

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

**СПРАВОЧНИК РАСЧЕТНЫХ ДАННЫХ
ДЛЯ ОЦЕНКИ И КОНСАЛТИНГА**

СРД № 18

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

Москва 2016 г.



СРД-18, май 2016 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 №18) / Под ред. канд. техн. наук Е.Е. Яскевича. - М.: ООО "Научно-практический Центр Профессиональной Оценки", 2016 г. – 54 с.

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

Справочник преследует, в основном, три цели:

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

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

ISBN 978-5-904038-01-4
ISBN 978-5-904038-03-8

© ООО "Научно-практический Центр
Профессиональной Оценки", 2016



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	11
1.3. Корреляционно-регрессионные связи и коэффициенты.	14
1.3.1. Исследования соотношения «Стоимость прав долгосрочной аренды на 49 лет / Стоимость прав собственности» для земельных участков	14
1.3.2. Корректировки на уторгование для объектов недвижимости.....	17
1.4. Время ликвидности объектов недвижимости в 2007, 2014, 2015, 2016 гг.	18
1.5. Корректировки на вид разрешенного использования земельных участков по городам РФ.	19
1.6. Эксплуатационные и операционные расходы для различных помещений в Москве, Санкт-Петербурге, Московской области, Волгограде.	20
1.7. Средние разницы в стоимости торговых помещений класса «С-В» с различным уровнем отделки и инженерных сетей на рынках купли-продажи.....	20
1.8. Корректировка на масштаб для земельных участков сельскохозяйственного назначения в Московской области	21
Раздел 2. БИЗНЕС	22
2.1. Доли большинства.....	22
2.2. Балансовые значения коэффициента бета (рычагового и безрычагового)	23
2.3. Расчетные мультипликаторы	24
2.4. Внутренние нормы рентабельности (IRR) отдельных инвестиционных проектов.....	26
2.5. Соотношения между величинами котировок привилегированных и обыкновенных акций	26
2.6. Отраслевое ранжирование инвестиционных проектов по периоду окупаемости затрат	27
2.7. Отраслевое ранжирование инвестиционных проектов по внутренней норме рентабельности (IRR).....	27
Раздел 3. ИНТЕЛЛЕКТУАЛЬНАЯ СОБСТВЕННОСТЬ И НЕМАТЕРИАЛЬНЫЕ АКТИВЫ (НМА)	28
3.1. Франчайзинг и роялти.....	28
3.2. Сроки полезного использования программ для ЭВМ.....	30
3.3. Сроки экономической жизни технологий.....	31
Раздел 4. МАШИНЫ И ОБОРУДОВАНИЕ (МиО)	32
4.1. Отдельные коэффициенты окупаемости (капитализации) для машин и оборудования	32
4.2. Исследования коэффициентов перехода на вторичный рынок	33
4.3. Коэффициенты уторгования на вторичном рынке.....	37
Раздел 5. ОБЩИЕ ДАННЫЕ.....	41
5.1. Ставки рефинансирования (РФ, США, страны Евросоюза) и страновые риски для РФ (табл. 5.1.1, 5.1.2).....	41
5.2. Ориентировочные индексы-дефляторы	42
5.3. Экспертные мнения специалистов.....	43
5.3.1. Недвижимость	43
5.3.2. Бизнес	44
Раздел 6. МЕТОДОЛОГИЧЕСКИЕ ОСНОВЫ ПОЛУЧЕНИЯ РАСЧЕТНЫХ ДАННЫХ.	45
Определение прибыли предпринимателя и внешнего износа (к п. 1.1).....	45
Пример определения ПП для гостиниц Владивостока	47
Валовые рентные мультипликаторы (ВРМ) (к п. 1.2).....	49
Балансовые значения коэффициента бета (рычагового, безрычагового) (к п. 2.2).....	49
Значения коэффициентов перехода на вторичный рынок (к п. 4.2).....	49
Значения коэффициентов уторгования (к п.4.3).....	50
Заключение.....	51
Литературные источники.....	53



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.



СРД-18, май 2016 г.

РАЗДЕЛ 1. НЕДВИЖИМОСТЬ

1.1. Мониторинг прибыли предпринимателя и внешнего износа по городам РФ

Использование:

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

В расчетах приняты следующие коэффициенты:

- прибыли предпринимателя $K_{пп} = 1 + ПП$;
- внешнего износа $K_{внИ} = 1 - ВнИ$,

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

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

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

- Методика оценки прибыли предпринимателя, времени создания и состава строительных расходов для объектов недвижимости / ООО «НПЦПО» -М., 2004, 2007. www.crcpa.ru;
- Методика оценки влияния внешних износов, сервитутов и арендных договоров на стоимость объектов недвижимости / ООО «НПЦПО» -М., 2004. www.crcpa.ru;
- Классификация основных типов зданий и сооружений для производства работ по оценке. Методика ускоренного определения функционального износа объектов недвижимости / ООО «НПЦПО» -М., 2005. www.crcpa.ru.

Таблица 1.1.1

Косвенные признаки появления прибыли предпринимателя или внешнего износа

№ п/п	Признаки появления прибыли предпринимателя
1.	
2.	
3.	
4.	
5.	
	Признаки наличия внешнего износа
1.	
2.	
3.	
4.	
5.	

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

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



СРД-18, май 2016 г.

Таблица 1.1.2.

Результаты сравнительных исследований ПП и ВнИ на территории РФ в мае 2014 г.

№ п/п	Город, область, местоположение объекта	Тип недвижимости	Констр. система (КС), класс	Рыночная прибыль предпринимателя (ПП) / Внешний износ (ВнИ)	
				май 2015 г.	май 2016 г.
1.	Архангельск				
	Середина	Офисы			
	Окраина	Произв. помещения			
2.	Астрахань				
	Середина	Офисные помещения			
	Середина	Офисные помещения			
	Середина	Торговые помещения			
	Окраина	Произв. помещения			
3.	Белгород				
	Центр	Торговые помещения			
	Середина	Жилые дома			
	Середина	Офисные помещения			
	Середина	Офисные помещения			
	Середина	Торговые помещения			
	Окраина	Произв. помещения			
4.	Владивосток				
	Центр	Офисы			
	Окраина	Произв. помещения			
	Центр	Магазины			
	Середина	Гостиницы			
	Середина	Типовое жилье			
5.	Владимир				
	Центр	Офисные помещения			
	Центр	Торговые помещения			
	Середина	Жилые дома			
	Середина	Офисные помещения			
	Середина	Торговые помещения			
	Окраина	Офисные помещения			
	Окраина	Произв. помещения			
6.	Волгоград				
	Середина	Магазины			
	Середина	Магазины			
	Середина	Офисы			
7.	Воронеж				
	Середина	Типовое жилье			
	Середина	Торговые помещения			
	Середина	Офисные помещения			
	Окраина	Произв. помещения			
8.	Екатеринбург				
	Центр	Офисные помещения			
	Центр	Офисные помещения			
	Центр	Торговые помещения			
	Окраина	Торговые помещения (встроенные)			
	Середина	Магазины			
	Середина	Типовое жилье			
9.	Иркутск				
	Середина и окраина	Произв. помещения			
	Середина	Магазины			
	Центр	Офисные помещения			
10.	Казань				
	Центр	Офисные помещения			



СРД-18, май 2016 г.

№ п/п	Город, область, местоположение объекта	Тип недвижимости	Констр. система (КС), класс	Рыночная прибыль предпринимателя (ПП) / Внешний износ (ВнИ)	
				май 2015 г.	май 2016 г.
	Центр	Торговые помещения			
	Середина	Жилые дома			
	Середина	Офисные помещения			
	Середина	Торговые помещения			
	Промзона	Произв. помещения			
	Промзона	Произв. помещения			
	Окраина	Офисные помещения			
	Окраина	Произв. помещения			
11.	Калуга				
	Центр	Произв. помещения			
	Середина	Офисные помещения			
	Середина	Типовое жилье			
12.	Киров				
	Середина	Произв. помещения			
	Середина	Магазины			
	Середина	Офисные помещения			
13.	Кострома				
	Середина	Офисные помещения			
	Середина	Произв. помещения			
14.	Краснодар				
	Центр	Офисные помещения			
	Центр	Торговые помещения			
	Центр	Торговое помещение			
	Середина	Типовое жилье			
	Середина и окраина	Произв. помещения			
15.	Красноярск				
	Центр	Офисные помещения			
	Центр	Торговые помещения			
	Середина	Жилые дома			
	Середина	Офисные помещения			
	Середина	Торговые помещения			
	Промзона	Произв. помещения			
	Окраина	Офисные помещения			
	Окраина	Торговые помещения			
16.	Курск				
	Середина	Произв. помещения			
	Середина	Типовое жилье			
17.	Москва				
	Центр	Элитное жилье			
	Окраина	Элитное жилье			
	Середина	Типовое жилье			
	Центр	Торговые комплексы			
	Середина	Торговые комплексы			
	Окраина	Торговые комплексы			
	Окраина	Торговые комплексы			
	Середина	Произв. помещения			
	Окраина	Произв. помещения			
	Центр и основные магистралы	Офисы			
	Центр и основные магистралы	Офисы			
	Центр и основные магистралы	Офисы			
	Окраина	Офисы			



СРД-18, май 2016 г.

