

СРД-17, ноябрь 2015 г.

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

**СПРАВОЧНИК РАСЧЕТНЫХ ДАННЫХ
ДЛЯ ОЦЕНКИ И КОНСАЛТИНГА**

СРД № 17

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

Москва 2015 г.

СПРАВОЧНИК РАСЧЕТНЫХ ДАННЫХ ДЛЯ ОЦЕНКИ И КОНСАЛТИНГА

Справочник расчетных данных для оценки и консалтинга (СРД №17) / Под ред. канд. техн. наук Е.Е. Яскевича. - М.: ООО "Научно-практический Центр Профессиональной Оценки", 2015. – 50 с.

В настоящем справочнике представлены цифровые расчетные параметры, полученные с помощью апробированных методик и программных продуктов, для использования узкопрофильными специалистами (Оценщиками и Консультантами), знакомыми с методологией оценки. Многие данные приведены из практических отчетов по оценке.

Справочник преследует, в основном, три цели:

- ознакомить заинтересованных лиц со

значениями расчетных параметров;

- ознакомить практикующих специалистов с методологией получения этих параметров;

- инициировать иные методологические приемы получения этих параметров на базе совершенствования теории и практики оценки.

Справочник может представлять интерес для практикующих оценщиков, специалистов экономического профиля, студентов и аспирантов соответствующих специальностей.

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. Средние разницы в стоимости торговых помещений класса «С-В» с различным уровнем отделки и инженерных сетей на рынках купли-продажи Москвы и Санкт-Петербурга.....	15
1.6. Эксплуатационные и операционные расходы для различных помещений в Москве, Санкт-Петербурге, Московской области	15
1.7. Соотношение цен продаж на рынках первичного и вторичного жилья по городам РФ	16
1.8. Статистические данные по оспариванию кадастровой стоимости земельных участков на территории Московской области в 2014-2015 г.	16
Раздел 2. БИЗНЕС	17
2.1. Информационная база выводов аналитической части отчета по бизнесу	17
2.2. Балансовые значения коэффициента бета (рычагового и безрычагового)	20
2.3. Расчетные мультипликаторы	22
2.4. Внутренние нормы рентабельности (IRR) отдельных инвестиционных проектов.....	24
2.5. Соотношения между величинами котировок привилегированных и обыкновенных акций	24
Раздел 3. ИНТЕЛЛЕКТУАЛЬНАЯ СОБСТВЕННОСТЬ И НЕМАТЕРИАЛЬНЫЕ АКТИВЫ (НМА)	25
3.1. Франчайзинг и роялти.....	25
3.2. Алгоритмы разделения стоимости в комплексе оцениваемых прав на НМА и РИД	27
3.3. Принадлежность групп активов (ресурсов) к различным объектам оценки	28
Раздел 4. МАШИНЫ И ОБОРУДОВАНИЕ (МиО)	30
4.1. Отдельные коэффициенты окупаемости (капитализации) для машин и оборудования	30
4.2. Исследования коэффициентов перехода на вторичный рынок	30
4.3. Величины уторгования на вторичном рынке	34
Раздел 5. ОБЩИЕ ДАННЫЕ	38
5.1. Ставки рефинансирования (РФ, США, страны Евросоюза) и страновые риски для РФ.....	38
5.2. Ориентировочные индексы-дефляторы	39
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
6.1. Определение прибыли предпринимателя и внешнего износа (к п. 1.1).....	43
6.2. Валовые рентные мультипликаторы (ВРМ) (к п. 1.2).....	44
6.3. Балансовые значения коэффициента бета (рычагового, безрычагового) (к п. 2.2).....	45
6.4. Значения коэффициентов перехода на вторичный рынок (к п. 4.2).....	45
6.5. Значения коэффициентов уторгования (к п.4.3).....	45
ЗАКЛЮЧЕНИЕ	47
ПРЕДЛОЖЕНИЯ ООО «НЦПО»	48
ЛИТЕРАТУРНЫЕ ИСТОЧНИКИ	49

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 полугодического срока времени, поэтому за год выпускается 2 номера. Отдельные сравнительные расчетные параметры (например, ПП, ВРМ) по определенному местоположению объекта оценки (недвижимость) можно найти и сопоставить либо в четных, либо в нечетных номерах справочников.

Тематические разделы справочника охватывают следующие направления исследований:

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

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

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

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

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

РАЗДЕЛ 1. НЕДВИЖИМОСТЬ

1.1. Мониторинг прибыли предпринимателя и внешнего износа по городам РФ

Использование:

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

В расчетах приняты следующие коэффициенты:

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

- внешнего износа $K_{\text{внИ}} = 1 - \text{ВнИ}$,

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

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

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

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

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

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

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

Таблица 1.1.1

Косвенные признаки появления прибыли предпринимателя или внешнего износа

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

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

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

Таблица 1.1.2

Результаты сравнительных исследований ПП и ВНИ на территории РФ 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 2014 г.	Ноябрь 2015 г.	Ноябрь 2014 г.	Ноябрь 2015 г.
1.	Архангельск						
	Середина	Торговые					
	Середина	Офисы					
	Окраина	Произв. помещения					
2.	Владивосток						
	Центр	Офисы					
	Окраина	Произв. Здания					
	Центр	Магазины					
	Середина	Типовое жилье					
3.	Волгоград						
	Середина	Магазины					
	Середина	Магазины					
4.	Екатеринбург						
	Центр	Офисные помещения					
	Центр	Торговые помещения					
	Окраина	Торговые помещения (встроенные)					
	Середина	Магазины					
	Окраина	Произв. Здания					
	Середина	Типовое жилье					
5.	Иркутск						
	Середина и окраина	Производственные здания					
	Середина	Магазины					
	Центр	Офисные помещения					
6.	Калуга						
	Центр	Произв. здания					
	Середина	Офисные помещения					
	Середина	Типовое жилье					
7.	Киров						
	Середина	Произв. здания					
	Середина	Магазины					
	Середина	Офисные помещения					
8.	Кострома						
	Середина	Офисные помещения					
	Середина	Произв. здания					
9.	Краснодар						
	Центр	Офисные помещения					
	Центр	Торговые помещения					
	Центр	Торговое помещение					
	Середина	Типовое жилье					
10.	Курск						
	Середина	Произв. здания					
	Середина	Типовое жилье					
11.	Москва						
	Центр	Элитное жилье					

