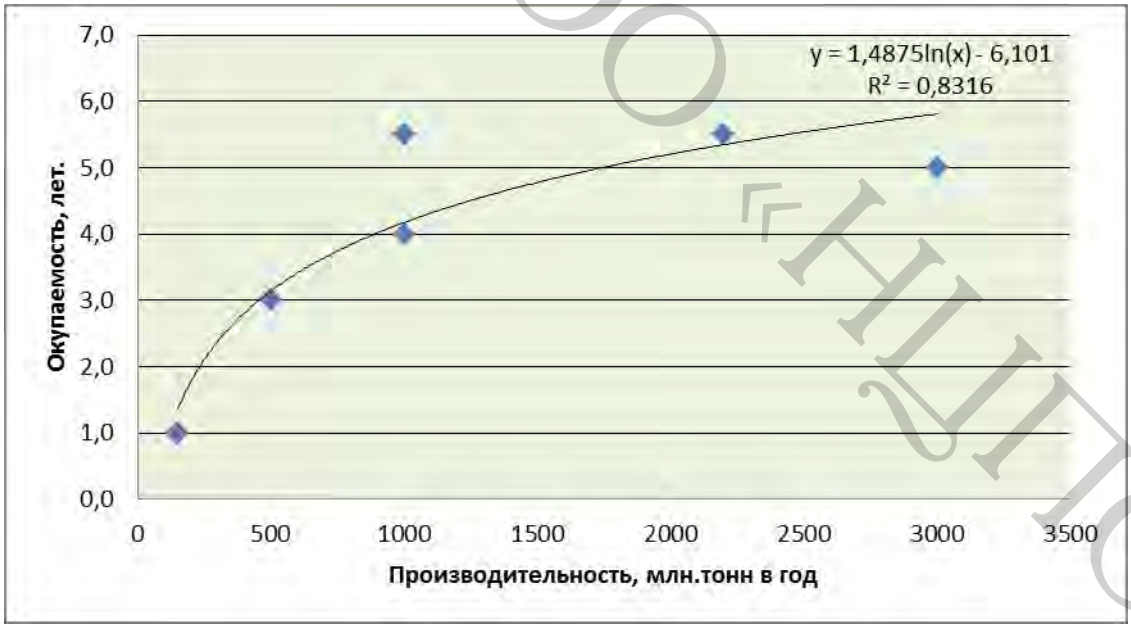
Таблица 1.6.1

Информация по новым цементным заводам

№ п/п	Месторасположения	Мощность, млн. тонн	Стоимость, млн. руб.	Техно-логия	Оборудование	Окупаемость, лет.
1	Новгородская обл.	1 000	4 500	Сухая	Неевропейское	-
2	Рязанская обл.	1 000	9 000	Сухая	Европейское	5,5
3	Омская	1 000	2 000	Сухая	Китай	4
4	Ростовская обл.	2 000	10 000	Сухая	Европейское	-
5	Воронежская обл.	2 200	14 000	Сухая	Европейское	5
6	Амурская обл.	1 500	9 600	Сухая	Китай	-
7	Таджикистан	3 000	18 000	Сухая	Китай	5
8	Узбекистан, Каракалпакия	1 000	3 840	Сухая	Китай	-
9	Узбекистан, Алмалык	600	2 400	Сухая	Китай	-
10	Нижний Новгород	500	841	Сухая	Китай	3
11	Краснодарский край	200	1 400	Сухая	Европейское	-
12	Сахалин, Южно-Сахалинск	150	81	Сухая	Китай	1
13	Свердловская обл.	30	35	Сухая	Китай	-

Рисунок 1.6.1.

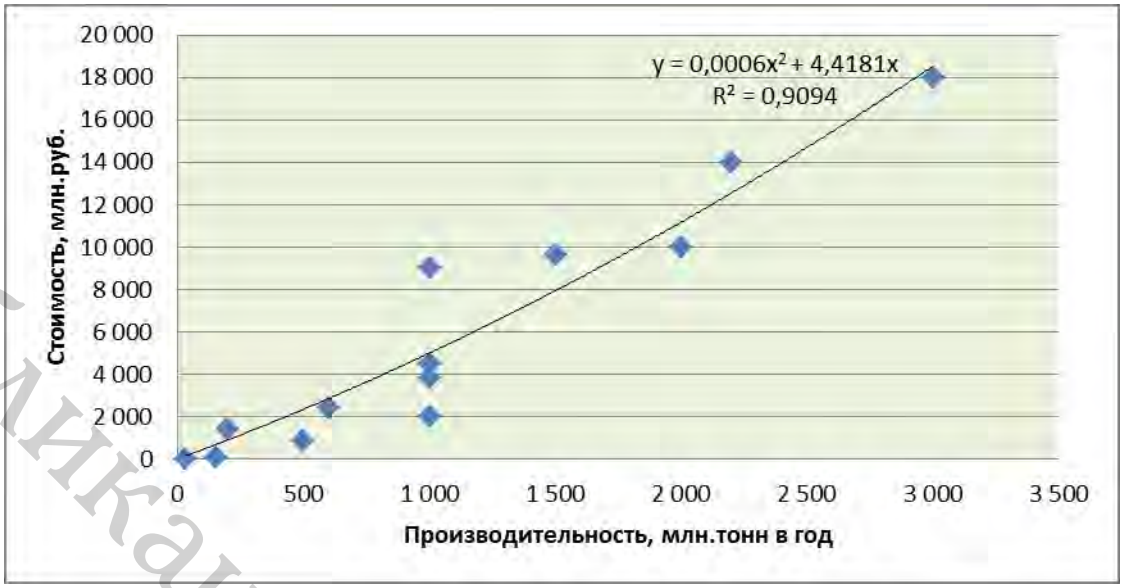
Зависимость окупаемости Проектов от производительности цементных заводов



Публикация ООО «НЦПО»

Рисунок 1.6.2.

Зависимость стоимости цементных заводов от их производительности



1.7. Доходы и затраты стадионов

Использование: при проведении расчетов по доходному подходу и корректировок.

Таблица 1.7.1

Доходы и затраты стадионов

№ п/п	Доходы	Затраты
1	Проведение соревнований	Заработная плата персонала
2	Продажа абонементов (состязания и секции)	Ремонтные работы
3	Продажа билетов	Расходные материалы
4	ВМП ложи	Уборка
5	Реклама	Коммунальные услуги
6	Парковка	Страхование
7	Арендные платежи за вспомогательные помещения	Расходы по обслуживанию долга
8	Прокат	Материалы для проката
9	Доход от дополнительных мероприятий	Обновление активов
10	-	Налоги

1.8. Эксплуатационные и операционные расходы для различных помещений в Москве, Санкт-Петербурге и столицах Европы.

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

Таблица 1.8.1

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

№ п/п	Город/ Класс	A	B	C
1	**Москва****			
1.1	**Офисные помещения:**			
	Операционные расходы	150	130	70

Публикация ООО «ЦПО»

№ п/п	Город/ Класс	A	B	C
	Эксплуатационные расходы	105	85	55
1.2	**Торговые помещения**			
	Операционные расходы	160	145	115
	Эксплуатационные расходы	125	105	75
1.3	**Складские помещения**			
	Операционные расходы	50	40	30
	Эксплуатационные расходы	40	30	20
2	**Санкт/Петербург**			
2.1	**Офисные помещения**			
	Операционные расходы	130	115	70
	Эксплуатационные расходы	95	75	50
2.2	**Торговые помещения**			
	Операционные расходы	165	125	90
	Эксплуатационные расходы	120	75	60
2.3	**Складские помещения**			
	Операционные расходы	45	35	25
	Эксплуатационные расходы	35	27	16
3	**Киев**			
3.1.	**Офисные помещения**			
	Операционные расходы	66 – 90	41-75	25-52
4	**Германия**. Офисные помещения в **Берлине**			
	Операционные расходы	2 – 2,2 евро/кв.м. в месяц		
5	**Венгрия**. Офисные помещения в **Будапеште**			
	Операционные расходы	4 евро/кв.м. в месяц		
6	**Чехия.** Офисные помещения в **Праге**			
	Операционные расходы	4 евро/кв.м. в месяц		
7	**Польша**. Офисные помещения в **Варшаве**			
	Операционные расходы	3,5 – 4,5 евро/кв.м. в месяц		

*Расценки даны при соотношении порядка 31,2 руб./долл.