№ п/п	Город, область, местоположение объекта	Тип недвижимости	Констр. система (КС), класс	Рыночная прибыль предпринимателя (ПП) / Внешний износ (ВнИ)	
				май 2015 г.	май 2016 г.
	Окраина	Офисы			
	Середина	Склады-терминалы			
	Приблизенно 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			
	Приблизенно ко МКАД	Подз. парковки в элитных жилых зданиях			
	Середина	Гостиницы 3-4 звезды			
	Середина	Типовое жилье			
18.	Московская область				
	15-25 км от МКАД (Рублево-Успенское и Новорижское шоссе)	Элитные загородные владения по индивид. проектам			
	40-50 км от МКАД (Рублево-Успенское и Новорижское шоссе)	Элитные загородные владения по индивид. 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			
	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			
19.	Мурманск				
	Центр города	Офисные помещения			
	Центр города	Торговые помещения			
	Окраина	Офисные помещения			
	Окраина	Производственные помещения			
	Середина	Типовое жилье			
20.	Набережные челны				
	Середина	Жилые дома			
	Середина	Офисные помещения			
	Середина	Торговые помещения			



СРД-18, май 2016 г.

№ п/п	Город, область, местоположение объекта	Тип недвижимости	Констр. система (КС), класс	Рыночная прибыль предпринимателя (ПП) / Внешний износ (ВнИ)	
				май 2015 г.	май 2016 г.
	Промзона	Произв. помещения			
	Окраина	Офисные помещения			
21.	Новокузнецк				
	Ближе к окраине	Складские помещения			
22.	Новороссийск				
	Середина	Жилые дома			
	Середина	Офисные помещения			
	Середина	Торговые помещения			
23.	Новосибирск				
	Центр	Магазины			
	Центр	Офисные помещения			
	Середина	Магазины			
	Середина	Офисные помещения			
	Промзона	Произв. здания			
	Середина	Офисы			
	Середина	Магазины			
	Окраина, промзона	Произв. помещения			
	Середина	Типовое жилье			
24.	Новочебоксарск				
	Промзона	Произв. помещения			
25.	Норильск				
	Середина	Жилые дома			
	Середина	Торговые помещения			
26.	Оренбург				
	Центр города	Торговые помещения			
	Окраина	Офисные помещения			
	Окраина	Произв. помещения			
27.	Пермь				
	Центр	Офисные помещения			
	Центр	Торговые помещения			
	Центр	Торговые помещения			
	Середина	Жилые дома			
	Промзона	Произв. помещения			
	Окраина	Офисные помещения			
	Окраина	Склады-терминалы			
	Окраина	Торговые помещения			
28.	Ростов-на-Дону				
	Центр	Торговые помещения			
	Окраина	Торговые помещения			
	Центр	Офисные помещения			
	Окраина	Офисные помещения			
	Окраина	Произв. помещения			
	Середина	Типовое жилье			
29.	Рязань				
	Центр	Магазины			
	Середина	Типовое жилье			
30.	Самара				
	Центр	Офисные помещения			
	Середина	Жилые дома			
	Середина	Торговые помещения			
	Окраина	Произв. помещения			
	Окраина	Торговые помещения			
31.	Санкт-Петербург				
	Центр	Элитное жилье			



СРД-18, май 2016 г.

№ п/п	Город, область, местоположение объекта	Тип недвижимости	Констр. система (КС), класс	Рыночная прибыль предпринимателя (ПП) / Внешний износ (ВнИ)	
				май 2015 г.	май 2016 г.
	Окраина	Элитное жилье			
	Центр	Торговые комплексы			
	Середина	Торговые комплексы			
	Центр	Офисные помещения			
	Центр	Офисные помещения			
	Середина	Офисные помещения			
	Окраина	Офисные помещения			
	Середина	Типовое жилье			
	Окраина	Производственные здания			
32.	Севастополь				
	Середина	Магазины			
	Середина	Магазины			
	Середина	Офисные помещения			
	Середина	Офисные помещения			
	Середина	Гостиницы			
	Середина	Произв. здания			
	Окраина	ИЖС			
	Середина	Типовое жилье			
33.	Ставрополь				
	Центр	Офисные помещения			
	Центр	Офисные помещения			
	Середина	Жилые дома			
34.	Тамбов				
	Центр	Офисные помещения			
	Окраина	Офисные помещения			
	Центр	Магазины			
	Окраина	Магазины			
	Середина	Типовое жилье			
35.	Тверь				
	Окраина	Магазины			
	Середина	Офисные помещения			
	Окраина	Произв. здания			
	Середина	Типовое жилье			
36.	Тула				
	Центр	Офисы			
	Центр	Магазины			
	Центр	Магазины			
	Середина	Типовое жилье			
37.	Уфа				
	Середина	Типовое жилье			
38.	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%.



СРД-18, май 2016 г.

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	
			май 2015 г.	май 2016 г.
1.	Архангельск			
	Центр	Торговые помещения, «В»		
	Центр	Офисные помещения, «В»		
	Окраина	Офисные помещения, «С»		
	Окраина	Складские помещения, «С»		
2.	Астрахань			
	Середина	Офисные, «В»		
	Середина	Офисные, «С»		
	Середина	Торговые, «С»		
	Окраина	Производственные, «С»		
3.	Белгород			
	Середина	Торговые, «В»		
	Центр	Офисные, «В»		
	Середина	Офисные, «С»		
	Окраина	Производственные, «С»		
4.	Владивосток			
	Центр	Офисные помещения, «В»		
	Центр	Офисные помещения, «С»		
	Середина	Офисные помещения, «С»		
	Окраина	Производственные, «С»		
5.	Владимир			
	Середина	Офисные, «В»		
	Середина	Офисные, «С»		
	Середина	Торговые, «С»		
	Окраина	Производственные, «С»		
6.	Волгоград			
	Центр	Торговые помещения, «В»		
	Середина	Торговые помещения, «С»		
	Середина	Офисные помещения, «В»		
	Середина	Офисные помещения, «С»		
	Середина	Производственные, «С»		
	Окраина	Складские помещения, «В»		
7.	Екатеринбург			
	Центр	Торговые помещения, «В»		
	Центр	Торговые помещения, «С»		
	Середина	Торговые помещения, «В»		
	Середина	Офисные помещения, «В»		
	Середина	Офисные помещения, «С»		
	Середина	Производственные, «С»		
8.	Иркутск			
	Центр	Торговые помещения, «В»		



СРД-18, май 2016 г.

№ п/п	Город, местоположение объекта	Функциональное назначение площадей, класс	Средние значения ВРМ	
			май 2015 г.	май 2016 г.
	Центр	Офисные помещения, «В»		
	Центр	Офисные помещения, «С»		
	Окраина	Офисные помещения, «С»		
	Окраина	Производственные, «С»		
9.	Казань			
	Середина	Производственные, «С»		
	Середина	Офисные, «С»		
	Середина	Торговые, «С»		
10.	Киров			
	Центр	Торговые помещения, «В»		
	Центр	Офисные помещения, «В»		
	Центр	Офисные помещения, «С»		
	Середина	Офисные помещения, «С»		
	Середина	Торговые помещения, «В»		
	Окраина	Производственные, «С»		
11.	Краснодар			
	Центр	Торговые помещения, «В»		
	Центр	Офисные помещения, «В»		
	Центр	Производственные, «С»		
	Середина	Торговые помещения, «С»		
	Середина	Офисные помещения, «В»		
	Середина	Офисные помещения, «С»		
	Середина	Производственные, «С»		
	Окраина	Торговые помещения, «В»		
	Окраина	Офисные помещения, «С»		
	Окраина	Производственные, «С»		
12.	Красноярск			
	Середина	Производственные, «С»		
	Середина	Офисные, «В»		
	Середина	Офисные, «С»		
	Середина	Торговые, «С»		
13.	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, «А»		
	Центр	Офисные помещения, «В»		
	Центр	Офисные помещения, «С»		
	Центр	Производственные, «С»		
	Середина	Типовые квартиры, «В»		
	Середина	Торговые помещения, «А»		
	Середина	Торговые помещения, «В»		
	Середина	Торговые помещения, «С»		
	Середина	Офисные помещения, «В»		
	Середина	Офисные помещения, «С»		
	Середина	Производственные, «С»		
	Окраина	Типовые квартиры, «В»		
	Окраина	Торговые помещения, «В»		
	Окраина	Торговые помещения, «С»		
	Окраина	Офисные помещения, «В»		
	Окраина	Офисные помещения, «С»		
	Окраина	Производственные, «С»		
	Окраина	Складские помещения, «С»		



СРД-18, май 2016 г.