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 износ (ВнИ), %	
				Ноябрь 2014 г.	Ноябрь 2015 г.	Ноябрь 2014 г.	Ноябрь 2015 г.
	Окраина	Элитное жилье					
	Середина	Типовое жилье					
	Центр	Торговые комплексы					
	Центр	Магазины					
	Середина	Торговые комплексы					
	Окраина	Торговые комплексы					
	Середина	Произв. помещения					
	Окраина	Произв. помещения					
	Центр и основные магистрали	Офисы					
	Центр и основные магистрали	Офисы					
	Центр и основные магистрали	Офисы					
	Окраина	Офисы					
	Окраина	Офисы					
	Середина	Склады-терминалы					
	Приближенно ко МКАД	Склады-терминалы					
	Средние районы	Склады-терминалы					
	Средние районы	Гаражи метал. (3 × 6 м)					
	Центр	Подз. парковки в элитных жилых зданиях					
	Середина	Подз. парковки в элитных жилых зданиях					
	Приближенно ко МКАД	Подз. парковки в элитных жилых зданиях					
	Середина	Гостиницы, 3-4 звезды					
	Середина	Типовое жилье					
12.	Московская область						
	15-25 км от МКАД (Рублево-Успенское и Новорижское шоссе)	Элитные загородные владения по индив. проектам					
	40-50 км от МКАД (Рублево-Успенское и Новорижское шоссе)	Элитные загородные владения по индив. проектам					
	20-40 км от МКАД	Типовые загор. влад. соврем. постройки					
	20-40 км от МКАД	Типовые загор. влад. старой постройки					
	50-60 км от МКАД	Типовые загор. влад. соврем. постройки					
	60-70 км от МКАД	Типовые загор. влад. соврем. постройки					
	20-40 км от МКАД	Типовое жилье					
	10-20 км от МКАД	Офисы					
	10-20 км от МКАД	Офисы					
	30-40 км от МКАД	Офисы					
	50-60 км от МКАД	Офисы					
	70-90 км от МКАД	Офисы					

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 износ (ВнИ), %	
				Ноябрь 2014 г.	Ноябрь 2015 г.	Ноябрь 2014 г.	Ноябрь 2015 г.
	10-20 км от МКАД	Склады-терминалы					
	40-70 км от МКАД	Склады-терминалы					
	10-30 км от МКАД	Магазины					
	30-60 км от МКАД	Магазины					
	70-90 км от МКАД	Магазины					
	10-30 км от МКАД	Произв. помещения					
	30-60 км от МКАД	Произв. помещения					
	70-90 км от МКАД	Произв. помещения					
	80-100 км. от МКАД	Коровники					
13.	Мурманск						
	Центр города	Офисные помещения					
	Центр города	Торговые помещения					
	Окраина	Офисные помещения					
	Окраина	Производственные помещения					
	Середина	Типовое жилье					
14.	Новокузнецк						
	Ближе к окраине	Складские помещения					
15.	Новосибирск						
	Центр	Магазины					
	Центр	Офисные помещения					
	Середина	Магазины					
	Середина	Офисные помещения					
	Промзона	Произв. здания					
	Середина	Офисы					
	Середина	Магазины					
	Окраина, промзона	Произв. здания					
	Середина	Типовое жилье					
16.	Новочебоксарск						
	Промзона	Промышленные здания					
17.	Оренбург						
	Центр города	Торговые помещения					
	Окраина	Офисные помещения					
	Окраина	Произв. помещения					
18.	Ростов-на-Дону						
	Центр	Торговые помещения					
	Окраина	Торговые помещения					
	Центр	Офисные помещения					
	Окраина	Офисные помещения					
	Середина	Произв. помещения					
	Середина	Типовое жилье					
19.	Рязань						
	Центр	Магазины					
	Середина	Типовое жилье					
20.	Санкт-Петербург						
	Центр	Элитное жилье					
	Окраина	Элитное жилье					
	Центр	Торговые комплексы					
	Середина	Торговые комплексы					
	Центр	Офисные помещения					
	Центр	Офисные помещения					
	Середина	Офисные помещения					

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 2014 г.	Ноябрь 2015 г.	Ноябрь 2014 г.	Ноябрь 2015 г.
	Окраина	Офисные помещения					
	Окраина	Произв. помещения					
	Середина	Типовое жилье					
21	Севастополь						
	Середина	Типовое жилье					
	Окраина	ИЖС					
22.	Тамбов						
	Центр	Офисные помещения					
	Окраина	Офисные помещения					
	Центр	Магазины					
	Окраина	Магазины					
	Окраина	Произв. помещения					
	Середина	Типовое жилье					
23.	Тверь						
	Окраина	Магазины					
	Середина	Офисные помещения					
	Окраина	Произв. здания					
	Середина	Типовое жилье					
24.	Тула						
	Центр	Офисы					
	Центр	Магазины					
	Центр	Магазины					
	Окраина	Произв. здания					
	Середина	Типовое жилье					
25	Тюмень						
	Середина	Магазины					
26.	Уфа						
	Середина	Типовое жилье					
27.	Ярославль						
	Промзона	Производство-склады					
	Середина	Типовое жилье					

*Внешний износ появляется у зданий высокой этажности;

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

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

Использование:

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

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

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

Таблица 1.2.1

Средние значения ВРМ в городах РФ

№ п/п	Город, местоположение объекта	Функциональное назначение площадей, класс	Средние значения ВРМ (ноябрь 2014 г.)	Средние значения ВРМ (ноябрь 2015 г.)
1.	Архангельск			
	Центр	Офисные помещения, «В»		
	Окраина	Офисные помещения, «С»		
	Окраина	Складские помещения, «С»		
2.	Владивосток			
	Центр	Офисные помещения, «В»		
	Центр	Офисные помещения, «С»		
	Середина	Офисные помещения, «С»		
3.	Волгоград			
	Центр	Торговые помещения, «В»		
	Середина	Торговые помещения, «С»		
	Середина	Офисные помещения, «В»		
	Середина	Офисные помещения, «С»		
	Середина	Производственные помещения, «С»		
	Окраина	Складские помещения, «В»		
4.	Екатеринбург			
	Центр	Торговые помещения, «В»		
	Центр	Торговые помещения, «С»		
	Середина	Торговые помещения, «В»		
	Середина	Офисные помещения, «В»		
	Середина	Офисные помещения, «С»		
5.	Иркутск			
	Центр	Торговые помещения, «В»		
	Центр	Офисные помещения, «В»		
	Центр	Офисные помещения, «С»		
	Окраина	Офисные помещения, «С»		
	Окраина	Производственные помещения, «С»		
6	Киров			
	Центр	Торговые помещения, «В»		
	Центр	Офисные помещения, «В»		
	Центр	Офисные помещения, «С»		
	Середина	Офисные помещения, «С»		
	Середина	Торговые помещения, «В»		
	Окраина	Производственные помещения, «С»		
7.	Краснодар			
	Центр	Торговые помещения, «В»		
	Центр	Офисные помещения, «В»		
	Центр	Производственные помещения, «С»		
	Середина	Торговые помещения, «С»		
	Середина	Офисные помещения, «В»		
	Середина	Офисные помещения, «С»		
	Середина	Производственные помещения, «С»		
	Окраина	Торговые помещения, «В»		