** Расценки для класса «В» и «С» снижаются для Московской области на 20 – 26% по сравнению с Москвой.

Операционные расходы включают: эксплуатационные (с коммунальными), налоги, земельные платежи, страхование.

Для Управляющих компаний вознаграждение ориентировочно составляет от 1 до 5% от арендной ставки (1% - для крупных объектов, 5% - для мелких)

Публикация ООО «ЦПО»

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 приведены для сопоставления с США, странами Европы, развивающимися странами и средними общемировыми показателями по данным РТС-ММВБ и сайту А.Дамодарана.

Таблица 2.1.1

Биржевые значения коэффициентов бета по отдельным отраслям на начало 2013 г.

№ п/п	Отрасль	Коэффициенты бета
1	**Нефтегазовая**	
	РФ	0,307 – 1,011
	США	1,21 – 2,03
	Европа	1,45 – 5,32
	Развивающиеся страны	1,50 – 5,10
	Общемировое среднее	1,28 – 4,50
2	**Банковская**	
	РФ	0,410 – 1,071
	США	0,94 – 1.21
	Европа	1,51 – 3,30
	Развивающиеся страны	0,86 – 3,28
	Общемировое среднее	0,71 – 3,16
3	**Телекоммуникационные компании**	
	РФ	0.104 – 0,478
	США	1,31 – 3,02
	Европа	0,81 – 2,49
	Развивающиеся страны	0,90 – 4,16
	Общемировое среднее	0,93 – 3,55
4	**Черная металлургия**	
	РФ	0,710 – 0,802
	США	1,56 – 2,03
	Европа	1,46 – 3,56
	Развивающиеся страны	1,34 – 5,03
	Общемировое среднее	1,33 – 4,52
5	**Энергетика**	
	РФ	0,467 – 0,922
	США	0,58 – 1,24
	Европа	0,93 – 2,74
	Развивающиеся страны	0,87 – 3,70
	Общемировое среднее	0,84 – 2,97
6	**Химическая**	
	РФ	0,340 – 0,368
	США	1,24 – 1,68
	Европа	1,04 – 3,20
	Развивающиеся страны	1,02 – 5,00
	Общемировое среднее	1,05 – 4,28

Публикация ООО «ИПО»

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 6-8 лет.

В табл. 2.1.2 приведены значения коэффициента бета балансовые по предприятиям.

Таблица 2.1.2

Значения коэффициента бета балансовые по предприятиям

Предприятие	Правовая форма	Выручка, млн. руб.	Значения коэффициента бета			Долг/Капитал
			Рычагового	Безрычагового		
				балансовое	расчетное*	
Брокеры						
Б…е	ОАО	1 008	-0,118	1,353	-0,118	0,000
Б…т	ОАО	126	0,236	0,654	0,236	0,000
З…с	ОАО	32	0,052	1,078	0,052	0,000
И…9	ОАО	8	0,542	0,756	0,490	0,131
И…ъ	ОАО	220	1,806	0,124	1,806	0,000
М…о	ОАО	212	-0,212	-0,060	-0,211	0,004
И…ь	ОАО	237	-0,267	-0,108	-0,267	0,000
И…л	ОАО	11	0,520	0,853	0,099	5,333
Ф…п	ОАО	332	0,761	-0,032	0,761	0,000
Ф…т	ОАО	120	-0,076	-0,012	-0,076	0,000
Я…р	ОАО	63	-0,122	0,182	-0,067	0,285
Среднее		**215**	**0,284**	**0,435**	**0,246**	**0,411**
Газодобывающие предприятия						
А…з	ОАО	914	0,854	0,171	0,657	0,376
Г…с	ОАО	615	1,959	0,228	1,580	0,300
Д…з	ОАО	802	-0,138	-0,071	-0,138	0,000
Д…а	ОАО	40	1,236	1,680	1,065	0,201
Е…к	ОАО	212	-0,090	0,566	-0,090	0,000
К…м	ОАО	1 867	-0,293	-0,373	-0,164	0,977
Н…м	ОАО	5 460	0,409	0,187	0,354	0,196
П…м	ЗАО	274	0,497	1,111	0,459	0,103
П…з	ОАО	13 330	0,246	0,428	0,246	0,000
С…я	ОАО	10 337	1,923	0,603	0,121	3,880
Т…з	ОАО	3 656	1,198	1,022	0,353	0,508
Те…з	ОАО	23	-0,299	-0,097	-0,299	0,000
Т…м	ОАО	30 008	-0,065	-0,068	-0,058	0,156
Я…я	ОАО	2 719	0,018	-0,060	0,013	0,542
Среднее		**5 018**	**0,533**	**0,381**	**0,293**	**0,517**
Обработка драгоценных металлов						
В…к	ЗАО	1 502	0,046	-0,051	0,003	16,535
Д…к	ЗАО	486	-0,028	0,979	-0,028	0,000
З…л	ЗАО	6	1,421	1,252	1,421	0,000
К…д	ОАО	503	0,251	0,926	0,110	1,604
К…в	ОАО	16 454	0,075	0,227	0,052	0,574
М…н	ЗАО	114	-0,231	-0,496	-0,231	0,000
Н…д	ОАО	381	-0,053	1,649	-0,053	0,000
С…л	ОАО	316	-0,018	0,103	-0,018	0,000
П…в	ОАО	1 250	0,157	0,245	0,155	0,020
Щ…в	ОАО	692	-0,274	0,222	-0,274	0,000
Б…д	ООО	187	0,422	0,862	0,222	1,125
Среднее		**1 990**	**0,161**	**0,538**	**0,124**	**1,805**
Интернет - компании						
М…з	ООО	1 982	-0,353	-0,306	-0,207	0,886
Р…г	ООО	1 282	-0,101	0,144	-0,043	1,704
П…и	ООО	563	-0,018	-0,040	-0,018	0,000
В…е	ООО	4 818	0,273	0,187	0,224	0,272
Э…т	ООО	8 194	1,223	1,560	0,196	6,535
П…а	ООО	1 411	0,166	1,806	0,072	1,626

Публикация ООО «ЦЕНТР»

Предприятие	Правовая форма	Выручка, млн. руб.	Значения коэффициента бета			Долг/Капитал
			Рычагового	Безрычагового		
				балансовое	расчетное*	
С…а	ЗАО	782	0,106	0,093	0,025	4,000
К…а	ООО	797	0,109	1,384	0,050	1,493
Среднее		**2 479**	**0,176**	**0,604**	**0,037**	**2,065**
Косметика						
Х…з	ЗАО	105	0,066	0,553	0,050	0,391
С…а	ОАО	2 684	0,029	0,622	0,021	0,463
Ф…к	ОАО	5 966	-0,221	-0,373	-0,155	0,537
М…м	ЗАО	1	1,969	1,324	0,137	16,670
Н…я	ЗАО	898	-0,042	-0,095	-0,042	0,000
Н…а	ОАО	8 427	-0,180	-0,058	-0,180	0,000
М…м	ЗАО	426	0,033	0,038	0,033	0,000
К…а	ЗАО	28	1,700	0,676	0,037	56,000
И…а	ЗАО	72	-0,143	-0,111	-0,122	0,216
А…а	ОАО	389	-0,022	0,580	-0,007	2,927
А…т	ОАО	2 135	0,211	0,169	0,113	1,090
В…а	ОАО	2 282	0,765	0,265	0,291	2,037
А…т	ОАО	1 087	1,091	0,159	0,380	2,342
Среднее		**1 885**	**0,404**	**0,288**	**0,043**	**6,359**
Торговля электроникой						
О…д	ЗАО	134	0,090	1,163	0,090	0,000
Т…р	ЗАО	534	-0,189	0,135	-0,095	1,233
Ф…5	ООО	237	0,597	0,179	0,597	0,000
Н…т	ООО	83	-0,179	0,057	-0,179	0,000
Д…о	ОАО	281	0,454	0,349	0,319	0,530
К…я	ЗАО	422	0,105	0,234	0,062	0,857
Среднее		**282**	**0,146**	**0,353**	**0,132**	**0,437**

* Значения коэффициентов «бета безрычагового расчетное» получены путем пересчета значений коэффициента бета рычагового с учетом рычага.