№ п/п	Город, местоположение объекта	Функциональное назначение площадей, класс	Средние значения ВРМ	
			май 2015 г.	май 2016 г.
14.	Нижний Новгород			
	Центр	Торговые, «В»		
	Центр	Торговые, «С»		
	Середина	Торговые, «В»		
	Середина	Торговые, «С»		
	Середина	Офисные, «С»		
	Середина	Производственные, «С»		
15.	Новосибирск			
	Центр	Торговые помещения, «В»		
	Середина	Торговые помещения, «В»		
	Середина	Офисные помещения, «В»		
	Середина	Офисные помещения, «С»		
	Середина	Производственные, «С»		
	Окраина	Складские помещения, «С»		
16.	Пермь			
	Центр	Офисные, «В»		
	Центр	Офисные, «С»		
	Центр	Торговые, «В»		
	Центр	Торговые, «С»		
	Середина	Офисные, «В»		
	Середина	Торговые, «В»		
	Промзоны	Производственные, «С»		
	Окраина	Офисные, «В»		
	Окраина	Офисные, «С»		
	Окраина	Торговые, «В»		
	Окраина	Торговые, «С»		
17.	Ростов-на-Дону			
	Центр	Торговые помещения, «В»		
	Центр	Офисные помещения, «В»		
	Центр	Производственные, «С»		
	Середина	Торговые помещения, «В»		
	Середина	Офисные помещения, «В»		
	Окраина	Торговые помещения, «В»		
	Окраина	Офисные помещения, «С»		
	Окраина	Производственные, «С»		
	Окраина	Складские помещения, «С»		
18.	Рязань			
	Центр	Торговые помещения, «С»		
	Центр	Офисные помещения, «С»		
	Окраина	Торговые помещения, «С»		
	Окраина	Производственные, «С»		
	Окраина	Складские помещения, «С»		
19.	Санкт-Петербург			
	Центр	Офисные, «В»		
	Центр	Офисные, «С»		
	Центр	Торговые, «В»		
	Центр	Торговые, «С»		
	Середина	Офисные, «В»		
	Середина	Офисные, «С»		
	Середина	Производственные, «С»		
	Середина	Торговые, «В»		
	Середина	Торговые, «С»		
	Окраина	Производственные, «С»		
20.	Ставрополь			
	Центр	Офисные, «С»		
	Центр	Торговые, «В»		



СРД-18, май 2016 г.

№ п/п	Город, местоположение объекта	Функциональное назначение площадей, класс	Средние значения ВРМ	
			май 2015 г.	май 2016 г.
	Центр	Торговые, «С»		
	Середина	Торговые, «В»		
	Середина	Торговые, «С»		
	Окраина	Офисные, «С»		
	Окраина	Торговые, «С»		
21.	Тамбов			
	Центр	Офисные помещения, «С»		
	Середина	Торговые помещения, «С»		
	Окраина	Торговые помещения, «С»		
	Окраина	Офисные помещения, «С»		
	Окраина	Производственные, «С»		
	Окраина	Складские помещения, «С»		
22.	Тверь			
	Центр	Офисные, «В»		
	Центр	Офисные, «С»		
	Центр	Торговые, «В»		
	Середина	Офисные, «В»		
	Середина	Офисные, «С»		
	Промзоны	Производственные, «С»		
	Окраина	Офисные, «С»		
	Окраина	Торговые, «С»		
23.	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, «С»		
	Окраина	Складские помещения, «С»		
24.	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, «С»		
	Окраина	Складские помещения, «С»		

1.3. Корреляционно-регрессионные связи и коэффициенты.

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

Использование: при проведении расчетов и корректировок.

Обозначения:

ПА - удельная стоимость прав аренды ЗУ на 49 лет;

ПС - удельная стоимость прав собственности на ЗУ.

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

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



СРД-18, май 2016 г.

Таблица 1.3.1

Соотношение ПА/ПС для земельных участков в некоторых городах РФ

№ п/п	Город, местоположение объекта	Функциональное назначение	СРД-11 ноябрь 2012 г.	СРД-12 май 2013 г.	СРД-13 ноябрь 2013 г.	СРД-14 май 2014 г.	СРД-15 ноябрь 2014 г.	СРД-16 май 2015 г.	СРД-17 ноябрь 2015 г.	СРК-2016 март 2016	СРД-18 май 2016 г.
1.	Архангельск										
	Центр	Торговое									
	Окраина	Производственное									
2.	Астрахань										
	Окраина	Производственное									
3.	Владивосток										
	Середина	Торговое									
	Середина	Торгово-сервисное									
	Середина	Офисное									
	Окраина	Производственное									
4.	Волгоград										
	Центр	Офисное									
	Середина	Торговое									
	Середина	Офисное									
	Середина	Производственное									
	Окраина	Производственное									
5.	Воронеж										
	Центр	Офисное									
	Середина	Офисное									
6.	Екатеринбург										
	Центр	Торговое									
	Середина	Торговое									
	Середина	Офисное									
	Середина	Производственное									
	Окраина	Торговое									
	Окраина	Офисное									
	Окраина	Сервисное									
	Окраина	Производственное									
7.	Иркутск										
	Середина	Торговое									
	Середина	Офисное									
	Окраина	Офисное									
	Окраина	Производственное									
8.	Калуга										
	Середина	Торговое									
	Окраина	Производственно-складское									
	Окраина	Производственное									
9.	Киров										
	Центр	Торговое									
	Центр	Торгово-сервисное									
	Окраина	Производство									
	Окраина	Складское									
10.	Кострома										
	Окраина	Производственное									
	Середина	Офисное									
11.	Краснодар										
	Центр	Офисное									
	Центр	Торгово-сервисное									
	Середина	Торговое									
	Середина	Офисное									
	Середина	Производственное									
	Окраина	Торговое									
	Окраина	Производственное									
12.	Курск										
	Середина	Офисное									
13.	Москва										



СРД-18, май 2016 г.

№ п/п	Город, местоположение объекта	Функциональное назначение	СРД-11 ноябрь 2012 г.	СРД-12 май 2013 г.	СРД-13 ноябрь 2013 г.	СРД-14 май 2014 г.	СРД-15 ноябрь 2014 г.	СРД-16 май 2015 г.	СРД-17 ноябрь 2015 г.	СРК-2016 март 2016	СРД-18 май 2016 г.
	Центр	Торговое									
	Центр	Офисное									
	Середина	Торговое									
	Середина	Офисное									
	Середина	Сервисное									
	Окраина	Производственное									
	Окраина	Торговое									
	Окраина	Офисное									
	Окраина	Офисно-складское									
	Окраина	Сервисное									
14.	Московская область										
	4-10 км. от МКАД	Торговое									
	6-9 км. от МКАД	Складское									
	6-12 км. от МКАД	Торговое									
	8-12 км. от МКАД	Офисное									
	10-15 км. от МКАД	Офисное									
	12-16 км. от МКАД	Складское									
	12-20 км. от МКАД	Торговое									
	22-28 км. от МКАД	Торговое									
	20-30 км. от МКАД	Производственное									
	30-42 км. от МКАД	Производственное									
	40-60 км. от МКАД	Производственное									
	50-70 км. от МКАД	Производственное									
15.	Новосибирск										
	Середина	Торговое									
16.	Рязань										
	Окраина	Производственное									
17.	Самара										
	Середина	Торговое									
	Середина	Торгово-сервисное									
	Окраина	Производственное									
18.	Санкт-Петербург										
	Центр	Торговое									
	Окраина	Торговое									
	Окраина	Торгово-сервисное									
	Окраина	Торгово-складское									
	Окраина	Производственное									
19.	Тверь										
	Окраина	Производственное									
	Окраина	Производственно-складское									
20.	Тула										
	Середина	Торговое									
	Окраина	Промышленное									
21.	Уфа										
	Окраина	Производственное									
22.	Ярославль										
	Середина	Производственное									
	Окраина	Сервисное									
	Окраина	Офисно-складское									
	Окраина	Производственное									

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



СРД-18, май 2016 г.

1.3.2. Корректировки на уторгование для объектов недвижимости

Использование: при проведении расчетов и корректировок. Приведены отдельные данные, полученные

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

Таблица 1.3.2.

Значения корректировок на уторгование для объектов недвижимости в различных городах РФ

Населенный пункт	Жилая		Торговая		Офисная		Производственно-складская		Земельные участки
	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Продажа
	Крупные города								
Воронеж									
Екатеринбург									
Краснодар									
Москва									
Ростов-на-Дону									
С.- Петербург									
Среднее по крупным городам в мае 2016 г.									
Среднее по крупным городам в марте 2015 г.									
Среднее по крупным городам в ноябре 2014 г.									
	Средние города								
Владивосток									
Новосибирск									
Омск									
Севастополь									
Ставрополь									
Тамбов									
Тверь									
Среднее по средним городам в мае 2016 г.									
Среднее по средним городам в марте 2015 г.									
Среднее по средним городам в ноябре 2014 г.									
	Небольшие города и населенные пункты								
Московская область в мае 2016 г.									
Московская область в марте 2015 г.									
Московская область в ноябре 2014 г.									