Средние значения ВРМ в городах РФ

№ п/п	Город, местоположение объекта	Функциональное назначение площадей, класс	Средние значения ВРМ (ноябрь 2014 г.)	Средние значения ВРМ (ноябрь 2015 г.)
	Окраина	Офисные помещения, «С»		
	Окраина	Производственные помещения, «С»		
8	Москва			
	Центр	Жилые апартаменты, «А»		
	Центр	Элитные квартиры, «А»		
	Центр	Типовые квартиры, «В»		
	Центр	Торговые помещения, «А»		
	Центр	Торговые помещения, «В»		
	Центр	Торговые помещения, «С»		
	Центр	Офисные помещения, «В»		
	Центр	Офисные помещения, «С»		
	Центр	Производственные помещения, «С»		
	Середина	Типовые квартиры, «В»		
	Середина	Торговые помещения, «В»		
	Середина	Торговые помещения, «С»		
	Середина	Офисные помещения, «В»		
	Середина	Офисные помещения, «С»		
	Середина	Производственные помещения, «С»		
	Окраина	Типовые квартиры, «В»		
	Окраина	Торговые помещения, «В»		
	Окраина	Торговые помещения, «С»		
	Окраина	Офисные помещения, «В»		
	Окраина	Офисные помещения, «С»		
	Окраина	Производственные помещения, «С»		
	Окраина	Складские помещения, «С»		
9.	Новосибирск			
	Центр	Торговые помещения, «В»		
	Середина	Торговые помещения, «В»		
	Середина	Офисные помещения, «В»		
	Середина	Офисные помещения, «С»		
	Середина	Производственные помещения, «С»		
	Окраина	Складские помещения, «С»		
10.	Ростов-на-Дону			
	Центр	Торговые помещения, «В»		
	Центр	Офисные помещения, «В»		
	Центр	Производственные помещения, «С»		
	Середина	Торговые помещения, «В»		
	Середина	Офисные помещения, «В»		
	Окраина	Торговые помещения, «В»		
	Окраина	Офисные помещения, «С»		
	Окраина	Производственные помещения, «С»		
	Окраина	Складские помещения, «С»		
11.	Рязань			
	Центр	Торговые помещения, «С»		
	Центр	Офисные помещения, «С»		
	Окраина	Торговые помещения, «С»		
	Окраина	Производственные помещения, «С»		
	Окраина	Складские помещения, «С»		
12.	Тамбов			
	Центр	Офисные помещения, «С»		
	Середина	Торговые помещения, «С»		
	Окраина	Торговые помещения, «С»		
	Окраина	Офисные помещения, «С»		
	Окраина	Производственные помещения, «С»		

Средние значения ВРМ в городах РФ

№ п/п	Город, местоположение объекта	Функциональное назначение площадей, класс	Средние значения ВРМ (ноябрь 2014 г.)	Средние значения ВРМ (ноябрь 2015 г.)
	Окраина	Складские помещения, «С»		
13.	Тула			
	Центр	Офисные помещения, «В»		
	Центр	Офисные помещения, «С»		
	Середина	Торговые помещения, «С»		
	Середина	Офисные помещения, «С»		
	Окраина	Торговые помещения, «С»		
	Окраина	Офисные помещения, «С»		
	Окраина	Производственные помещения, «С»		
	Окраина	Складские помещения, «С»		
14.	Ярославль			
	Центр	Торговые помещения, «С»		
	Центр	Офисные помещения, «В»		
	Центр	Офисные помещения, «С»		
	Центр	Складские помещения, «С»		
	Середина	Торговые помещения, «С»		
	Середина	Офисные помещения, «В»		
	Середина	Офисные помещения, «С»		
	Окраина	Торговые помещения, «С»		
	Окраина	Офисные помещения, «С»		
	Окраина	Производственные помещения, «С»		
	Окраина	Складские помещения, «С»		

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, м ²	ПА/ПС*
1.	Владивосток			
	Середина	Офисное		
	Середина	Сервисное		
Окраина	Производственное			
2.	Волгоград			
	Середина	Торговое		
	Середина	Офисное		
Окраина	Производственное			
3.	Екатеринбург			
	Середина	Офисное		
	Окраина	Торговое		
Окраина	Производственное			
4.	Иркутск			
	Середина	Торговое		
	Середина	Офисное		
Окраина	Производственное			
5.	Краснодар			
	Середина	Торговое		
	Середина	Офисное		
Окраина	Производственное			
6.	Москва			
	Середина	Торговое		
	Окраина	Офисное		
	Середина	Торговое		
	Окраина	Производственное		
Окраина	Торговое			
7.	Московская область			
	12-22 км. от МКАД	Торговое		
	18-12 км. от МКАД	Сервисное		
30-45 км. от МКАД	Производственное			
8.	Санкт-Петербург			
	Окраина	Торгово-складское		
Окраина	Сервисное			
9.	Тверь			
Окраина	Производственно-складское			
10.	Ярославль			
	Окраина	Производственное		
Окраина	Сервисное			

*Учет НДС в соотношении ПА/ПС не производится

1.4. Корректировки на уторгование для объектов недвижимости

Использование: при проведении расчетов и корректировок.

Интернет и из периодических изданий по недвижимости (табл. 1.4.1).

Приведены отдельные данные, полученные по сведениям риэлтерских фирм, сети

Таблица 1.4.1

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

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

Примечание. В скобках указано среднее значение.

1.5. Средние разницы в стоимости торговых помещений класса «С-В» с различным уровнем отделки и инженерных сетей на рынках купли-продажи Москвы и Санкт-Петербурга

Использование: при проведении корректировок.

Таблица 1.5.1

Среднее соотношение стоимости торговых помещений класса «С-В»

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

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

Использование: при проведении расчетов.

Таблица 1.6.1

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

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

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

Операционные расходы включают: эксплуатационные (с коммунальными), налоги, земельные платежи, страхование. Для Управляющих компаний вознаграждение ориентировочно составляет от *.* до *% от арендной ставки (*, *% - для крупных объектов, *% - для мелких).

1.7. Соотношение цен продаж на рынках первичного и вторичного жилья по городам РФ

Использование: при проведении корректировок.

Таблица 1.7.1

Соотношение цен продаж на рынках первичного (Ц1) и вторичного жилья (Ц2) – квартиры

№ п/п	Наименование	Ц2 / Ц1			
		1-комнатные	2-комнатные	3-комнатные	Много-Комнатные
1.	Краснодар				
2.	Москва (эконом-класс)				
3.	Московская область				
4.	Омск				
5.	Санкт-Петербург				
6.	Ставрополь				
7.	Севастополь				
8.	Казань				
9.	Краснодар				
10.	Пермь				
	Среднее				

1.8. Статистические данные по оспариванию кадастровой стоимости земельных участков на территории Московской области в 2014-2015 г.

Использование: при проведении предварительных переговоров с Заказчиком.

Таблица 1.8.1

Данные по оспариванию кадастровой стоимости земельных участков на территории Московской области к октябрю 2015 г.

№ п/п	Наименование	Показатель	Количество земельных участков	Среднее отклонение рыночной стоимости от кадастровой
1.	Общее количество земельных участков на территории Московской области			
2.	Количество земельных участков поданных в заявках на оспаривание кадастровой стоимости			
3.	Удельный вес оспариваемых земельных участков			
4.	Количество участков, по которым снижена кадастровая стоимость			
5.	Количество земельных участков с показателем снижения выше 50%			
6.	Количество земельных участков с показателем занижения кадастровой стоимости			
7.	Среднее отклонение рыночной стоимости от кадастровой*			
8.	ВРИ:			
8.1.	Производственно-складское			
8.2.	Сельскохозяйственное			
8.3.	Торговое			
8.4.	Офисно-административное			
8.5.	ИЖС			

*Среднее отклонение рыночной стоимости от кадастровой = $1 - PC/KC$

РАЗДЕЛ 2. БИЗНЕС

2.1. Информационная база выводов аналитической части отчета по бизнесу

Использование: Аналитическая часть отчета служит подготовительной основой для проведения расчетов во всех трех подходах. В отдельных случаях (банкротство; оценка миноритарных пакетов котирующихся акций; оценка предприятия, не ведущего операционной деятельности и т.п.), аналитическая часть требуется для

украшения отчета, но не требуется для проведения расчетов по подходам.