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:

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

P/EBT (Цена/Прибыль до уплаты налогов) аналогичен коэффициенту **P/E**, однако позволяет исключить влияние налоговых систем различных стран;

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

P/B (Цена/Балансовая стоимость активов) позволяет определить стоимость собственного капитала, основан на стоимости чистых активов, а не на прибылях или денежном потоке;

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

P/BA (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;

P/OA (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.

Публикация ООО «ПГПО»

Расчетные мультипликаторы используются для сравнительного подхода при переходе от балансовых данных к 100% мажоритарной стоимости УК Компании. В отличии от мультипликаторов для перехода к 100% миноритарному УК Компании, данные мультипликаторы имеют иное наименование.

Таблица 2.2.1

Расчетные мультипликаторы

№ п/п	Отрасль, подотрасль	Продукция, услуги	Аналоги	Параметры, млн. руб.	Маркировка	P/R	P/B	P/BB	P/BнA	P/EBT
						Значение мультипликатора Выборка, шт. Квар.				
1.	Угледобыча	Угледобыча	Сеть Интернет, Слияния и поглощения	Выручка 405 - 934	СП	1,32 8 0,312	2,62 8 0,523	1,84 8 0,302	3,22 8 0,562	-
2.	Строительные материалы	ЖБИ	ООО, сеть Интернет	Выручка 146- 458	СП	2,16 7 0,202	3,28 7 0,465	2,24 7 0,615	4,08 7 0,402	-
3.	Горнодобывающая	Нерудные минеральные месторождения	ООО, сеть Интернет	Выручка 35-749	СП	1,33 6 0,280	2,54 6 0,408	1,47 6 0315	1,89 6 0,581	-
4.	Химия	Заводы неорганической химии	ООО, сеть Интернет	Выручка 1 056-4 830	СП	0,43 5 0,268	1,05 5 0,562	0,53 5 0,453	0,87 5 0,329	-
5.	Недвижимость	Управляющие компании	ООО, сеть Интернет	Выручка 14 - 982	СП	6,42 5 0,314	2,83 5 0,409	2,32 5 0,332	2,71 5 0,681	-
6.	Пищевая	Производство напитков	ООО, сеть Интернет	Выручка 11 - 250	ПП	0,71 6 0,276	-	0,70 6 0,432	1,02 6 0,452	3,10 6 0,486
7.	Строительные материалы	Отделочные материалы	ООО, сеть Интернет	Выручка 150-680	ПП	0,87 5 0,286	1,69 5 0,542	1,20 5 0,392	1,46 5 0,619	3,20 5 0,672

2.3. Внутренние нормы рентабельности (IRR) отдельных инвестиционных проектов

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

В табл. 2.3.1 приведены внутренние нормы рентабельности инвестиционных проектов

Таблица 2.3.1

Внутренне нормы рентабельности (IRR) инвестиционных проектов

№ п/п	Инвестиционный проект	Отрасль	Общая стоимость	Период окупаемости, годы	IRR %
1	Перевод пассажирского автотранспорта на электронные карты-билеты	Транспорт	1 240 млн.руб.	5,5	14,6
2	Линия по производству силикатного кирпича	Строительные материалы	880 млн. руб.	5,5	20,8
3	Строительство мусоросжигательных	ЖКХ	3 840 млн. руб.	9,6	25,8

Публикация ООО «НПО»

№ п/п	Инвестиционный проект	Отрасль	Общая стоимость	Период окупаемости, годы	IRR %
	заводов				
4	Реконструкция производственного здания под торговый центр класса «В»	Строительство	1 320 млн. руб.	4,5	19,8
5	Переоснащение предприятия новыми автобусами	Транспорт	4 450 млн. руб.	8,2	18,2
6	Строительство торгово-складского комплекса	Строительство	1 240 млн. руб.	6,0	26,2
7	Разработка месторождения цеолита	Добыча полезных ископаемых	1 200 млн. руб.	7	28,2
8	Строительство жилого микрорайона	Строительство	6 342 млн. руб..	4,5	22,6

2.4. Соотношения между величинами котировок привилегированных и обыкновенных акций

В табл.2.4.1 приведены сравнительные данные по соотношению стоимостей привилегированных (**Сп**) и обыкновенных акций (**Со**) в различных отраслях по материалам сайтов бирж РФ.

Таблица 2.4.1

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

Отрасль	Сп/Со Предложения – май 2013 г.			Сп/Со Предложения – ноябрь 2013 г.		
	Кол-во	Среднее	Коэф. вариации	Кол-во	Среднее	Коэф. вариации
Нефтяная	7	0,678	0,186	7	0,651	
Газовая	4	0,699	0,198	5	0,714	
Энергетика	12	0,712	0.412	13	0,754	
Банковское дело	3	0,737	0,382	4	0,709	
Связь	4	0,488	0,262	5	0,572	0,312
Металлургия	2	0,708		2	0,658	
Автомобильная	2	0,508		2	0,512	
Механические заводы	2			2	0,682	
Пивоваренные компании	-			-		
Торговля	1	0,431		1	0,452	
Химия	2	0,908		2	0,855	
Пищевая	1	0,459		1	0,460	
Золотодобыча	1	0,318		1	0,348	
Среднее общее	7	**0,678**	**0,186**		**0,614**	**0,240**

Публикация ООО «НЕПО»

Раздел 3. ИНТЕЛЛЕКТУАЛЬНАЯ СОБСТВЕННОСТЬ И НЕМАТЕРИАЛЬНЫЕ АКТИВЫ (НМА)