*В Санкт-Петербурге скидки на эконом класс квартир 5-8%, на коммерческий класс 7-10%, на элитное жилье 9-12%

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.

От редактора: максимальные скидки на уторгование прошли свой пик в марте и начали снижаться.



СРД-18, май 2016 г.

1.4. Время ликвидности объектов недвижимости в 2007, 2014, 2015, 2016 гг.

Использование: при учете ликвидности недвижимости в расчетах.
Приведены отдельные данные, полученные

по сведениям риэлтерских фирм, сети Интернет, из периодических изданий по недвижимости (табл. 1.4.1).

Таблица 1.4.1

Время ликвидности объектов недвижимости на территории РФ

№ п/п	Наименование	Средние сроки экспозиции, мес.			
		2016	2015	2014	2007
	Квартиры				
1.	1-комнатные квартиры				
	Москва				
	Санкт-Петербург				
	Екатеринбург				
2.	2-комнатные квартиры				
	Москва				
	Санкт-Петербург				
	Екатеринбург				
3.	3 и более-комнатные квартиры				
	Москва				
	Санкт-Петербург				
	Екатеринбург				
	Земельные участки				
1.	Под дачное строительство				
	Московская область				
	Тульская область				
2.	Под офисные и торговые цели				
	Москва				
	Московская область (торговые цели)				
3.	Под производственно-складские цели				
	Москва				
	Московская область				
	Помещения (здания)				
1.	Производственные				
	Иркутск				
	Киров				
	Москва				
	Московская область (10-40 км. от МКАД)				
	Санкт-Петербург				
2.	Торговые				
	Иркутск				
	Киров				
	Москва				
	Московская область (10-40 км. от МКАД)				
3.	Офисные				
	Москва				
	Московская область (10-40 км. от МКАД)				
	Иркутск				
	Санкт-Петербург				
4.	Гостиницы				
	Москва				
	Московская область (10-40 км. от МКАД)				

Для квартир:

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

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

Важными факторами являются:

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

Дополнительными факторами являются:

- местоположение (экология, расположение в городе, транспортная доступность, дворовая территория и парковки);
- темп роста стоимости в сегменте квартир (был важен до 2008 года, в 2016 г. - важен для сдачи в аренду);
- срок подготовки документов и т.п.



СРД-18, май 2016 г.

1.5. Корректировки на вид разрешенного использования земельных участков по городам РФ

Использование: Корректировки на вид разрешенного использования (назначение)

применяются в случае отсутствия аналогов ЗУ по назначению объекта оценки.

Таблица 1.5.1

Средние соотношения между стоимостью прав собственности на ЗУ различного назначения в городах РФ по офертам

№ п/п	Наименование города	Права	Торговое и сервисное	Гостиницы	Офисно-админ.	Жилые дома	Произв.-складск.	Отдых (рекреац.)	Охранные зоны***
1.	Владивосток	Собств.							
2.	Екатеринбург	Собств.							
3.	Краснодар	Собств.							
4.	Красноярск	Собств.							
5.	Москва	Собств.							
6.	Московская область	Собств.							
7.	Новосибирск	Собств.							
8.	Ростов на Дону	Собств.							
9.	Санкт-Петербург	Собств.							
10.	Ярославль	Собств.							
	Среднее по 2016 г.	Собств.							
	Среднее по 2015 г.	Собств.							
	Среднее по 2014 г.	Собств.							

* Прочерки в таблице связаны с отсутствием достоверного количества данных по выборке;

**Подбор земельных участков для сравнения с гостиничным назначением осуществлялся в привязке к местоположению гостиничных участков. Сравнивались участки под торговые и гостиничные назначения

***Земельные участки без разрешения капитального строительства (водоохранные зоны, сельскохозяйственные зоны и т.п.)



СРД-18, май 2016 г.

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

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

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			
4.	Волгоград			
4.1.	Складские помещения			
	Операционные расходы			

* Расценки для класса «В» и «С» снижаются для Московской области на 14 – 18% по сравнению с Москвой.

Расценки даны с учетом НДС.

Операционные расходы включают: эксплуатационные (с коммунальными), налоги, земельные платежи, страхование. Для Управляющих компаний вознаграждение ориентировочно составляет от 1 до 5% от арендной ставки (1% - для крупных объектов, 5% - для мелких).

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

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

Таблица 1.7.1.

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

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



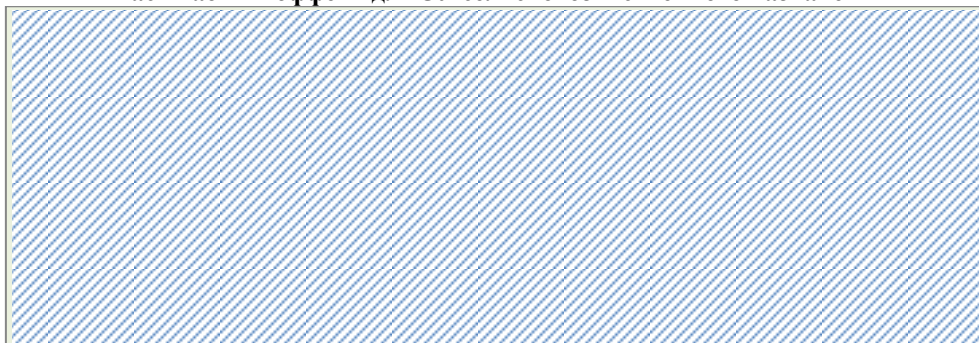
СРД-18, май 2016 г.

1.8. Корректировка на масштаб для земельных участков сельскохозяйственного назначения в Московской области

Использование: при проведении расчетов по сравнительному подходу.

Рисунок 1.8.1.

Масштабный эффект для ЗУ сельскохозяйственного назначения



Для расчетов отобраны земельные участки для пропашных культур площадью 7,41 - 401,6 Га, расположенные на расстоянии 85 - 145 км. от МКАД на Юге, Юго-Востоке Московской области.

Корреляционно - регрессионный анализ показал:

Удельная стоимость = [REDACTED]
 $R^2 =$ [REDACTED]

(по шкале Чеддока теснота связи **заметная**)

Рисунок 1.8.2.

Изменение стоимости с расстоянием от МКАД

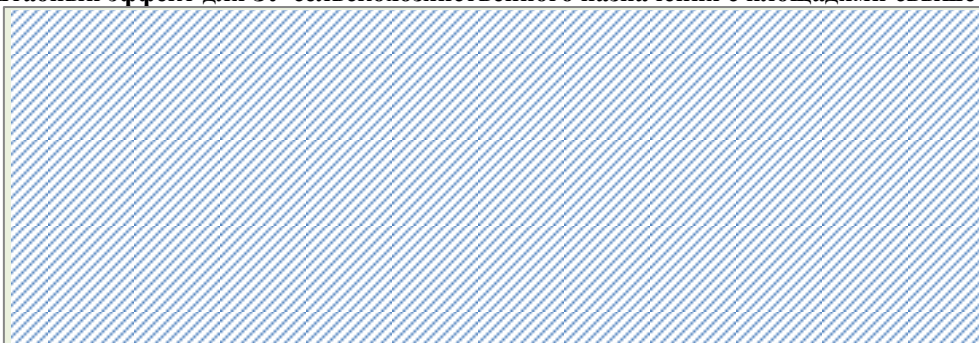


Справочно приводятся данные корреляционно - регрессионного анализа по изменению стоимости с расстоянием от

МКАД для вышеупомянутых земельных участков. По шкале Чеддока теснота связи **слабая**.

Рисунок 1.8.3.

Масштабный эффект для ЗУ сельскохозяйственного назначения с площадями свыше 100 Га



Корреляционно - регрессионный анализ показывает, что при площадях земельных участков свыше 100 Га корректировка на

масштабный эффект нецелесообразна (теснота связи **слабая**).



СРД-18, май 2016 г.

РАЗДЕЛ 2. БИЗНЕС

2.1. Доли большинства

Использование: переход от стоимости 100% миноритарного пакета (доли) к 100% мажоритарному пакету.

Таблица 2.1.1.