Рассмотрим базу выводов, формирующуюся в аналитической части отчета и ее использование для производства расчетов в различных подходах.

Таблица 2.1.1.

Информационная база выводов аналитической части отчета					
№ п/п	Разделы аналитической части	Общие выводы	Затратный подход	Сравнительный подход	Доходный подход
1.	Макро- и микроэкономический анализ				
1.1.	Динамика основных показателей				
1.2.	Динамика ВВП, цен на нефть и валюту				
1.3.	Динамика индексов и инвестиций				
1.4.	Динамика основных доходов и расходов				
1.5.	Инфляция, инфляция потребительских цен по секторам				
1.6.	Прогноз социально – экономического развития РФ				
1.7.	Прогноз социально – экономического развития мировых стран				
1.8.	Отраслевые показатели в привязке к оцениваемому бизнесу				
1.9.	Прочее				
	Выводы по разделу				
2.	Анализ отрасли и подотрасли				
2.1.	Описание отрасли и подотрасли				
2.2.	Основные игроки (конкуренты)				

Информационная база выводов аналитической части отчета

№ п/п	Разделы аналитической части	Общие выводы	Затратный подход	Сравнительный подход	Доходный подход
2.3.	Объем отраслевого рынка и сегментов				
2.4.	Темпы роста отраслевого рынка и сегментов				
2.5.	Налогообложение в отрасли				
2.6.	Прочее				
	Выводы по разделу				
3.	Анализ финансово-экономического положения предприятия				
3.1.	Вертикальный анализ баланса (Ф.1 и Ф.2)				
3.2.	Горизонтальный анализ баланса (Ф.1 и Ф.2)				
3.3.	Анализ консолидированного баланса				
3.4.	Расчет показателей				
3.4.1.	Оценка рентабельности				
3.4.2.	Оценка финансовой устойчивости				
3.4.3.	Оценка ликвидности				
3.4.4.	Оценка деловой активности (оборачиваемость, устойчивость, производственно-				

Информационная база выводов аналитической части отчета

№ п/п	Разделы аналитической части	Общие выводы	Затратный подход	Сравнительный подход	Доходный подход
	финансовый цикл, СОК)				
3.4.5.	Сравнение показателей со среднеотраслевыми				
3.5.	Выводы по предприятию				
3.5.1.	Z-счет Альтмана				
3.5.2.	Показатели Бивера				
3.5.3.	Комплексная оценка инвестиционной привлекательности				
3.5.4.	Прочие показатели				
4.	Анализ рисков функционирования бизнеса				
4.1.	Страновые и региональные риски				
4.2.	Финансовые риски				
4.3.	Правовые риски				
4.4.	Риски, связанные с деятельностью предприятия				
5.	БАЗА ИТОВОГОВЫХ ВЫВОДОВ ПО ПРЕДПРИЯТИЮ (формируется на основе аналитической части и описания предприятия)				
5.1.	Сегментирование				
5.2.	Позиционирование				
5.3.	Конкурентоспособность				
5.4.	Кредитоспособность				
5.5.	Применение подходов				
5.6.	Особенности проведения расчетов				

Обоснование отказа от применения определенного подхода к оценке и выбор методов в рамках используемых подходов могут быть как в составе выводов по аналитической части, так и в составе решения расчетной части самих подходов (это не имеет существенного влияния на дальнейшие расчеты).

Аналитическая часть отчета готовит информативную базу, на основе которой определяется:

- отказ от применения определенного подхода к оценке;
 - обоснование методов, используемых в подходе к оценке.

Отказ от применения одного или двух подходов заставляет повысить достоверность и надежность результатов по применяемым (одному или двум) подходам {11}.

2.2. Балансовые значения коэффициента бета (рычагового и безрычагового)

Использование: для доходного подхода. Балансовые значения коэффициента бета (рычагового и безрычагового) рассчитываются на основе балансовых отчетов предприятий (формы №1, 2) за 6-8 лет.

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

Таблица 2.2.1

Значения коэффициентов бета балансовых по предприятиям

Предприятие	Правовая форма	Выручка, млн. руб.	Значения коэффициента бета			Долг/Капитал
			Рычагового	Безрычагового		
				балансового	расчетного*	
Промышленная автоматика						
А...ы	ОАО					
А...и	ООО					
А...к	ЗАО					
М...о	ЗАО					
Р...с	ООО					
М...а	ООО					
К...и	ООО					
А...н	ЗАО					
Среднее						
Приборное оборудование						
А...а	ЗАО					
С...з	ЗАО					
Н...а	ООО					
И...а	ООО					
Н...м	ООО					
Э...п	ООО					
Г...я	ООО					
Т...а	ООО					
Среднее						
Заводы насосного оборудования						
Л...в	ООО					
М...д	ООО					
К...д	ЗАО					
А...с	ОАО					
Д...с	ООО					
Н...т	ООО					
Н...д	ООО					
К...д	ООО					
С...д	ООО					
Среднее						

Значения коэффициентов бета балансовых по предприятиям

Предприятие	Правовая форма	Выручка, млн. руб.	Значения коэффициента бета			Долг/Капитал
			Рычагового	Безрычагового		
				балансового	расчетного*	
Ювелирные заводы						
Ка...д	ЗАО					
Ко...з	ООО					
К...з	ООО					
К...я	ЗАО					
К...т	ООО					
М...м	ООО					
Ю...а	ООО					
Са...с	ООО					
Ю...т	ООО					
Ю...фа	ООО					
Ю...ав	ООО					
Среднее						
Станкостроительные заводы						
Д...д	ОАО					
Б...д	ЗАО					
В...д	ООО					
Е...д	ОАО					
М...е	ПАО					
С...д	ООО					
С...н	ЗАО					
Ст...д	ООО					
Среднее						
Винодельческие заводы						
В...и	ООО					
В...е	ООО					
В...ь	ЗАО					
В...р	ООО					
П...о	АО					
П...м	ООО					
С...од	ООО					
К...д	ООО					
Среднее						
Газодобывающие предприятия						
Г...р	ООО					
Г...ь	ООО					
Г...м	ООО					
Г...г	ООО					
Г...я	ООО					
Г...ой	ООО					
Среднее						

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

2.3. Расчетные мультипликаторы

Использование:

- в сравнительном подходе при оценке бизнеса (предприятия);

- для определения стоимости предприятий в постпрогнозном периоде.

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

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

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

Используемыми мультипликаторами являются следующие коэффициенты:

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

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

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

Р/В (Цена/Балансовая стоимость активов) позволяет определить стоимость собственного капитала, основан на

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

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

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

Р/ОА (Цена/Оборотные активы) позволяет определить стоимость собственного капитала, основан на стоимости оборотных активов, а не на прибылях или денежном потоке, и применяется для предприятий с "легкой" структурой баланса.