3.1. Франчайзинг и роялти

Использование: при применении доходного и сравнительного подходов при оценке НМА

Таблица 3.1.1

Франчайзинг сети и товара по сайтам Интернет

№ п/п	Наименование	Сфера бизнеса	Объем инвестиций	Роялти, %	Источник информации
Детские франшизы					
1	Крошка Ру	Обучение	3,0 млн.руб.	1 - 6	www.beboss.ru
2	Сумасшедшая наука	Проведение детских праздников в научном стиле	1,4 млн.руб.	20 т.руб/мес.	www.beboss.ru
3	Jumping Clay	Студия лепки	0,24 млн.руб.	300 долл.	www.beboss.ru
4	Просто чудо	Подарочные и оформительские услуги	0,5 млн.руб.	5 т.руб./год	www.beboss.ru
5	Точка роста	Развитие интеллекта	1, млн.руб.	45 т.руб./год	www.beboss.ru
6	Твой след	Подарки	0,1 млн.руб.	6 т.руб./год	www.beboss.ru
7	Crockid	Одежда детская	2,5 млн.руб.	30 т.руб./год	www.beboss.ru
8	Бэби-клуб	Игровое пространство	2,0 тыс.руб.	15 т.руб./год	www.beboss.ru
9	Sun School	Детский сад	1,5 млн.руб.	5	www.frshop.ru
Домашний бизнес					
1	Клуб Розы Сябитовой	Услуги консалтинговые	0,5 млн.руб.	10	www.beboss.ru
2	Берендеево	Семейное кафе	0,1 млн.руб.	5	www.biz-in.com
Обувь					
1	STEVE MADDEN	Обувь	5,5 млн.руб.	3	www.beboss.ru
2	MILANA	Обувь	8,0 млн.руб.	6 т.руб./мес.	www.beboss.ru
3	Mascotte	Обувь	9,0 млн.руб.	2.	www.beboss.ru
Производство					
1	МастерБордюр	Благоустройство территории	1,5 млн.руб.	10 т.руб./мес.	www.beboss.ru
2	OPS	Заправка картриждей	2,5 млн.руб.	5	www.beboss.ru
3	MaxStroy	Плитка, камень	1,0 млн.руб.	10 т.руб./мес.	www.beboss.ru
4	Мастерфайбр	Резиновые покрытия	0,85 млн.руб.	5 т.руб./мес.	www.beboss.ru
5	Балтийский хлеб	Хлеб	10,5 млн.руб.	3	www.beboss.ru
6	Бетон База	Поставки бетона	0,95 млн.руб.	8	www.frshop.ru
7	SweetSan	Восточные сладости	18,9 млн.руб.	200 т.руб./год	www.frshop.ru
8	Cinnabon (Сеть пекарен)	Пекарни	3,0 млн.руб.	6	www.frshop.ru
Услуги для населения					
1	Броско Фитнес	Фитнес	3,27 млн.руб.	10 т.руб./мес.	www.beboss.ru
2	Роза Ветров	Турфирма	0,5 млн.руб.	4 т.руб./мес.	www.beboss.ru
3	Лаборатория Гемотест	Тестирование	1,2 млн.руб.	2,36	www.beboss.ru
4	DveGolovi	Сувениры	0,5 млн.руб.	60 т.руб./год	www.beboss.ru
5	Сеть школ Английского языка SkillSet	Обучение языку	0,6 млн.руб.	7	www.beboss.ru

Публикация ООО «ЦЕНО»

№ п/п	Наименование	Сфера бизнеса	Объем инвестиций	Роялти, %	Источник информации
6	SUN Studio	Дизайн, печать	5,0 млн.руб.	15 т.руб./мес.	www.beboss.ru
7	FIT SERVICE	Автосервис	9,0 млн.руб.	80 т.руб./год.	www.beboss.ru
8	Виртуозы	Музыкальное обучение	1,0 млн.руб.	6 т.руб./мес.	www.beboss.ru
9	Академия Фотографии	Обучение фотографии	1,0 млн.руб.	6	www.beboss.ru
10	Эстети	Косметология	30,0 млн.руб.	15 т.руб./мес.	www.beboss.ru
11	Yes	Иностранные языки	1,0 млн.руб.	10 т.руб./мес.	www.beboss.ru
12	UNIDANCE	Обучение танцам	1,0 млн.руб.	9,5 т.руб./мес.	www.beboss.ru
13	Проворный ткачик	Ателье ремонта одежды	1,32 млн.руб.	180 у.е./мес.	www.beboss.ru
14	IST	Удаление загрязнений, уборка помещений	1,8 млн.руб.	18 т.руб./мес.	www.beboss.ru
15	7+11	Теплые полы	3,0 млн.руб.	10 т.у.е./10 000 кв.м. полов	www.beboss.ru
16	Ра Курс	Лечение форм зависимости	2,5 млн.руб.	19 т.руб./мес.	www.frshop.ru
17	ACTIVE LADY	Фитнес клуб	1,125 млн.руб.	60 т.руб./квартал.	www.delovoybazar.ru
18	GOLDPHONE	Ремонт мобильных телефонов	0,5 млн.руб.	5	www.franshiza.ru
19	Фотогравируй	Гравировка	0,5 млн.руб.	5 т.руб./мес.	www.franshiza.ru
20	Чистофф	Прачечная	1,0 млн.руб.	8 т.руб./мес.	www.franshiza.ru
21	Зоологика	Зоомагазин	0,15 млн.руб.	2	www.franshiza.ru
22	Бьютиника	Студия стройности	2,8 млн.руб.	150 руб./кв.м.	www.broker.ru
Финансовые услуги					
1	Мастер Деньги	Предоставление займов	20,0 млн.руб.	7	www.beboss.ru
2	WMR-Кредит	Предоставление займов	10,0 млн.руб.	7	www.beboss.ru
3	Моменто Деньги	Предоставление займов	5,0 млн.руб.	8	www.beboss.ru
4	Этажи	Брокерство	2,0 млн.руб.	4	www.beboss.ru
5	М-Финанс	Займы под залог	1,5 млн.руб.	15 т.руб./мес.	www.beboss.ru
6	Фаст Финанс	Микрофинансирование	5,0 млн.руб.	15	www.franshiza.ru

3.2. Смена технологических укладов и сроки жизни технологий

Использование: для оценки технологий и ноу-хау.

Таблица 3.2.1

Смена и содержание технологических укладов индустриального периода

Технологические уклады (ТУ)	Годы	Ключевые факторы	Технологическое ядро
I	1780–1830	Текстильные машины	Текстиль, выплавка чугуна; обработка железа, водяной двигатель, канат
II	1830–1880	Паровой двигатель	Железные дороги, пароходы; угольная и станкоинструментальная промышленность, черная металлургия
III	1880–1930	Электродвигатель, сталелитейная промышленность	Электротехника, тяжелое машиностроение, сталелитейная промышленность, неорганическая химия, линии электропередач
IV	1930–1970	Двигатель внутреннего	Автомобилестроение, самолетостроение, ракетостроение, цветная металлургия,

Публикация ООО «НЦПО»

Технологические уклады (ТУ)	Годы	Ключевые факторы	Технологическое ядро
		сгорания, нефтехимия	синтетические материалы, органическая химия, производство и переработка нефти
V	1970–2010	Микроэлектроника, газификация	Электронная промышленность, компьютеры, оптическая промышленность, космонавтика, телекоммуникации, роботостроение, газовая промышленность, программное обеспечение, информационные услуги
VI	2010–2050	Квантово-вакуумные технологии	Нано-, био-, информационные технологии. Цель: медицина, экология, повышение качества жизни

Информация - http://www.nanonewsnet.ru

Таблица 3.2.2

Сроки экономической жизни технологий

№ п/п	Наименование технологии	Срок экономической жизни, лет
1	Программные продукты Майкрософт	До 4
2	**Химические технологии**	
2.1.	Переработка углеводородов	20-30
2.2.	Пластмассы	5-10
2.3.	Удобрения	20-50
2.4.	Синтетические волокна	5-10
3	**Военные технологии и технологии двойного назначения**	
3.1.	Авиастроение	10-20
3.2.	Оружие огнестрельное	10-15
3.3.	Приборостроение	5-10
3.4.	Топливо	20-30
4	**Ядерные технологии**	
4.1.	Атомные ледоколы	40-50
4.2.	Атомные станции	25-40
4.3.	Медицинская техника	10-15
5	**Строительные технологии**	
5.1.	Домостроение	5-50
5.2.	Инженерные сети	10-20
5.3.	Облегченные конструкции	5-10
6	**Строительные материалы**	
6.1.	Кирпич	15-25
6.2.	Цемент	20-30
6.3.	Утеплитель	10-20
6.4.	Арматура	30-50
7	**Приготовление пищевых продуктов**	
7.1.	Алкогольные напитки	15-300
7.2.	Безалкогольные напитки	5-300
7.3.	Кулинарные изделия	10-300
7.4.	Кондитерские изделия	5-20
8	**Типографские технологии**	**15-30**
9	**Автомобилестроение**	**8-12**
10	**Агротехнологии**	
10.1.	Возделывание почв	30-100
10.2.	Внесение удобрений	30-50
10.3.	Растениеводство	10-100
10.4.	Хранение урожая	20-50
10.5.	Селекция	20-40