Доли большинства для иностранных и отечественных отраслей

№ п/п	Наименование	Доля большинства, среднее	
		Mergerstat Control Premium Stude - 2015	РФ
1.	Горнодобывающая		
1.1.	- Добыча металлов		
1.2.	- Извлечение нефти и газа		
2.	Строительство		
2.1.	- Строительство зданий		
2.2.	- Проектирование		
3.	Производство		
3.1.	- Продукты питания		
3.2.	- Одежда		
3.3.	- Лес, мебель, бумага		
3.4.	- Химия		
3.5.	- Резина, пластмассы		
3.6.	- Камень, бетон, металлозаготовки		
3.7.	- Электрическое и электронное оборудование		
3.8.	- Фото, медицинские, оптические товары и инструменты		
4.	Транспорт		
4.1.	- Автоперевозки		
4.2.	- Водоперевозки		
4.3.	- Трубопроводный транспорт		
4.4.	- Службы перевозки		
5.	Связь		
6.	Электро, газовые и санитарные службы		
7.	Оптовая торговля		
7.1.	- Товары повседневного спроса		
8.	Розничная торговля		
8.1.	- Питание и напитки		
8.2.	- Смешанная торговля		
9.	Финансы, страхование, недвижимость		
9.1.	- Банки и кредитные агентства		
9.2.	- Службы безопасности, брокеридж и прочие службы		
9.3.	- Страховые компании		
9.4.	- Управление недвижимостью		
9.5.	- Холдинговые и инвестиционные компании		
10.	Обслуживание		
10.1.	- Отели и пансионаты		
10.2.	- Обслуживание бизнеса		
10.3.	- Медицина		
10.4.	- Конструирование, расчеты, исследования, менеджмент		
11.	Металлургия		



СРД-18, май 2016 г.

2.2. Балансовые значения коэффициента бета (рычагового и безрычагового)

Балансовые значения коэффициента бета (рычагового и безрычагового) рассчитываются на основе балансовых отчетов предприятий (формы №1, 2) за 5-6

лет {12}.

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

Таблица 2.2.1.

Значения коэффициентов бета балансовых по предприятиям

Предприятие	Правовая форма	Выручка, млн. руб.	Значения коэффициента бета			Долг / Капитал
			Рычагового	Безрычагового		
				балансовые	расчетные*	
Нефтедобывающие						
Са...з	АО					
Ва...з	ПАО					
Га...л	ООО					
Н...ь	ОАО					
Га...ь	ПАО					
То...ь	ОАО					
Го...ь	ООО					
Са...з	АО					
Среднее						
Добыча щебня и песка						
С...р	ОАО					
Е...р	ЗАО					
У...е	ООО					
Х...р	ООО					
У...у	ООО					
С...р	ОАО					
М...р	ООО					
С...р	ОАО					
Среднее						
Угледобывающие						
В...ь	ООО					
Ю...с	ПАО					
Я...ь	АО					
Ва...ь	АО					
М...е	АО					
У...с	АО					
Г...я	АО					
У...й	ООО					
Среднее						
Торфодобывающие						
П...м	ООО					
С...а	ООО					
В...а	ЗАО					
Т...ф	ООО					
П...ф	ЗАО					
К...ф	ООО					
Л...ф	ООО					
Т...а	ООО					
В...ф	ЗАО					
Среднее						
Золотодобывающие						
П...с	ПАО					
П...л	АО					
Н...т	ООО					
В...й	ООО					



СРД-18, май 2016 г.

Предприятие	Правовая форма	Выручка, млн. руб.	Значения коэффициента бета			Долг / Капитал
			Рычагового	Безрычагового		
				балансовые	расчетные*	
Ю...о	ОАО					
С...к	ООО					
С...о	ОАО					
С...р	ПАО					
Б...о	ОАО					
Р...й	ОАО					
Среднее						
Металлические руды						
Г...о	ООО					
Е...а	ОАО					
Л...к	АО					
М...к	ОАО					
К...к	АО					
С...а	ООО					
Среднее						
Алмазы						
А...а	АО					
Ал...а	АК					
С...м	ПАО					
А...ы	ООО					
Н...е	АО					
К...ы	ООО					
Среднее						

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

2.3. Расчетные мультипликаторы

Использование:

- в сравнительном подходе при оценке бизнеса (предприятия);

- для определения стоимости предприятий в постпрогнозном периоде.

Расчетные мультипликаторы, приведенные в табл. 2.2.1, 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



СРД-18, май 2016 г.

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

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

Таблица 2.3.1

Расчетные мультипликаторы

№ п/п	Отрасль, подотрасль	Продукция, услуги	Выручка, млн. руб.	Маркировка	P/R	P/V	P/BB	P/ВнА	P/ЕВТ
					Значение мультипликатора. Выборка, шт. Квар.				
1.	Торговля	Продажа нефтепродуктов (топлива)							
2.	Нефтяная	Ремонт оборудования							
3.	Нефтяная	Сдача в аренду АЗС и нефтебаз							
4.	Нефтяная	Хранение и транспортировка нефтепродуктов							
5.	Нефтегазовая	Система безналичных расчетов							
6.	Электроника	Производство и продажа радиоэлектронных изделий							
7.	Финансы	Правовая деятельность							
8.	Горное дело	Геологоразведка							
9.	Торговля	Промышленные товары							
10.	Горнодобывающая	Добыча строительных материалов							



СРД-18, май 2016 г.

2.4. Внутренние нормы рентабельности (IRR) отдельных инвестиционных проектов

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

инвестиционных проектов.

В табл. 2.4.1 приведены внутренние нормы рентабельности инвестиционных проектов.

Таблица 2.4.1

Внутренние нормы рентабельности (IRR) инвестиционных проектов

№ п/п	Инвестиционный проект	Отрасль	Общая стоимость проекта	Период окупаемости, годы	IRR %
1	Строительство гостиничных комплексов				
2	Молочный завод				
3	Ферма КРС				
4	Платная автодорога				
5	Экоферма				
6	Гостиница				
7	Разработка месторождения глины				

2.5. Соотношения между величинами котировок привилегированных и обыкновенных акций

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

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

Таблица 2.5.1

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

№ п/п	Отрасль	Сп/Со		Сп/Со	
		Предложения – май 2015 г.		Предложения – май 2016 г.	
		Кол-во	Среднее	Кол-во	Среднее
1.	Нефтяная				
2.	Газовая				
3.	Энергетика				
4.	Банковское дело				
5.	Связь				
6.	Металлургия				
7.	Автомобильная				
8.	Механические заводы				
9.	Судостроение				
10.	Торговля				
11.	Химия				
12.	Пищевая				
13.	Золотодобыча				
14.	Приборостроение				
	Среднее общее				



СРД-18, май 2016 г.

2.6. Отраслевое ранжирование инвестиционных проектов по периоду окупаемости затрат

Таблица 2.6.1.

Периоды окупаемости инвестиционных проектов

№ п/п	Наименование отраслей	Средний период окупаемости, лет
1	Ритуальные услуги	
2	ИТ-технологии	
3	Здравоохранение	
4	Строительные материалы	
5	Легкая промышленность	
6	Пищепром	
7	Добыча полезных ископаемых	
8	Транспорт	
9	Строительство	
10	Торговля	
11	ВПК	
12	Гостиничные услуги	
13	Химия	
14	ЖКХ	
15	Сельское хозяйство	

2.7. Отраслевое ранжирование инвестиционных проектов по внутренней норме рентабельности (IRR)

Таблица 2.7.1

Средние IRR инвестиционных проектов

№ п/п	Наименование отраслей	Средняя IRR
1.	Транспорт	
2.	Строительные материалы	
3.	Строительство	
4.	Ритуальные услуги	
5.	Химия	
6.	Торговля	
7.	Пищепром	
8.	Добыча полезных ископаемых	
9.	Здравоохранение	
10.	Сельское хозяйство	
11.	ЖКХ	
12.	Гостиничные услуги	
13.	Легкая промышленность	
14.	ВПК	
15.	ИТ-технологии	



СРД-18, май 2016 г.

РАЗДЕЛ 3. ИНТЕЛЛЕКТУАЛЬНАЯ СОБСТВЕННОСТЬ И НЕМАТЕРИАЛЬНЫЕ АКТИВЫ (НМА)

3.1. Франчайзинг и роялти

Использование: для оценки доходным
подходом ИС и НМА.

Таблица 3.1.1

Ставки роялти по рынкам РФ

№ п/п	Наименование	СРД-10, % апрель	СРД-12, % май 2013 г.	СРД-13, % ноябрь 2013 г.	СРД-14, % май 2014 г.	СРД-15, % ноябрь 2014 г.	СРД-16, %, май 2015 г.	СРД-17, %, ноябрь 2015 г.	СРД-18, % май 2016
1.	Автозапчасти								
2.	Агентства недвижимости								
3.	Агентства праздников и отдыха								
4.	Аренда автомобилей								
5.	Бижутерия и аксессуары								
6.	Выпуск журналов								
7.	Гостиницы								
8.	Гостиницы мини								
9.	Двери								
10.	Дезинфекция								
11.	Деньги заем								
12.	Детская обувь								
13.	Детская одежда								
14.	Детское обучение, воспитание								
15.	Дизайн интерьера								
16.	Домашний бизнес								
17.	Домашние животные								
18.	Доставка курьером								
19.	Доставка почтой								
20.	Занятия с детьми								
21.	Заправка картриджей								
22.	Изображений нанесение								
23.	Изготовление печатей и штампов								
24.	Изготовление декоративной печати								
25.	Интернет-бизнес								
26.	Интернет-магазины								
27.	Канализация								
28.	Кафе								
29.	Кино								
30.	Кислородные бары								
31.	Кожгалантерея								
32.	Масло кукурузное								
33.	Масло оливковое								
34.	Масло подсолнечное								
35.	Материалы строительные								
36.	Медицина								
37.	Мобильные телефоны								
38.	Мука								
39.	Облицовочный камень								
40.	Обучение иностранным языкам								
41.	Обувь								
42.	Одежда								
43.	Оздоровительные и сервисные салоны								



СРД-18, май 2016 г.