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

Расчетные мультипликаторы

№ п/п	Отрасль, подотрасль	Продукция, услуги	Параметры, млн. руб.	Маркировка	P/R	P/B	P/BB	P/ВнА	P/ЕВТ
					Значение мультипликатора Выборка, шт. Квар.				
1.	Строительство								
2.	Промышленные материалы								
3.	Транспорт								
4.	Финансы								
5.	Приборостроение								
6.	Научные исследования								
7.	Сервис для бизнеса								
8.	Управление недвижимостью								
9.	Приборостроение								
10.	Научные исследования								
11.	ЖКХ								

2.4. Внутренние нормы рентабельности (IRR) отдельных инвестиционных проектов

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

В табл. 2.4.1 приведены внутренние нормы рентабельности инвестиционных проектов.

Таблица 2.4.1

Внутренне нормы рентабельности (IRR) инвестиционных проектов

№ п/п	Инвестиционный проект	Отрасль	Общая стоимость	Период окупаемости, годы	IRR %
1.	Разработка золотоносных месторождений				
2.	Завод по сортировке и утилизации бытовых отходов мусора				
3.	Строительство торгового центра на территории Московской области				
4.	Производство пива				
5.	Прокладка тепловых сетей				
6.	Производство ритуальных изделий				
7.	Строительство и эксплуатация санаторно-курортного комплекса				
8.	Производство сыра				
9.	Грузовой таксомоторный парк				
10.	Гостиничный комплекс				

2.5. Соотношения между величинами котировок привилегированных и обыкновенных акций

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

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

Таблица 2.5.1

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

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

РАЗДЕЛ 3. ИНТЕЛЛЕКТУАЛЬНАЯ СОБСТВЕННОСТЬ И НЕМАТЕРИАЛЬНЫЕ АКТИВЫ (НМА)

3.1. Франчайзинг и роялти

Использование: для оценки доходным
подходом ИС и НМА.

Таблица 3.1.1

Ставки роялти по рынкам РФ

№п/п	Наименование	Значение ставки роялти по рынкам РФ (с ретроспективой по справочникам расчетных данных), %						
		№10, апрель, 2012 г.	№12, май, 2013 г.	№13, ноябрь, 2013 г.	№14, май, 2014 г.	№15, ноябрь, 2014 г.	№16, май, 2015 г.	№17, ноябрь, 2015 г.
1.	Агентства недвижимости							
2.	Агентства праздников и отдыха							
3.	Аренда автомобилей							
4.	Бижутерия и аксессуары							
5.	Выпуск журналов							
6.	Гостиницы							
7.	Гостиницы мини							
8.	Дезинфекция							
9.	Детская обувь							
10.	Детская одежда							
11.	Детское обучение, воспитание							
12.	Дизайн интерьера							
13.	Домашний бизнес							
14.	Домашние животные							
15.	Доставка курьером							
16.	Доставка почтой							
17.	Занятия с детьми							
18.	Заправка картриджей							
19.	Изготовление печатей и штампов							
20.	Интернет-бизнес							
21.	Интернет-магазины							
22.	Кафе							
23.	Кино							
24.	Кислородные бары							
25.	Кожгалантерея							
26.	Масло кукурузное							
27.	Масло оливковое							
28.	Масло подсолнечное							
29.	Медицина							
30.	Мобильные телефоны							
31.	Мука							
32.	Облицовочный камень							
33.	Обучение иностранным языкам							
34.	Обувь							
35.	Одежда							
36.	Оздоровительные и сервисные салоны							
37.	Оздоровительные центры							
38.	Оргтехника							

Ставки роялти по рынкам РФ

№п/п	Наименование	Значение ставки роялти по рынкам РФ (с ретроспективой по справочникам расчетных данных), %						
		№10, апрель, 2012 г.	№12, май, 2013 г.	№13, ноябрь, 2013 г.	№14, май, 2014 г.	№15, ноябрь, 2014 г.	№16, май, 2015 г.	№17, ноябрь, 2015 г.
39.	Отдых и развлечения							
40.	Парикмахерские							
41.	Парфюмерия							
42.	Пивные рестораны							
43.	Пиротехника							
44.	Питание							
45.	Пиццерии							
46.	Подарки							
47.	Приборы КИП							
48.	Продукты питания							
49.	Производство							
50.	Прокат легковых автомобилей							
51.	Пчеловодство							
52.	Расходные материалы для компьютеров							
53.	Реклама							
54.	Рестораны							
55.	Семена подсолнечника жареные							
56.	Сертификационные центры							
57.	Сеть магазинов							
58.	Спорт, здоровье, красота							
59.	Спорттовары							
60.	Столовые							
61.	Товары для дома							
62.	Товары для животных							
63.	Торговля обувью							
64.	Торговля посудой							
65.	Торговля электронной техникой							
66.	Туризм							
67.	Универсамы							
68.	Услуги для бизнеса							
69.	Услуги для населения							
70.	Фаст-фуд							
71.	Финансовые услуги							
72.	Фотостудии							
73.	Хлебобулочные изделия							
74.	Цветы							
75.	Чайная торговля							
76.	Электрические счетчики							
77.	Ювелирные магазины							
78.	Юридические агентства по интеллектуальной собственности							
79.	Юридические услуги							

3.2. Алгоритмы разделения стоимости в комплексе оцениваемых прав на НМА и РИД

Использование: для разделения стоимостей элементов комплекса при оценке НМА (РИД).

Таблица 3.2.1.

Алгоритмы разделения стоимости в комплексе оцениваемых прав на НМА и РИД

№ п/п	Наименование приема разделения стоимости	Пояснения	Недостатки
1.	[The main body of the table is shaded with diagonal lines, indicating it is a template or contains redacted content.]		
2.			
3.			
4.			
5.			

3.3. Принадлежность групп активов (ресурсов) к различным объектам оценки

Использование: для оценки гудвилла, бренда, НМА.

Таблица 3.3.1.

Принадлежность групп активов (ресурсов) к гудвиллу, деловой репутации, бренду и балансовым НМА {2}

№п/п	Наименование	Принадлежность			
		Гудвиллу	Деловой репутации	Бренду	Балансовым НМА (активам, ресурсам)
А. Активы (НМА) и ресурсы, не отделимые от предприятия					
Группа 1. Активы (НМА) и ресурсы, не отделимые от предприятия					
1.					
2.					
3.					
4.					
5.					
6.					
7.					
8.					
9.					
10.					
11.					
12.					
13.					
14.					
15.					
Б. Активы (НМА) и ресурсы, отделимые от предприятия					
Группа 2. Активы (НМА) и ресурсы, не отделимые от индивидуума					
1.					
2.					
3.					

Принадлежность групп активов (ресурсов) к гудвиллу, деловой репутации, бренду и балансовым НМА {2}

№п/п	Наименование	Принадлежность			
		Гудвиллу	Деловой репутации	Бренду	Балансовым НМА (активам, ресурсам)
4.					
5.					
6.					
Группа 3. Активы (НМА) и ресурсы, которые могут быть отделимы как от предприятия, так и от индивидуума					
1.					
2.					
3.					
4.					
5.					
6.					
7.					
8.					
9.					
10.					
11.					
12.					
13.					
14.					
15.					
16.					
17.					
18.					
19.					
20.					
21.					
22.					
23.					
24.					
25.					
26.					
27.					