Публикация ООО «НПО»

3.3. Классификации технологий и их параметры

Использование: при оценке технологий и ноу-хау

Таблица 3.3.1

Группы показателей технологий и их продуктов

Группа показателей	Характеризуемые свойства	Основные показатели (примеры)
1. Назначения	Свойства продукции, определяющие основные функции, для выполнения которых она предназначена, и обуславливающие область ее применения	Классификационные (производительность трактора, напряжение и мощность электролампочки). Функциональные (производительность, точность, предел измерения, дальность действия). Конструктивные (масса, габаритные размеры). Эксплуатационные (расход топлива, потребляемая мощность). Состава и структуры (концентрация вещества, содержание примесей).
2. Надежности	Свойство сохранять эксплуатационные показатели в заданных пределах в течении требуемого времени или требуемой наработки	Безотказность (средняя наработка до первого отказа, вероятность безотказной работы в течении определенного срока, интенсивность отказов). Долговечность (средний ресурс, срок службы до капитального ремонта, срок службы до списания). Сохранность (средний срок сохранности, назначенный срок хранения). Ремонтопригодность (среднее время восстановления работоспособного состояния, вероятность восстановления работоспособности в течении определенного времени).
3. Экономного использования ресурсов	Степень использования в конструкции изделия и при его эксплуатации сырья, материалов, топлива, энергии, трудовых ресурсов	Удельный расход сырья, материалов, топлива, энергии. Коэффициент полезного действия, суммарная или удельная трудоемкость эксплуатации изделия.
4. Безопасности	Свойства, гарантирующие безопасность человека и других объектов при эксплуатации, обслуживании, транспортировании и хранении изделий	Вероятность безопасной работы человека в течении определенного времени. Быстрота действия при срабатывании защитных устройств. Сопротивление изоляции токоведущих частей. Электрическая прочность высоковольтных цепей.
5. Эргономические	Приспособленность к эксплуатации человеком	Гигиенические (освещенность, температура, влажность). Антропометрические (соответствие конструкции размерам тела человека). Психофизические (соответствие силовым, скоростным, зрительным, слуховым и прочим возможностям человека).
6. Эстетические	Художественная выразительность, рациональность формы, целостность композиции, соответствие моде и т.д.	Качество оформления рабочих помещений, производственных объектов. Влияние интерьеров, рабочей одежды, оформления средств и предметов труда на его производительность.
7. Технологичности	Приспособленность конструкции изделия к снижению затрат ресурсов при производстве, эксплуатации и ремонте	Трудоемкость. Материалоемкость. Энергоемкость. Технологическая себестоимость.
8. Транспортабельности	Пригодность к транспортным операциям	Средняя продолжительность подготовки к транспортировке. Средняя трудоемкость подготовки к транспортировке. Средняя продолжительность установки продукции на средство транспортировки определенного вида. Коэффициент использования объема транспортного средства. Средняя продолжительность разгрузки.
9. Стандартизации и унификации	Насыщенность стандартными, унифицированными и	Коэффициент применяемости. Коэффициент повторяемости. Коэффициент взаимной унификации для группы

Публикация ООО «ЕНИПО»

Группа показателей	Характеризуемые свойства	Основные показатели (примеры)
	оригинальными элементами	изделий.
10. Патентно-правовые	Патентные защита и чистота продукции	Показатели патентных защиты и чистоты продукции.
11. Экологические	Уровень воздействия на окружающую среду при эксплуатации или потреблении	Количество вредных примесей, выбрасываемых в окружающую среду. Вероятность выбросов вредных частиц, газов, излучения и т.д.
12. Экономические	Затраты на разработку, изготовление, эксплуатацию или потребление продукции, а также экономическая эффективность ее производства и применения	Дополнительные затраты на повышение качества. Окупаемость дополнительных затрат. Зависимость числа продаж от качества продукции. Эффективность повышения качества тары и упаковки при продаже товара и т.д.

Публикация ООО «НЦПО»

Таблица 3.3.2

Выбор параметров оцениваемой Технологии в зависимости от Классификации технологии

Наименование / Характеристики	Назначение	Надежность	Экономное использование ресурсов	Безопасность в использовании	Эргономические	Эстетические	Технологичности	Транспортабельности	Стандартизации и унификации	Патентно-правовые	Экологические	Экономические	Стойкость ко внешним воздействиям
1. Классификация технологии по внешним эффектам (товары, услуги, работы)													
продукт материальный	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+
продукт энергетический	+	+	+	+	+	Не использ.	Не использ.	+	+	+	+	+	+
продукт интеллектуальный	+	Не использ.	Не использ.	Не использ.		Не использ.	Не использ.	Не использ.	+	+	Не использ.	+.	Не использ.
2. Классификация по области применения													
научные	+	Не использ.	Не использ.	+	+	Не использ.	+	Не использ.	Не использ.	+	Не использ.	+	Не использ.
образовательные	+	Не использ.	Не использ.	Не использ.	+	Не использ.	+	Не использ.	Не использ.	+	Не использ.	+	Не использ.
производственные	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+
3. Классификация по отраслевой принадлежности													
3.1. Отрасли производственной сферы													
промышленность	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+
сельское хозяйство	+	+	+	+	+	Не использ.	+	+	+	+	+	+	+
информационно-вычислительное обслуживание	+	+	+	+	Не использ.	+	+	Не использ.	+	+	Не использ.	+	+
транспорт и связь	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+
строительство	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+
торговля и общественное питание	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+
материально-техническое снабжение и сбыт	+	+	+	Не использ.	+	Не использ.	+	+	+	+	+	+	+
заготовки	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+
операции с недвижимым имуществом	+	+	+	+	+	Не использ.	+	Не использ.	+	+	Не использ.	+	Не использ.
общая коммерческая деятельность по обеспечению функционирования рынка	+	+	+	Не использ.	+	+	+	+	+	+	+	+	+
геология и разведка недр, геодезическая и гидрометеорологическая службы	+	+	+	+	+	Не использ.	+	+	+	+	+	+	+

Публикация ООО «НЦПО»

Наименование / Характеристики	Назначение	Надежность	Экономное использование ресурсов	Безопасность в использовании	Эргономические	Эстетические	Технологичности	Транспортабельности	Стандартизации и унификации	Патентно-правовые	Экологические	Экономические	Стойкость ко внешним воздействиям
прочие виды деятельности сферы материального производства	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+
3.2. Отрасли непроизводственной сферы													
жилищно-коммунальное хозяйство	+	+	+	+	Не использ.	Не использ.	+	+	+	+	+	+	Не использ.
непроизводственные виды бытового обслуживания населения	+	+	+	+	Не использ.	Не использ.	+	+	+	+	+	+	Не использ.
здравоохранение, физическая культура и социальное обеспечение	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+
народное образование	+	Не использ.	Не использ.	+	Не использ.	Не использ.	+	Не использ.	+	+	Не использ.	+	Не использ.
культура и искусство	+	Не использ.	Не использ.	+	Не использ.	+	+	Не использ	+	+	+	+	Не использ.
наука и научное обслуживание	+	Не использ.	Не использ.	+	Не использ.	Не использ.		Не использ	+	+	Не использ.	+	Не использ.
финансы, кредит, страхование и пенсионное обеспечение	+	+	+	+	Не использ.	Не использ.	+	+	+	+	+	+	+
управление	+	Не использ.	Не использ.	Не использ.	+	Не использ.	+	Не использ	Не использ.	+	Не использ.	+	Не использ.
общественные объединения	+	Не использ.	Не использ.	Не использ.	+	Не использ.	+	Не использ.	Не использ.	+	Не использ.	+	Не использ.