№ п/п	Наименование	СРД-10, % апрель 2012 г.	СРД-12, % май 2013 г.	СРД-13, % ноябрь 2013 г.	СРД-14, % май 2014 г.	СРД-15, % ноябрь 2014 г.	СРД-16, %, май 2015 г.	СРД-17, %, ноябрь 2015 г.	СРД-18, % май 2016
44.	Оздоровительные центры								
45.	Оргтехника								
46.	Отдых и развлечения								
47.	Парикмахерские								
48.	Парфюмерия								
49.	Пивные рестораны								
50.	Пиротехника								
51.	Питание								
52.	Пиццерии								
53.	Подарки								
54.	Приборы КИП								
55.	Продукты питания								
56.	Производство								
57.	Прокат легковых автомобилей								
58.	Пчеловодство								
59.	Расходные материалы для компьютеров								
60.	Реклама								
61.	Рестораны								
62.	Семена подсолнечника жареные								
63.	Сертификационные центры								
64.	Сеть магазинов								
65.	Спорт, здоровье, красота								
66.	Спорттовары								
67.	Столовые								
68.	Товары для дома								
69.	Товары для животных								
70.	Торговля обувью								
71.	Торговля посудой								
72.	Торговля электронной техникой								
73.	Туризм								
74.	Универсамы								
75.	Услуги для бизнеса								
76.	Услуги для населения								
77.	Фаст-фуд								
78.	Финансовые услуги								
79.	Фотостудии								
80.	Хлебобулочные изделия								
81.	Цветы								
82.	Чайная торговля								
83.	Электрические счетчики								
84.	Электротранспорт								
85.	Ювелирные магазины								
86.	Юридические агентства по интеллектуальной собственности								
87.	Юридические услуги								



СРД-18, май 2016 г.

3.2. Сроки полезного использования программ для ЭВМ

Использование: для расчетов по
затратному и доходному подходам

Таблица 3.2.1.

Сроки полезного использования программ для ЭВМ

№ п/п	Наименование	Срок, лет
1.	Постоянно обновляемые программы	
2.	Бухгалтерские программы	
3.	Игровые программы	
4.	Программы графического построения	
5.	Операционные системы	
6.	Программы для воздушных судов	
7.	Программы тестирования	
8.	Программы для проектирования	
9.	Программы для научных исследований	
10.	Программы по культурному наследию	
11.	Программы технологических процессов	
12.	Программы для космоса	
13.	Программы для баллистических ракет	
	Отдельные программы	
14.	Программы, по которым невозможно определить срок полезного использования	
15.	Отдельные компьютерные программы	
16.	Программы без существенной модернизации	
17.	Программы с регулярной модернизацией	
18.	Программы логистические	
19.	Поисковые программы	
20.	Программы по статистической обработке данных	
21.	Программы обучающие	

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



СРД-18, май 2016 г.

3.3. Сроки экономической жизни технологий

Использование: для расчетов по
затратному и доходному подходам

Таблица 3.3.1

Сроки экономической жизни различных технологий

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



СРД-18, май 2016 г.

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.	Автомашина Опель Астра				
2.	Яхта Валиа (Сочи)				
3.	Картины				
4.	Скульптуры (животные) парковые				
5.	Автокран Либхер (50 т.)				
6.	Мотоцикл БМВ				
7.	Пианино цифровое Ямаха				
8.	Пылесос Краузен				
9.	Паркетшлифмашина Flip				
10.	Паркетшлифмашина Hummel				
11.	Станок сверлильный МАВ				
12.	Циркулярная пила Бош				



СРД-18, май 2016 г.

4.2. Исследования коэффициентов перехода на вторичный рынок

Использование: в затратном и сравнительном подходе.

Цель - определение коэффициентов перехода на вторичный рынок.

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

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

Ниже приведены результаты отдельных исследований коэффициентов перехода на вторичный рынок

Методология получения расчетных данных приведена в разд. 6.

Таблица 4.2.1

Рыночные данные по коэффициентам переходу объектов на вторичный рынок

№ п/п	Наименование объекта, параметры	СРД-9, ноябрь 2011 г.	СРД-10, май 2012 г.	СРД-11, ноябрь 2013 г.	СРД-12, май 2013 г.	СРД-13, ноябрь 2013 г.	СРД-14, май 2014 г.	СРД-15, ноябрь 2014 г.	СРД-16, май 2015 г.	СРД-17, ноябрь 2015 г.	май 2016 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										
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.	Автомшины										
22.	Торговое оборудование										
23.	Деревообрабатывающие станки										
24.	Крановое оборудование										
25.	Сельскохозяйственная техника										
26.	Компьютерная техника										
27.	Автомобили										
28.	Трактора										
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										



СРД-18, май 2016 г.

№ п/п	Наименование объекта, параметры	СРД-9, ноябрь 2011 г.	СРД-10, май 2012 г.	СРД-11, ноябрь 2013 г.	СРД-12, май 2013 г.	СРД-13, ноябрь 2013 г.	СРД-14, май 2014 г.	СРД-15, ноябрь 2014 г.	СРД-16, май 2015 г.	СРД-17, ноябрь 2015 г.	май 2016 г.
35.	Буровая установка модель УРБ-2А2										
36.	Буровая установка TERBERG F3000 ST100										
	Музыкальные инструменты										
37.	Бас гитара FERNANDES GRADUAL MBK										
38.	Аkkордеон 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 CB 210										
43.	Камера порошковой покраски K02										
44.	Окрасочный аппарат Graco EXTREME 70:1										
45.	Окрасочное оборудование DP-6382 (dino-power)										
	Печатное оборудование										
46.	Система печати Océ TDS750										
47.	Печатная машина Heidelberg Speedmaster SM										
48.	Флексографическая печатная машина, серия YT-2800										
	Погрузочное оборудование										
49.	Фронтальный погрузчик XCMG LW 300FN										
50.	Мини-погрузчик CLG365A										
51.	Фронтальный погрузчик CTM-KD ZL920										
52.	Погрузчик Hyundai HL760-9S										
	Трансформаторное оборудование										
53.	ТМ 160/10/0,4										
54.	ТМГ-400/10-Y1										
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 AOH										
	Мебель офисная РФ										
66.	Диван офисный										
67.	Кабинет руководителя										
68.	Шкаф-стеллаж										



СРД-18, май 2016 г.

№ п/п	Наименование объекта, параметры	СРД-9, ноябрь 2011 г.	СРД-10, май 2012 г.	СРД-11, ноябрь 2013 г.	СРД-12, май 2013 г.	СРД-13, ноябрь 2013 г.	СРД-14, май 2014 г.	СРД-15, ноябрь 2014 г.	СРД-16, май 2015 г.	СРД-17, ноябрь 2015 г.	май 2016 г.
69.	Стойка ресепшн										
70.	Кресло руководителя										
	Среднее										
	Коммунальная техника										
71.	Снегоуборочная техника РФ										
72.	Пескоразбрасыватели РФ										
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.	Трубонарезной 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 6Г12										
	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										
99.	Станок заточной СЗТП- 600Т										
100.	Станок заточной УЗС-2										
	Среднее										



СРД-18, май 2016 г.

№ п/п	Наименование объекта, параметры	СРД-9, ноябрь 2011 г.	СРД-10, май 2012 г.	СРД-11, ноябрь 2013 г.	СРД-12, май 2013 г.	СРД-13, ноябрь 2013 г.	СРД-14, май 2014 г.	СРД-15, ноябрь 2014 г.	СРД-16, май 2015 г.	СРД-17, ноябрь 2015 г.	май 2016 г.
	Станки деревообрабатывающие										
101.	Станок деревообрабатывающий СРЗ-6										
102.	Станок деревообрабатывающий ФСШ-1А										
103.	Станок деревообрабатывающий СР6-8										
104.	Станок деревообрабатывающий LBM NC1										
	Среднее										
	Железнодорожный транспорт										
105.	Полувагоны										
106.	Хоппер-зерновоз										
107.	Грузовой вагон										
108.	Крытый вагон										
	Среднее										
	Резервуары										
109.	РГС-2										
110.	РГС-5										
111.	РГС-20										
112.	РГС-100										
	Среднее										
	Электродвигатели										
113.	АИР 56А2										
114.	АИР 280 М2										
115.	АМН 280 S2										
116.	MS112SA										
117.	DMI										
	Среднее										
	Полиграфическое оборудование импортное										
118.	Термопрессы										
119.	Фальцевально-склеивающее оборудование										
120.	Бумагорезательное										
121.	Офсетные машины										
122.	Ламинаторы										
	Среднее										



СРД-18, май 2016 г.