РАЗДЕЛ 4. МАШИНЫ И ОБОРУДОВАНИЕ (МИО)

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

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

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

Таблица 4.1.1

Определение коэффициентов окупаемости для машин и оборудования

№ п/п	Наименование	Средняя стоимость, руб.	Средняя арендная ставка	Годовой расчет, руб.	К окуп
1.					
2.					
3.					
4.					
5.					
6.					
7.					
8.					
9.					
10.					

4.2. Исследования коэффициентов перехода на вторичный рынок

Использование: в затратном и сравнительном подходе.

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

Цель – определение коэффициентов перехода на вторичный рынок.

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

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

Таблица 4.2.1

Рыночные данные по коэффициентам перехода объектов на вторичный рынок

№ п/п	Наименование объекта, параметры	Величина коэффициента перехода объектов на вторичный рынок (с ретроспективой по справочникам расчетных данных)								
		№9, ноябрь 2011 г.	№10, май 2012 г.	№11, ноябрь 2013 г.	№12, май 2013 г.	№13, ноябрь 2013 г.	№14, май 2014 г.	№15, ноябрь 2014 г.	№16, май 2015 г.	№17, ноябрь 2015 г.
1.	Импортные легковые автомашины									
2.	Отечественные легковые автомашины									
3.	Импортная бытовая техника									
4.	Отечественная и СНГ бытовая техника									
5.	Отечественное станочное оборудование									
6.	Мобильные телефоны									
7.	Водные суда									
8.	Воздушные суда									

Рыночные данные по коэффициентам перехода объектов на вторичный рынок

№ п/п	Наименование объекта, параметры	Величина коэффициента перехода объектов на вторичный рынок (с ретроспективой по справочникам расчетных данных)								
		№9, ноябрь 2011 г.	№10, май 2012 г.	№11, ноябрь 2013 г.	№12, май 2013 г.	№13, ноябрь 2013 г.	№14, май 2014 г.	№15, ноябрь 2014 г.	№16, май 2015 г.	№17, ноябрь 2015 г.
9.	Импортная бытовая техника									
10.	Дорожная техника									
11.	Пищевое оборудование									
12.	Электрооборудование									
13.	Строительное оборудование									
14.	Оргтехника									
15.	Станочное оборудование									
16.	Пищевое оборудование									
17.	Электрооборудование									
18.	Компрессорное оборудование									
19.	Оргтехника офисная									
20.	Бытовая техника									
21.	Автомашины									
22.	Торговое оборудование									
23.	Деревообрабатывающие станки									
24.	Крановое оборудование									
25.	Сельскохозяйственная техника									
26.	Компьютерная техника									
27.	Автомобили									
28.	Тракторы									
29.	Прессовое оборудование									
30.	Насосное оборудование									
31.	Землеройная техника									
32.	Сварочное оборудование									
	Буровое оборудование									
33.	Буровая установка BAUER 2 UNITS BG 20 BT 60									
34.	Ямобур КАМАЗ 4326									
35.	Буровая установка модель УРБ-2А2									
36.	Буровая установка TERBERG F3000 ST100									
	Музыкальные инструменты									
37.	Бас гитара FERNANDES GRADUAL MBK									
38.	Аккордеон Fantini CP/18/C/4 (Италия)									
39.	Скрипка Csermak VA (Венгрия)									
40.	Рояль Москва 270 см.									
41.	Синтезатор Casio LK-280									
	Окрасочное оборудование									
42.	Окрасочный аппарат СВ 210									

Рыночные данные по коэффициентам перехода объектов на вторичный рынок

№ п/п	Наименование объекта, параметры	Величина коэффициента перехода объектов на вторичный рынок (с ретроспективой по справочникам расчетных данных)								
		№9, ноябрь	№10, май	№11, ноябрь	№12, май	№13, ноябрь	№14, май	№15, ноябрь	№16, май	№17, ноябрь
43.	Камера порошковой покраски K02									
44.	Окрасочный аппарат Graco EXTREME 70:1									
45.	Окрасочное оборудование DP-6382 (dino-power)									
	Печатное оборудование									
46.	Система печати Oсе TDS750									
47.	Печатная машина Heidelberg Speedmaster SM									
48.	Флексографическая печатная машина, серия YТ-2800									
	Погрузочное оборудование									
49.	Фронтальный погрузчик XСMG LW 300FN									
50.	Мини-погрузчик CLG365A									
51.	Фронтальный погрузчик СТМ-KD ZL920									
52.	Погрузчик Hyundai HL760-9S									
	Трансформаторное оборудование									
53.	ТМ 160/10/0,4									
54.	ТМГ-400/10-У1									
55.	ТМГ-250/10/0.4									
	Фотоаппараты									
56.	Canon EOS 6D									
57.	Samsung WB2200									
58.	Nikon CoolPix D3200									
59.	Sony Alpha									
60.	Panasonic Lumix DMC									
	Холодильники									
61.	Liebherr T 1810									
62.	Ardo COF 2510 SAY									
63.	BEKO CN 328220									
64.	Bosch KGN36NL10									
65.	Electrolux EN 3487 АОН									
	Мебель офисная РФ									
66.	Диван офисный									
67.	Кабинет руководителя									
68.	Шкаф-стеллаж									
69.	Стойка ресепшн									
70.	Кресло руководителя									
	Среднее									
	Коммунальная техника									
71.	Снегоуборочная техника РФ									
72.	Пескоразбрасыватели РФ									

Рыночные данные по коэффициентам перехода объектов на вторичный рынок

№ п/п	Наименование объекта, параметры	Величина коэффициента перехода объектов на вторичный рынок (с ретроспективой по справочникам расчетных данных)								
		№9, ноябрь 2011 г.	№10, май 2012 г.	№11, ноябрь 2013 г.	№12, май 2013 г.	№13, ноябрь 2013 г.	№14, май 2014 г.	№15, ноябрь 2014 г.	№16, май 2015 г.	№17, ноябрь 2015 г.
73.	Уборочная техника Мицубиси									
74.	Мусоровозы ФОРД									
75.	Поливомоечная техника РФ									
	Среднее									
	Кондиционеры									
76.	Панасоник									
77.	Мицубиси									
78.	Биматек									
79.	Сплит-система Панасоник									
	Среднее									
	Лифтовое оборудование									
80.	KONE									
81.	OTIS									
82.	DOVUS									
83.	Оборудование РФ									
	Среднее									
	Станки токарные									
84.	Токарный обрабатывающий центр BML-560M									
85.	Трубофрезный станок СТ 832.5									
86.	Токарно-винторезный станок JET GN 2040									
87.	Токарный станок MML 1830V									
88.	Токарный станок PROMA SPA 500P									
	Среднее									
	Станки фрезерные									
89.	Станок фрезерный ГФ-400									
90.	Станок фрезерный ОПША-Ф32									
91.	Станок фрезерный СПФ-1									
92.	Станок фрезерный 6т12									
	Среднее									
	Станки сверлильные									
93.	Станок сверлильный JET JRD 720R									
94.	Станок сверлильный 2Т150									
95.	Станок сверлильный 2А554									
96.	Станок сверлильный KSB 32А									
97.	Станок сверлильный 2Н115									
	Среднее									
	Станки заточные									
97.	Станок заточной 3Д642Е									
98.	Станок заточной 3Е642									

Рыночные данные по коэффициентам перехода объектов на вторичный рынок

№ п/п	Наименование объекта, параметры	Величина коэффициента перехода объектов на вторичный рынок (с ретроспективой по справочникам расчетных данных)									
		№9, ноябрь 2011 г.	№10, май 2012 г.	№11, ноябрь 2013 г.	№12, май 2013 г.	№13, ноябрь 2013 г.	№14, май 2014 г.	№15, ноябрь 2014 г.	№16, май 2015 г.	№17, ноябрь 2015 г.	
99.	Станок заточной СЗТП-600Т										
100.	Станок заточной УЗС-2										
	Среднее										
	Станки деревообрабатывающие										
101.	Станок деревообрабатывающий СРЗ-6										
102.	Станок деревообрабатывающий ФСШ-1А										
103.	Станок деревообрабатывающий СР6-8										
104.	Станок деревообрабатывающий LBM NC1										
	Среднее										

4.3. Величины уторгования на вторичном рынке

Использование: в рамках затратного и сравнительного подхода.