Публикация ООО «НЦПО»

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.	Автогрейдер Volvo G710B	4 580 000	18 000 руб./смена 11 000 руб. - доставка	5 040 000	1,100
2.	Автогрейдер ДЗ-180	1 400 000	15 000 руб./смена 11 000 руб. - доставка	4 200 000	3,000
3.	Башенный кран КБ-473	9 000 000	1 350 руб./м.час.	3 024 000	0,336
4.	Автобус Ютонг	6 100 000	1 100 руб./час. (35 руб./км.)	3 212 000	0,527
5.	Автобус ЛИАЗ-5256	4 367 000	950 руб./час. (40 руб./км.)	2 774 000	0,635
6.	Холодильник двухкамерный Boman KB167	4 940	210 руб./день	76 650	15,516
7.	Морозильный ларь Caravell 306	21 697	3 000 руб./день 1 800 руб. - доставка	1 095 000	50,465
8.	Аренда диванов	14 000	1 000 руб./сутки	365 000	26,071
9.	Колонный кондиционер GC/GU-FS96ER	197 800	35 000 руб./день	12 775 000	64,581
10.	Компьютер Intel Core i3 (RS 841)	25 410	3 500 руб./ 5 дней.	255 500	10,055
11.	Грунтовый виброкаток Bomag BW 213 DH-4	2 800 000	12 000 руб./смена	3 360 000	1,200
12.	Телескопический подъемник Haulotte H 18 SX	2 815 457	2 000 руб./сутки	730 000	0,259

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**

Публикация ООО "ЦПО"

Таблица 4.2.1

Рыночные данные по коэффициентам переходу объектов на вторичный рынок

№ п/п	Наименование объекта, параметры	Коэффициент перехода на вторичный рынок
	Торговое оборудование	
1.	Кассовый бокс КБ-1,5-1Н	0,910
2.	Витрина GAMMA 1200	0,887
3.	Шкаф жарочный ШЖЭ-2	0,925
4.	Ларь морозильный CF 400C	0,905
5.	Турникеты	0,924
	Среднее	**0,910**
	Деревообрабатывающие станки	
1.	Пила циркулярная JET JPS-10TS	0,912
2.	Станок для отрезки шкантов Rautek FS-36	0,928
3.	Строгальный станок Н410	0,932
4.	Распиловочный станок PS315	0,895
5.	Вертикальный фрезерный станок MF30	0,918
6.	Мультистрогальный станок МН410	0,922
	Среднее	**0,918**
	Крановое оборудование	
1.	Козловой кран ЛКК	0,926
2.	Кран-балка БЗИ 10Т	0,938
3.	Таль электрическая Т-10	0,915
4.	Башенный кран QTZ 160	0,930
5.	Башенный кран Liebherr 40K	0,956
	Среднее	**0,933**
	Сельскохозяйственная техника	
1.	Трактор Master Yard M504	0,908
2.	Трактор МТЗ 1502	0,848
3.	Опрыскиватель ОС РОСА-01	0,892
4.	Сеялка С-6ПМ3	0,868
5.	Сеялка СПУ-4	0,905
6.	Комбайн Енисей-960	0,882
	Среднее	**0,884**
	Компьютерная техника	
1.	Компьютер Intel Core i3 (RS 841)	0,902
2.	Компьютер Asus BT6130	0,893
3.	Компьютер Hewlett-Packard 6300 Pro	0,882
4.	Моноблок Dell OptiPlex 9010 AIO	0,919
5.	Моноблок Apple iMac 21.5"	0,924
	Среднее	**0,904**
	Прочее	
1.	Собрание сочинений А.С.Пушкина	0,965
2.	Собрание сочинений Александра Дюма	0,976
3.	Часы ручные Грифон	0,932
4.	Ружье охотничье МР-153	0,908
5.	Осциллограф С1-114	0,896

Публикация ООО «ЦЭПО»

4.3. Коэффициенты уторгования на вторичном рынке

Использование: в рамках затратного и сравнительного подхода.

Таблица 4.3.1

Коэффициенты уторгования на вторичном рынке (Европейская часть РФ)

№ п/п	Наименование товара	Величина коэффициента уторгования				
		СРД-9, ноябрь 2011 г.	СРД-10, май 2012 г.	СРД-11, ноябрь 2012 г.	СРД-12 май 2013 г.	СРД-13, ноябрь 2013 г.
1.	Легковой автотранспорт отечественного производства	2 – 4 %		4 - 6%	2 – 5%	4-7%
2.	Грузовой автотранспорт отечественного производства	6 – 12%			8 – 14%	9-15%
3.	Легковой автотранспорт импортного производства	3 – 7%		2 - 6%		3-8%
4.	Грузовой автотранспорт импортного производства	6 – 10%			4 – 9%	5-10%
5.	Компьютерная техника (свыше 3 лет)	12 – 16 %			14 – 18%	13-20%
6.	Мебель отечественного производства	8 – 14%		10 - 15%		11-18%
7.	Мебель импортного производства	4 – 9%			5 – 8%	4-7%
8.	Мобильные телефоны (свыше 4 лет)	12 – 18%			15 – 20%	
9.	Телевизоры импортного производства (свыше 2 лет)	10 – 16%			12 – 18%	12-20%
10.	Токарные станки (свыше 10 лет)	12 – 21%				15-24%
11.	Духовые музыкальные инструменты		3 – 4 %		2 – 3%	
12.	Мебельная фурнитура		12 – 18%			
13.	Дорожная техника импортного производства		2 – 5%			2-7%
14.	Кофемашины импортные		10 – 14%	8 - 12%	10 – 12%	7-9%
15.	Газовые плиты импортные		8 – 12 %			12-15%
16.	Офисная мебель отечественная		11 – 15%			
17.	Кухонная мебель импортного производства		5 – 7%	4 - 5%	5 – 8%	
18.	Водные катера отечественного производства		9 – 14%			
19.	Резервуары металлические		8 – 14%		10 – 12 %	
20.	Фрезерные станки JTM		4 – 6%		4 – 8%	
21.	Сварочные аппараты отечественные		3 – 5%		4 – 9%	4-8%
22.	Бензопилы Husqvarna		2 – 4%	3-7%		
23.	Строительная техника отечественного производства			9-13%		10-12%
24.	Строительная техника Caterpillar			5-7%		
25.	Башенные краны			5-8%		4-6%
26.	Японские краны - манипуляторы			2-3%		3-6%
27.	Лифтовое оборудование отечественное			6 - 9%		
28.	Трактора (Т и МТЗ) старого производства			10 - 18%	12 – 16%	
29.	Трактора отечественные современные			8 - 12%		6-9%
30.	Трактора импортные			6 - 8%		5-7%

Публикация ООО "ЦЕНЭКС"

№ п/п	Наименование товара	Величина коэффициента уторгования				
		СРД-9, ноябрь 2011 г.	СРД-10, май 2012 г.	СРД-11, ноябрь 2012 г.	СРД-12 май 2013 г.	СРД-13, ноябрь 2013 г.
31.	Музыкальные инструменты			2 - 3%		4-6%
32.	Комбайны зерноуборочные импортные			3 - 5%		2-6%
33.	Швейные машины импортные			4 - 6%		
34.	Полиграфическое оборудование **HEIDELBERG**			3 - 5%		
35.	Кинотехника импортная			8 - 10%		
36.	Зубоврачебная техника импортная			3 - 5%	3 – 6%	
37.	Мотоциклы отечественные			10 - 12%		12-14%
38.	Трансформаторы отечественные			9 - 14%		6-9%
39.	Электрообогреватели переносные			8 - 10%	10 – 12 %	
40.	Торговое оборудования для магазинов			5 - 10%		6-12%
41.	Светодиодное оборудование			12 - 18%		
42.	Мебель для парикмахерских			15 - 19%		
43.	Электровелосипеды			5 - 8%		
44.	Собрания сочинений Б.Пастернака			10%		
45.	Собрания сочинений Пушкина А.С.				12 – 15%	
46.	Велосипеды горные импортные				8 – 10%	
47.	Гитары				12 – 16%	10-15%
48.	Бетономешалки отечественные				6 – 8%	5-7%
49.	Лодки надувные				10 – 14%	
50.	Часы настенные отечественные				2 – 4%	
51.	Спортинвентарь				14 – 19%	15-20%
52.	Наручные часы				12 – 18%	
53.	Картины современных художников (не членов СХ)				15 – 22%	14-25%
54.	Франшизы торговых магазинов*					5-9%
55.	Программные продукты (электронные карты) *					10-15%
56.	Шубы меховые					8-12%
57.	Охранные системы сигнализации					4-10%
58.	Евровагонка					3-6%
59.	Ванны стальные					10-16%
60.	Холодильники импортные					2-4%
61.	Дрели ручные импортные (свыше 3 лет)					12-14%
62.	Мебель для гостиниц 5 звезд					6-9%
63.	Линии розлива молока					12-16%