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.	СРД-14 май 2014 г.	СРД-15 ноябрь 2014 г.	СРД-16 май 2015 г.	СРД-17 ноябрь 2015 г.	СРД-18 май 2016 г.
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)										
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										



СРД-18, май 2016 г.

№ 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.	СРД-14 май 2014 г.	СРД-15 ноябрь 2014 г.	СРД-16 май 2015 г.	СРД-17 ноябрь 2015 г.	СРД-18 май 2016 г.
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 переносные										
40.	Торговое оборудования 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)										



СРД-18, май 2016 г.

№ 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.	СРД-14 май 2014 г.	СРД-15 ноябрь 2014 г.	СРД-16 май 2015 г.	СРД-17 ноябрь 2015 г.	СРД-18 май 2016 г.
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 1С 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 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 зубоврачебные импортные										



СРД-18, май 2016 г.

№ 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.	СРД-14 май 2014 г.	СРД-15 ноябрь 2014 г.	СРД-16 май 2015 г.	СРД-17 ноябрь 2015 г.	СРД-18 май 2016 г.
92.	Паллеты складские										
93.	Разборные строительные леса										
94.	Игровые автоматы										
95.	Банкоматы										
96.	Домашние животные										
97.	Сеялки с/х для зерновых										
98.	Железнодорожные полувагоны										
99.	Камины дровяные										
100.	Плитка облицовочная										
101.	Сайдинг импортный										
102.	Картины художественные РФ										
103.	Оборудование для сушки руды										
104.	Рамы лесопильные										
105.	Сепараторы жидкостные										
106.	Конвейеры ленточные										
107.	Стеллажи передвижные										
108.	Земснаряды										
109.	Асфальтоукладчики										
110.	Мельницы шаровые										
111.	Радиостанции отеч.										

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



СРД-18, май 2016 г.

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)		
РФ (ЦБ РФ)		
США (ФРС)		
Страны Евросоюза (ЕЦБ)		

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

Таблица 5.1.2

Страновые риски для РФ

№ п/п	Год	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 (снижен рейтинг банков РФ)	
17.	2012 май (прошли выборы)	
18.	2012 ноябрь	
19.	2013 май	
20.	2013 ноябрь (низкий рост ВВП)	
21.	2014 май (снижение рейтингов)	
22.	2014 ноябрь (влияние санкций, рейтинг BVB1)	
23.	2015 май (кризис, понижение рейтинга)	
24.	2015 ноябрь (снижение ВВП)	
25.	2016 май (рост стоимости нефти)	



СРД-18, май 2016 г.

5.2. Ориентировочные индексы-дефляторы

Использование: при прогнозировании денежных потоков.

Таблица 5.2.1

Индексы-дефляторы

№ п/п	Наименование	2016	2017	2018
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 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 «Резерв на замещение»

www.appraiser.ru (16.04.2016 г.)

Фоменко А.Н. («ник» - АНФ)

ратратрат сообщал(а):

*«Резерв на замещение=необходимые затраты на ремонт*фактор фонда возмещения*

Фактор фонда возмещения=1/((1+i)^n-1)

Периодичность кап. ремонта можно взять из ВСН 58-88

% затрат на кап. ремонт можно взять отсюда "Положение о порядке организации, проведения и финансирования капитального и текущего ремонта объектов социальной сферы города Москвы"

Если затратник не применяли за восстановительную стоимость в крайнем случае можно взять рез-т сравнительного подхода-земля.

Вы привели стандартное правило, используемое на практике. Вот только правильное ли оно?

Доходный подход содержит множество допущений, о которых мы часто не задумываемся. Например:

1. Ставка доходности постоянна в течение всего срока жизни объекта. Ретро данные этого не подтверждают.

2. Ориентируясь на текущее значение ставки арендной платы, мы невольно делаем два допущения.

Первое, НЭИ объекта, например офис, не меняется в течение всей жизни. Так ли это?

Второе, класс объекта не меняется. Выбрав ставку для офиса класса А, мы полагаем, что «до смерти» это будет класс А.

3. Операционные расходы включают в себя некий «джентельменский набор», который в будущем не претерпит изменений. И соотношения между составляющими этого набора сохранятся.

4. Когда используются аналитические данные по операционным расходам, то в них обычно не учтены затраты на замещение. Т.е., если их не добавить, то по сути вводится предположение, что объект

никогда не подвергается капитальному ремонту.

5. Если рассчитать как предложено выше (собственно так их обычно и считают), то ориентируясь на ВС (историческую стоимость) мы не учитываем реальные затраты на капремонт через 20...25 лет. Ориентируясь, на стоимость ЗП, а при его отсутствии на стоимость сравнительного подхода (что более правильно по сравнению с ВС, хотя, строго говоря, нужно вычесть из СП землю, если это не встроенное помещение), мы накапливаем резерв на замещение в реальных ценах. Но и дисконтировать тогда нужно по реальной ставке, либо учитывать темп роста (цен в строительстве). Используя ВСН мы предполагаем, что ремонтные материалы, а следовательно сроки ремонтов не изменились за этот период. Используя сегодняшнюю ставку по депозиту, мы предполагаем, что она не поменяется за 20 лет. Наконец, как отсчитывать срок накопления резерва на замещение. Отсчитывать 20 лет с даты оценки или с даты ввода (последнего ремонта)? А если до норматива остался год, два или норматив уже превышен, то как быть.

6. Наконец, кумулятивное построение ставки доходности. При безрисковой по ОФЗ = около 11% и ставки для коммерческой недвижимости = около 10%, куда вставлять риски? Это говорит о плохой (возможно неправильной) теории. Причины такой ситуации – это отдельный разговор.

7. В случае применения самостоятельной экстракции рынка и использования «золотого правила экстракции», то все описанное выше становится неважным. Золотое правило экстракции состоит в том, что экстракция должна производиться по формулам, которые в дальнейшем будут использоваться при расчетах: метод ПК или ДДП, реальная или номинальная ставка, метод расчета ЧОД.

8. Когда используются чужие аналитические данные по ставкам доходности



(коэффициентам капитализации), то нужно понимать как они получены и использовать такой же метод расчета, либо корректировать их под используемый метод расчета. Например, чаще всего для экстракции используют соотношение текущих предложений по арендной плате без учета эксплуатационных или операционных расходов и предложений на рынке продаж. Это значит рассчитан коэффициент капитализации в реальном исчислении, при 100% загрузке, с конкретным набором операционных расходов. Невольно вводится допущение о равенстве скидок на уторговывание на рынке аренды и рынке продаж. Кроме того, следует учитывать, что расчет по усредненным данным не соответствует расчету по индивидуальным данным, об этом написано например: <http://www.appraiser.ru/default.aspx?SectionId=41&Id=2512>, <http://www.appraiser.ru/default.aspx?SectionId=41&Id=2445>

Для чего мною все это написано.

Во-первых, используя ДП нужно осознавать, что несмотря на свою универсальность, этот подход крайне не точен, даже если используются аналитические данные.

Во-вторых, когда-то давно, при оценке квартир требовали применение 3-х подходов. Сегодня от этого ушли, что правильно. Новые ФСО ушли от обязательности использования 3-х подходов. Сегодня оценщик обязан всего лишь выбрать и обосновать используемый подход к оценке. Когда есть рынок – это безусловно сравнительный подход.

Должно пройти какое-то время, что бы и заказчики и оценщики при оценке рыночной стоимости пришли к такому пониманию.

Следует отметить, что в рамках МСФО, если есть рынок, то используется только рыночный (сравнительный) подход. Банки тоже отдают предпочтение СП, но по привычке требуют ДП.

2. Дискуссия по вопросу «Статья Козыря Ю. о пресловутом НДС»

www.appraiser.ru 19.04.2016 г.

Козырь Ю.В. («ник» - Юрий К.)

Слуцкий сообщал(а):

Николай Петрович.

Из МСО (правда из дrafта и переводил сам, но я умею Улыбка)

International Valuation Standard 103. Bases of Value

11. Рыночная стоимость - стоимость актива без отношения к затратам продавца по продаже или затратам покупателя по покупке и без учёта любых налогов, подлежащих оплате любой стороной как прямого результата сделки. Только сейчас увидел это, поэтому делаю довольно запоздалую ремарку (см. ниже).

Хорошо написано! Я почти так же написал в своей статье, заменив, правда, "без учета любых налогов" близким синонимом "безотносительно" (НДС). Т.е. я хочу сказать, что "без учета" означает просто "без учета" - никак не учитывается, не плюсуется, не минусуется, - вообще, никак не учитывается влияние данного фактора! Непонятно, почему некоторые порой считают, что "без учета" означает "без НДС в составе РС" (?). Вообще, вся эта история с РС, включающим НДС, = 118 р. и РС, не включающим НДС, = 100 р., имела бы хоть какую-то связь с реальностью, если бы кто-то хоть раз показал, что где-то на рынке кто-то продает один и тот же товар за 118, а кто-то за 100 только лишь в силу различных систем налогообложения.