Величина уторгования на вторичном рынке (Европейская часть РФ)

№ п/п	Наименование товара	Величина уторгования (с ретроспективой по справочникам расчетных данных), %									
		№9, ноябрь 2011 г.	№10, май 2012 г.	№11, ноябрь 2012 г.	№12, май 2013 г.	№13, ноябрь 2013 г.	№14, май 2014 г.	№15, ноябрь 2014 г.	№16, май 2015 г.	№17, ноябрь 2015 г.	
1.	Легковой автотранспорт отечественного производства										
2.	Грузовой автотранспорт отечественного производства										
3.	Легковой автотранспорт импортного производства										
4.	Грузовой автотранспорт импортного производства										
5.	Компьютерная техника (свыше 3 лет)										
6.	Мебель отечественного производства										
7.	Мебель импортного производства										
8.	Мобильные телефоны (свыше 4 лет)										
9.	Телевизоры импортного производства (свыше 2 лет)										

Величина уторгования на вторичном рынке (Европейская часть РФ)

№ п/п	Наименование товара	Величина уторгования (с ретроспективой по справочникам расчетных данных), %								
		№9, ноябрь 2011 г.	№10, май 2012 г.	№11, ноябрь 2012 г.	№12, май 2013 г.	№13, ноябрь 2013 г.	№14, май 2014 г.	№15, ноябрь 2014 г.	№16, май 2015 г.	№17, ноябрь 2015 г.
10.	Токарные станки (свыше 10 лет)									
11.	Духовые музыкальные инструменты									
12.	Мебельная фурнитура									
13.	Дорожная техника импортного производства									
14.	Кофемашины импортные									
15.	Газовые плиты импортные									
16.	Офисная мебель отечественная									
17.	Кухонная мебель импортного производства									
18.	Водные катера отечественного производства									
19.	Резервуары металлические									
20.	Фрезерные станки JTM									
21.	Сварочные аппараты отечественные									
22.	Бензопилы Husqvarna									
23.	Строительная техника отечественного производства									
24.	Строительная техника Caterpillar									
25.	Башенные краны									
26.	Японские краны манипуляторы									
27.	Лифтовое оборудование отечественное									
28.	Трактора (Т и МТЗ) старого производства									
29.	Трактора отечественные современные									
30.	Трактора импортные									
31.	Музыкальные инструменты									
32.	Комбайны зерноуборочные импортные									
33.	Швейные машины импортные									
34.	Полиграфическое оборудование HEIDELBERG									
35.	Кинотехника импортная									
36.	Зубоврачебная техника импортная									
37.	Мотоциклы отечественные									
38.	Трансформаторы отечественные									
39.	Электрообогреватели									

Величина уторгования на вторичном рынке (Европейская часть РФ)

№ п/п	Наименование товара	Величина уторгования (с ретроспективой по справочникам расчетных данных), %								
		№9, ноябрь 2011 г.	№10, май 2012 г.	№11, ноябрь 2012 г.	№12, май 2013 г.	№13, ноябрь 2013 г.	№14, май 2014 г.	№15, ноябрь 2014 г.	№16, май 2015 г.	№17, ноябрь 2015 г.
	переносные									
40.	Торговое оборудование для магазинов									
41.	Светодиодное оборудование									
42.	Мебель для парикмахерских									
43.	Электровелосипеды									
44.	Собрания сочинений Б.Пастернака									
45.	Собрания сочинений Пушкина А.С.									
46.	Велосипеды горные импортные									
47.	Гитары									
48.	Бетономешалки отечественные									
49.	Лодки надувные									
50.	Часы настенные отечественные									
51.	Спортивный инвентарь									
52.	Наручные часы									
53.	Картины современных художников (не членов СХ)									
54.	Франшизы торговых магазинов*									
55.	Программные продукты (электронные карты)*									
56.	Шубы меховые									
57.	Охранные системы сигнализации									
58.	Евровагонка									
59.	Ванны стальные									
60.	Холодильники импортные									
61.	Дрели ручные импортные (свыше 3 лет)									
62.	Мебель для гостиниц 5 звезд									
63.	Линии розлива молока									
64.	ПП 1-С бухгалтерия									
65.	Газонокосилка Хонда									
66.	Комплект сборного брусового деревянного коттеджа (1 эт. с мансардой)									
67.	Дорожная техника отеч.									
68.	Компрессоры отеч.									
69.	Насосы									
70.	Пылесосы									
71.	Фотоаппараты									
72.	Системы									

Величина уторгования на вторичном рынке (Европейская часть РФ)

№ п/п	Наименование товара	Величина уторгования (с ретроспективой по справочникам расчетных данных), %								
		№9, ноябрь 2011 г.	№10, май 2012 г.	№11, ноябрь 2012 г.	№12, май 2013 г.	№13, ноябрь 2013 г.	№14, май 2014 г.	№15, ноябрь 2014 г.	№16, май 2015 г.	№17, ноябрь 2015 г.
	видеонаблюдения									
73.	Лошади									
74.	Садовый инструмент									
75.	Фрезы, резцы									
76.	Духи, одеколон									
77.	Баллоны газовые									
78.	Букинистические книги*									
79.	Собаки породистые									
80.	Собрание сочинений О.Бальзака									
81.	Компьютерные игры									
82.	Вагоны железнодорожные									
83.	Металлопрокат черный									
84.	Пищевые технологические линии импортные									
85.	Камнерезное оборудование отечественное									
86.	Слесарный инструмент									
87.	Токарные резцы									
88.	Электроды									
89.	Домкраты отечественные									
90.	Тросы крановые									
91.	Рентгеновские аппараты зубоорачебные импортные									
92.	Паллеты складские									
93.	Разборные строительные леса									
94.	Игровые автоматы									
95.	Банкоматы									
96.	Домашние животные									
97.	Сеялки с/х для зерновых									

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

РАЗДЕЛ 5. ОБЩИЕ ДАННЫЕ

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

Таблица 5.1.1

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

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

Таблица 5.1.2

Динамика страновых рисков для РФ (по данным различных агентств)

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

5.2. Ориентировочные индексы-дефляторы

Использование: при прогнозировании денежных потоков.