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

Пособие ООО «НЦПО»

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	14.09.2012 г.
США (ФРС)	0,25	31.07.2013 г. (16.12.2008 г.)
Страны Евросоюза (ЕЦБ)	0,50	02.05.2013 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)
18.	2012 ноябрь	2,9 – 3,4
19.	2013 май	2,6 – 3,8
20.	2013 ноябрь	2,8 – 4,1(низкий рост ВВП)

5.2. Ориентировочные индексы-дефляторы

Использование: при прогнозировании денежных потоков.

Таблица 5.2.1

Индексы – дефляторы

№№ п/п	Наименование	2014	2015	2016
1	Инфляция	1,060	1,050	1,050
		1,048	1,040	1,040
2	Изменение курса валют (руб./долл.)	32,1	33,7	34,9
		33,4	34,3	34,9
3	ФОТ (среднеотраслевой)	1,040	1,038	1,043
		1,052	1,060	1,062
4	Удорожание стоимости СМР	1,11	1,08	1,07
		1,14	1,11	1,10
5	Электроэнергия	1,073	1,037	1,034
		1,081	1,063	1,067

Публикация ООО «НЦПО»

№№ п/п	Наименование	2014	2015	2016
6	Коммунальные расходы (тепло, вода и прочее)	1,042	1,037	1,034
		1,072	1,055	1,047
7	Плата за аренду земельных участков	1,09	1,08	1,07
8	Удорожание стоимости ремонтных работ	1,09	1,08	1,07
		1,11	1,10	1,09
9	НДС	0,18	0,18	0,16
10	Налог на прибыль	0,20	0,20	0,20
11	Индексы цен производителей	1,053	1,047	1,047
		1,056	1,051	1,051
12	Тарифы на газ населению	1,042	1,024	1,024
		1,080	1,033	1,033
13	Тарифы на ж/д перевозки грузов	1,042	1,033	1,034
14	Доходы населения	1,05	1,04	1,05
15	Цены на нефть	101	100	100
		113	116	120

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

5.3. Экспертные мнения специалистов

Экспертные мнения специалистов, высказанные на дискуссиях по оценке на открытых форумах в сети Интернет, являются примерами точных ответов на сложные вопросы теории и практики оценки.

5.3.1. Недвижимость

1. Дискуссия по вопросу «Годовой размер арендной платы за участок»

www.**appraiser. ru (09.10.2012 г.)**

Nikpol

Да почитайте вы внимательно ст.38 ЗК РФ и ПП №808 от 11.11.2002г., а также ст.38.1 и ст.38.2 ЗК РФ - именно в них зародили законодатели новый арендный термин - "право на заключение договора аренды" на торгах и в этих же документах речь идёт об определении рыночной АП (оценщик определяет), т.е. стоимость названного права определяется арендной платой (по первым 2-м статьям периодической, а по 38.2 - единовременной (при заданной периодической).

Это - одно и тоже.

2). Дискуссия по вопросу: «Нет имущественных прав у Заказчика оценки»

Новиков С.В. (ник – Стахий) www.appraiser. ru (10.10.2013 г.)

Комментарий к Федеральному закону от 29 июля 1998 г. N 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации" (постатейный) (под ред. С.Н. Братановского). - Система ГАРАНТ, 2012 сообщал(а):

Положения данной статьи могут трактоваться следующим образом: заказать оценку имеет право не каждое лицо, а только то, которому принадлежит объект оценки. Подобная трактовка норм данной статьи комментируемого Федерального закона поддерживается рядом специалистов и чиновников (в частности, бывшим руководителем Департамента экономики и регулирования оценочной деятельности

Публикация ООО «НПО»

Министерства имущественных отношений Российской Федерации Верхозиной А.В.).

Однако существует и иная точка зрения. Поскольку нормы ст. 6 комментируемого Федерального закона не содержат императивного требования о том, что заказчиком по договору оценки может выступать лишь собственник объекта, либо лицо, обладающее в отношении объекта оценки иными правами, то любое лицо может заказать оценку любого объекта оценки. Данную точку зрения поддерживают, например, кредитные организации, имеющие необходимость производить оценку имущества заемщиков.

В поддержку последней точки зрения можно привести положения ст. 24.12 комментируемого закона.

Необходимо учитывать, что принятие решения о проведении государственной кадастровой оценки возлагается нормами ст. 24.12 комментируемого Закона исключительно на исполнительные органы государственной власти субъекта РФ или в случаях, установленных законодательством субъекта РФ, на органы местного самоуправления, которые являются заказчиками работ по определению кадастровой стоимости.

В данном случае субъекты РФ или муниципальные образования могут не обладать какими-либо правами на объекты оценки.

Кроме того, в соответствии с ч. 3 ст. 5 Федерального закона от 22.07.2010 г. N 167-ФЗ "О внесении изменений в Федеральный закон "Об оценочной деятельности в Российской Федерации" и отдельные законодательные акты Российской Федерации" до 1 января 2013 г. полномочия заказчика работ по определению кадастровой стоимости помимо органа государственной власти субъекта РФ или органа местного самоуправления реализует также орган, осуществляющий функции по государственной кадастровой оценке (Росреестр). Исключением составляют полномочия по утверждению и опубликованию результатов определения кадастровой стоимости, которые реализуются органами государственной власти субъекта РФ или в случаях, установленных законодательством субъекта РФ, органами местного самоуправления.

В судебной практике неоднократно возникали споры по данному вопросу, однако суды не имеют единого мнения по данному вопросу.

5.3.2. Бизнес

1. Дискуссия по вопросу «Где взять данные по еврооблигациям» «www.appraiser. ru (25.08.2013 г.)

Козырь Юрий Васильевич («ник» - Юрий К.)

Что касается прогнозирования чего-то вообще и безрисковой ставки в частности, один из возможных способов - предположить, что в будущем в среднем будет примерно то же, что уже было в прошлом, т.е. отталкиваться от ретроспективного анализа (= средней за последние 5 лет ставки).

Далее. В качестве безрисковой ставки, мне кажется, можно брать и ставку депозита в Сбере или каком-нибудь там ВТБ-Газпромбанке. Нюансы, конечно, есть, но в общем я не вижу причин считать эти доходности более рисковыми, чем российские еврооблигации.

Ну и наконец следует отметить, что меня всегда удивляла любовь наших специалистов к неоправданной сложности: вместо того, чтобы проанализировать доходность российского фондового рынка, многие почему-то предпочитают использовать данные с американского рынка...Как будто структура их и нашего рынка одинаковая, риски одинаковые, инфляция и процентные ставки тоже

Публикация ООО «НЦПО»

одинаковые, и как будто легко прогнозировать изменение валютных курсов...Такой подход напоминает решение задачи определения веса одной соломинки в стоге сена посредством взвешивания всего стога, подсчета кол-ва соломинок в нем, деления веса стога на кол-во соломинок и корректировки среднестатистической длины соломинки этого стога на отличие от длины конкретной измеряемой соломинки - так можно делать, но не проще ли просто взвесить эту соломинку аптекарскими весами?

2. Дискуссия по вопросу «Если в составе ОАО имеется дочка как ее ценим» «www.appraiser. ru (20.05.2013 г.)
Марчук А.А. («ник» - AMar)
Ответ зависит от
а) существенности дочки;
б) наличия и качества исходной информации;
в) "интегрированности" "дочки" в бизнес "мамы"
Например, дочка существенна и у Вас вся информация как по маме, так и по дочке (в т.ч., например, бизнес-планы по каждой компании):
дочку оцениваем обычным образом всеми доступными способами
у "мамы" в ЗП соответствующее финвложение учитываем по рыночной стоимости, в ДП дочку учитываем как избыточный актив, в СП - отдельно считаем "маму" по показателям "без дочки", к итогу добавляем РС дочки.
Иногда бывает ситуация, когда "дочка" в управленческой отчетности не выделяется. Тогда в ЗП "мамы" соответствующее фин. вложение тоже оцениваем ЗП, а в ДП "мамы" никаких корректировок не потребуется, если поток будет строится по консолидированным данным.
Ну и если "дочка" не существенна, то просто учитываем в балансовой оценке...
ИМХО, остальные варианты - некие комбинации вышеперечисленных...

5.3.3. Машины и оборудование

1. Дискуссия по вопросу «Посчитать стоимость лома» «www.appraiser. ru (28.08.2013 г.)
Юнитер А.Д. («ник» - Юнитер Арнольд Дмитриевич) Учитывая условность оценки металлолома, неважно, что всё проржавело (грубо оцените). А тот самый метод расчёта (ММСЖ) для оценки маталлолома пригоден также, как "корове седло"
Нормальные методики существуют для оценки списанных на металлолом морских судов, в том числе и проработки зависимости между скраповой стоимостью судов и стоимостью нового - порядка 10-15%.

5.3.4. ИС и НМА.

1). Дискуссия по вопросу «Оценка незарегистрированного нематериального актива» « www.labrate.ru» (17.02. 2013 г.) Мисовец В.Г. (ник - Мисовец)
С чертежами или иначе с конструкторской документацией примерно так:
1. Их изготовление, т.е. разработка конструкторской документации (КД) на новое изделие довольно дорогое мероприятие, легко может стоить миллионы рублей, т.к. это работа конструкторских бюро вместе со специалистами других специальностей. На этом этапе рулит затратный подход.
2. Но затем, после того, как разработали, копирование в нужном числе экземпляров уже гораздо дешевле. И начинается использование в производстве изделия. Изделие пробивается на рынок, дает доход, при востребованном рынком изделии стоимость КД возмещается из прибыли, на этом этапе можно вести речь о роялти и оценивать методом освобождения от роялти.

Публикация ООО «НЦПО»

3. Наступает время, когда старая модель заменяется новой и КД кладут в архив. С этого момента у КД несколько функций:

а). В случае аварии КД нужна для расследования причин, а также для последующего ремонта оборудования после аварии;

б). Некоторые старые решения могут понадобиться при разработке новой КД;

И то и другое происходит достаточно редко, т.е. полезность архива она в расчете на единицу хранения невелика, но в целом архив нужен конструкторскому бюро какого-нибудь завода, да и самому заводу, а также он должен быть согласно требований. Тут оценка по потребностям, но стоимость уже невелика, но и выбросить нельзя.

Публикация ООО «НЦПО»

Раздел 6. МЕТОДОЛОГИЧЕСКИЕ ОСНОВЫ ПОЛУЧЕНИЯ РАСЧЕТНЫХ ДАННЫХ

Приведены отдельные алгоритмы получения расчетных параметров. Частично алгоритмы приведены в СРД №1- 12 (2008-2013 гг.).

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

Расчеты проводятся в соответствии с методическими работами [5,7].

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, обусловленная отрицательным воздействием внешних по отношению к нему факторов.

Публикация ООО «НПО»

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

Рассмотрим формулу (1) применительно к методу выделения:

РС = ВС × (1+ПП) × (1-Физ. И) × (1–Функц. И) × (1 – Вн. И) + СЗУ, (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 + ПП) × (1 – Вн. И) = (РС – СЗУ)/ВС × (1- Физ. И) × (1 – Функц. И).

Примем следующие предпосылки:

1. **РС** = **РСi** – рыночная стоимость **i**-го аналога.
2. Основная предпосылка - возможность точного определения **СЗУi**.
3. **ВСi** – 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 + **ПП) × (1 – 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% [8].

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.

Публикация ООО «НПО»

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 $\mathbf{C_{стоимость}}$.

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 $\mathbf{C_{аренда}}$.

6. Рассчитывается ВРМ:

$\mathbf{ВРМ = C_{стоимость} / C_{аренда}}$.

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

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

Коэффициенты перехода на вторичный рынок определялись по предложениям к продаже «нового» (Цнового) и «нового, не бывшего в эксплуатации» (Цвтор) объекта. Отбирались объекты с разницей во времени изготовления свыше 1 года. Предполагалось, что для оферт коэффициенты уторгования сравнимы, физические и функциональные износы отсутствуют.

Общая расчетная формула:

Кперехода = Цвтор / Цнового

Кперехода – коэффициент перехода на вторичный рынок;

Также применялся метод построения корреляционно-регрессионных уравнений снижения стоимости объектов на вторичном рынке за 4 года. Находилось пересечение регрессионного уравнения с осью абсцисс и сравнивалось со стоимость новых объектов на первичном рынке.

Пример расчета коэффициента перехода на вторичный рынок

Средняя стоимость новых ВАЗ-2115 в ноябре 2012 г. – 270 692 руб.
Расчеты по логарифмической регрессии на ноябрь 2012г. показывают - 249 872 руб.
Средние стоимости реализации машин 2012 г. (справочно) – 249 090 руб.
Коэффициент перехода на вторичный рынок: 249 872 / 270 692 = 0,923.

Публикация ООО «НПО»

Значения коэффициентов уторгования (к п.4.3)

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.

Публикация ООО «НЦПО»

Заключение

При работе над СРД № 13 2013 г. осуществлен мониторинг отдельных параметров расчетных данных.

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

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

По мнению авторов, изменение рыночной ситуации на территории РФ в условиях окончания общемирового финансового кризиса диктует необходимость осуществления отдельных мониторингов с интервалом не менее 0,5 – 1,0 года, что позволит отслеживать динамику расчетных параметров. Финансовый кризис показал, что рынки купли-продажи и сдачи в аренду объектов недвижимого имущества реагируют на кризисную ситуацию медленно, поэтому в следующем номере справочника будут приведены мониторинги отдельных параметров рынков с обобщением накопленных данных.

Справочник преследует, в основном, три цели:

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

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

Публикация ООО «НЦПО»

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 и риэлторы предпочитают получить новый справочник СРД в электронном виде).

2. В связи с инфляцией цена номеров справочника будет незначительно увеличиваться. Периодичность выпуска справочника планируется 2 номера в год, поэтому ООО "НПЦПО" предлагает годовую подписку на справочник на условиях 10%-ной скидки.

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

Публикация ООО «НЦПО»

Литературные источники

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

Публикация ООО «НЦПО»

Справочное издание

СПРАВОЧНИК РАСЧЕТНЫХ ДАННЫХ ДЛЯ ОЦЕНКИ И КОНСАЛТИНГА

СРД №13, 2013

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

ISBN 978-5-904038-03-8

Подписано к печати 01.11.2013 г. Бумага офсетная
Формат издания 60x90 1/8 Объем 2,5 уч.-изд. л.