Таблица 5.2.1

Индексы – дефляторы				
№№ п/п	Наименование	2015	2016	2017
1.	Инфляция			
2.	Изменение курса валют (руб./долл.)			
3.	ФОТ (среднеотраслевой)			
4.	Удорожание стоимости СМР			
5.	Электроэнергия			
6.	Коммунальные расходы (тепло, вода и прочее)			
7.	Плата за аренду земельных участков			
8.	Удорожание стоимости ремонтных работ			
9.	НДС			
10.	Налог на прибыль			
11.	Индексы цен производителей			
12.	Тарифы на газ населению			
13.	Тарифы на ж/д перевозки грузов			
14.	Доходы населения			
15.	Цены на нефть			

Приведенные данные построены с учетом прогнозов МЭР, Росстата, Госкомзема, Индексов цен в строительстве (Ко-Инвест),

Планов развития РФ на ближайшие 3 года, мнений специалистов (прогнозы сделаны с усреднением 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 «РС и НДС. Просто праздник», www.appraiser.ru (04.10.2015 г.)

Козырь Юрий Васильевич (ник – Юрий К.)

1. ***** ** ** ***** *
 ***** ***** **
 ***** *****.
 "***** ***** *****
 ***** ***** *****

***** ***** ***** ** *****
 ***** ***** *****
 ***** _ ***** * *****_ *** *****
 ***** , ** ** *****
 ***** ***** ***** *****

 _ ** ***** , ** ** ***** *****
 ***** ***** *****
 (***** **_* ***** ***** , ***** *****
 ***** ***** *****

2. ****.*****.
 3. **** ***** ***** , ** **
 ***** ***** *****
 ***** , *****.
 3.1. *. *. 1 (= ***** *****), ****

3.2. *** ***** ***** *****
 ***** ***** (*****).
 *. * - ***** = +*****.

5.3.3.Машины и оборудование

**1. Дискуссия по вопросу «Оценка комплектующих для мебели пострадавших от залива»,
 www.appraiser.ru
 (14.06.2015 г.)
 ник - Andrey173.**

***** ***** ***** * ***** ***** *
 ***** * ***** , ***** ***** , *****
 ***** ***** , ** ***** * *****
 ***** , * ** ***** * ***** .1) **
 ***** ***** ***** ***** *****
 ***** ***** 2) *****
 ***** *****
 ***** ***** , * ***** *****
 ***** ***** ***** * *****
 ***** , ***** , ***** *****
 ***** * ***** (***** *****
 *****) - ** ***** ***** , *****
 ***** , ***** .
 ***** ***** , * ** , ***** *****
 ** ** - ***** ***** *****
 ***** - ** ***** , ** ***** *****
 ***** ***** ***** , ***** ***** *****
 - ** ***** ***** , ***** ***** *****
 (***** , ***** * ***** *****), **
 ***** ***** ***** ***** , **
 ***** , * . ***** ***** *****
 ***** ***** .
 ***** , ***** , ***** , ***** ***** *
 ***** ***** - ** ***** *****

***** ** ***** ***** ***** , *****
 ***** ***** ***** ***** .
 *** ***** , ***** , ***** , * ***** *****
 ***** ***** , ***** * ***** *****
 (***** *****), ***** *****
 ***** ***** - ** ***** * *****
 ***** ***** ***** , ***** *****
 * ***** ***** ***** , ***** *****
 * ***** ***** .
 ***** ***** ***** * ***** *****
 ***** ***** ***** ***** .
 ***** , ***** ***** * *****
 ***** ***** 70-80 % * ***** ***** ,
 * ***** ***** ***** *****
 ***** , * ***** ***** ***** , *****
 ***** ***** ***** ***** *****
 ***** (***** ***** ***** *****
 *****).
 * ***** ***** * ***** ***** ,
 ***** ***** ***** ***** *****
 ***** , ** ***** ***** ***** *****
 ***** * ***** ***** , *****
 ***** ***** , ***** .
 ***** ***** * ***** , * ***** *
 ***** * ***** ***** *****
 ***** * ***** ***** *****
 ***** ***** * ***** ***** ***** , **
 ***** ***** ***** ***** ***** .

5.3.4. ИС и НМА.

**1). Дискуссия по вопросу «Оценка патента на полезную модель»,
 www.labrate.ru
 (18.11. 2013 г.)
 ник - SAU**

*** ***** ***** ***** * *****
 ***** ***** ***** *****
 ***** , *****
 1. ***** ***** - ***** *****
 ***** ***** ***** .
 2. ***** ***** * ***** ***** *
 ***** ***** ***** , ***** *****
 ***** ***** , * ***** ***** ***** ,
 ***** ***** * ***** *****

***** ***** ***** *
 ***** ***** ***** *****
 ***** .
 3. ***** ***** * ***** _
 ***** ***** .
 4. ***** ***** *****
 ***** ***** (***). *****
 ***** ***** *****
 ***** ***** ***** .
 5. ***** ***** (*****
 ***** ***** * ***** *****
 ***** *****), ***** *****
 ***** ***** .

СРД-17, ноябрь 2015 г.

_ *****
(*****) * ***** (*****) ** *****
***** * *****;
_ ***** ** ***** **
***** ** ***** **
***** * ***** *****
***** * ***** ** ***** **
***** ***** (***** - *****) **
***** ***** * *****;

_ ***** ** ***** *****
***** ** ***** ***** (*****
***** * ***** *****);
_ ***** ***** ***** *
***** (***** * ***** - ***** *
***** *****);
_ ***** ***** ***** *****
* ***** *****;
_ ***** ***** ***** *****;
_ ***** ***** ***** ***** * * * * *.

ЗАКЛЮЧЕНИЕ

При работе над СРД № 17 2015 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 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.

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

СРД-17, ноябрь 2015 г.

ПРЕДЛОЖЕНИЯ ООО «НЦПО»

1. Следует отметить, что сбор информационных данных по отдельным городам РФ достаточно трудоемок. В связи с этим коллектив разработчиков "Справочника расчетных данных" намерен сотрудничать с региональными оценщиками и риэлторами 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 «НЦПО» предлагает годовую подписку на справочник на условиях 10%-ной скидки.

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

ЛИТЕРАТУРНЫЕ ИСТОЧНИКИ

1. Яскевич Е.Е. Практика оценки недвижимости, М., Техносфера, 2011 г., 504 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.cpsra.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.cpsra.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.cpsra.ru, М., 2004, 2007 гг., 91 с.
6. Яскевич Е.Е. Методика оценки зданий – памятников культурного наследия. ООО «НПЦПО», www.cpsra.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.cpsra.ru, М., 2004, 97 с.
8. Яскевич Е.Е. Влияние физических и функциональных износов на рыночную стоимость объектов недвижимости. Взаимовлияние износов. www.cpsra.ru, www.appraiser.ru
9. Яскевич А.Е. Недвижимость. Анализ факторов влияния на функциональный износ и методология его определения. М., 2009, www.cpsra.ru, www.appraiser.ru
10. Сборники СРД №1...16 за 2008 – 2015 гг.
11. Яскевич Е.Е. Практика оценки бизнеса, М., Техносфера, 2013 г., 584 с.

СРД-17, ноябрь 2015 г.

Справочное издание

**СПРАВОЧНИК РАСЧЕТНЫХ ДАННЫХ
ДЛЯ ОЦЕНКИ И КОНСАЛТИНГА**

СРД №17, 2015

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



Подписано к печати 01.11.2015 г.
Формат издания 60x90 1/8

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