5.3.2. Бизнес

1. Дискуссия по вопросу «Котируемые акции»

www.appraiser.ru (19.12.2015 г.)

Н.П.Баринов (ник – NB).

Игорь Борисович, слишком много вопросов на мое замечание вскользь. Имел ввиду следующее:

В соответствии с распоряжением ФКЦБ № 1087-р от 5 октября 1998 г. <Об утверждении порядка расчета рыночной цены эмиссионных ценных бумаг, допущенных к обращению на фондовой

бирже или через организатора торговли на рынке ценных бумаг, и установлении предельной границы колебаний> (далее - Распоряжением ФКЦБ № 1087-р) рыночная цена рассчитывается следующим образом:

- в случае если в течение торгового дня на дату расчета рыночной цены по ценной бумаге было совершено 10 и более сделок через организатора торговли, рыночная цена рассчитывается как средневзвешенная цена ценной бумаги по сделкам, совершенным в



СРД-18, май 2016 г.

течение торгового дня через организатора торговли;

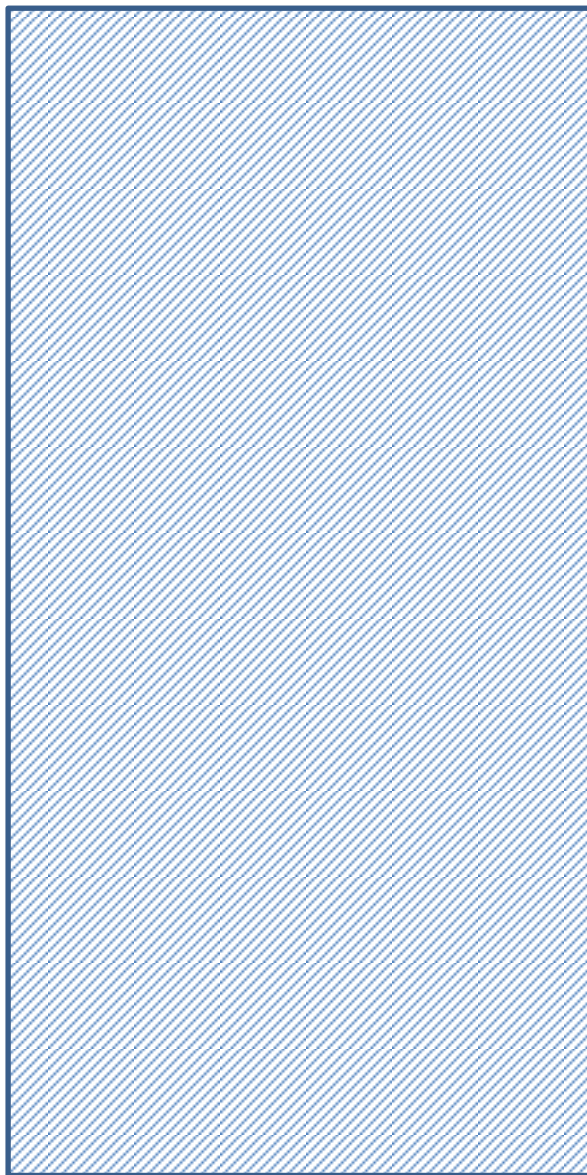
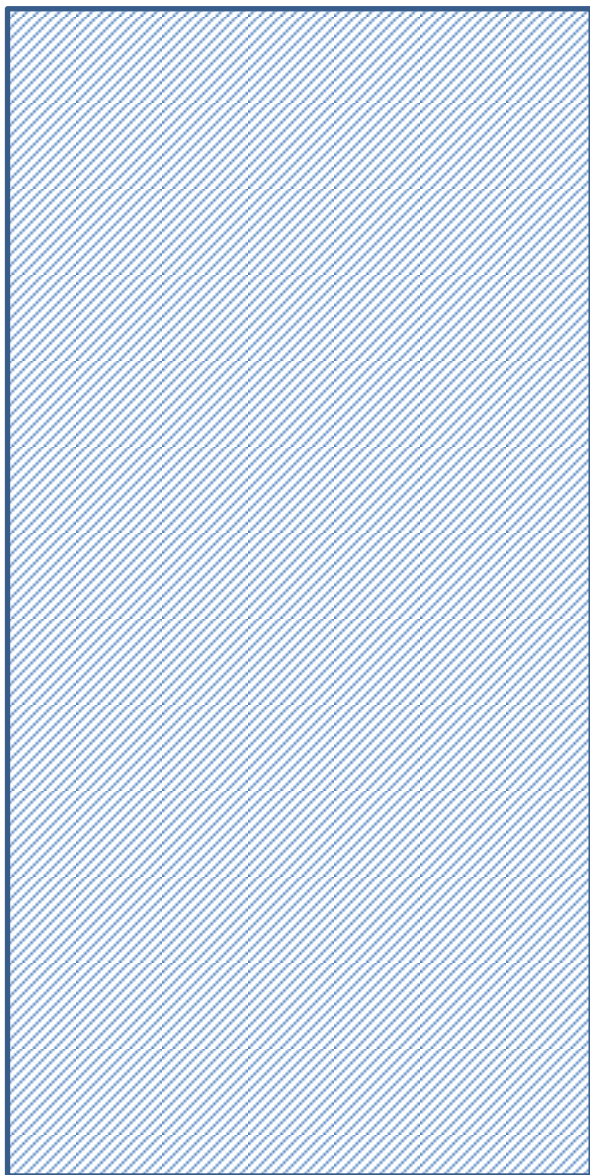
- в случае если в течение торгового дня по ценной бумаге на дату расчета рыночной цены было совершено менее 10 сделок через организатора торговли (в том числе отсутствии сделок), рыночная цена рассчитывается как средневзвешенная цена ценной бумаги по последним 10 сделкам, совершенным в течение последних 90 торговых дней через организатора торговли.

Т.е. имелась (и скорее всего имеется и сегодня) официальная методика расчета рыночной цены акций, обращающихся на организованном рынке. И ее вполне можно в данном случае (для нотариуса) использовать вместо расчета рыночной стоимости. И легко, и безопасно, и думать не надо. Улыбка. Нотариусы раньше принимали без слов. Сейчас - не знаю, давно такого не ценим.

РАЗДЕЛ 6. МЕТОДОЛОГИЧЕСКИЕ ОСНОВЫ ПОЛУЧЕНИЯ РАСЧЕТНЫХ ДАННЫХ

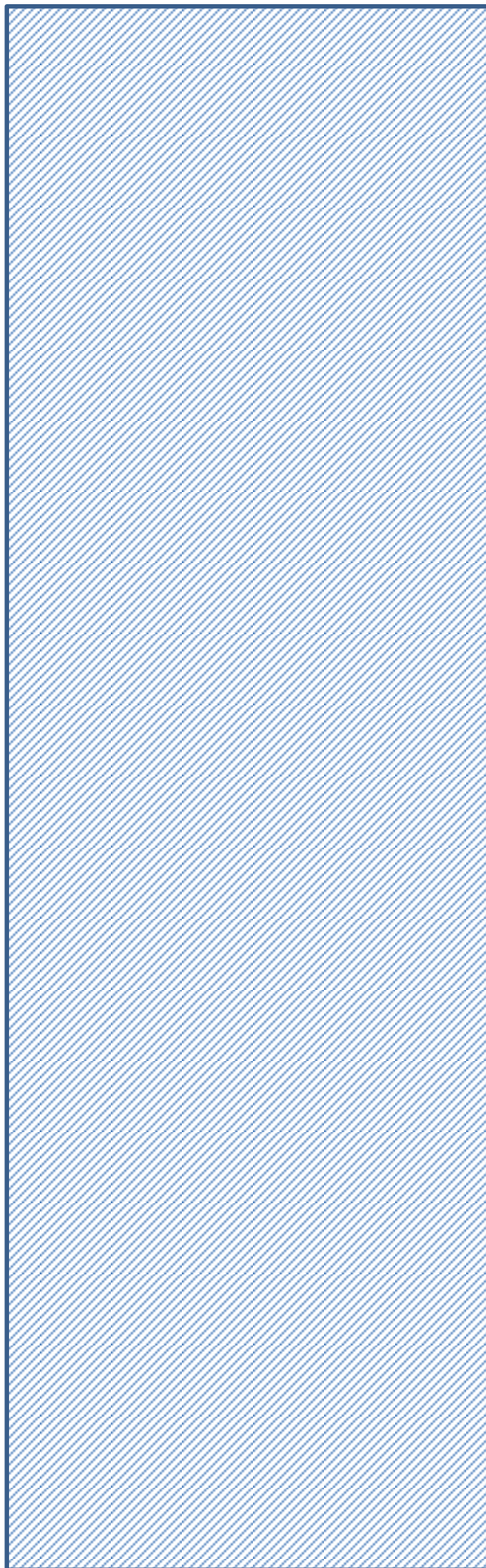
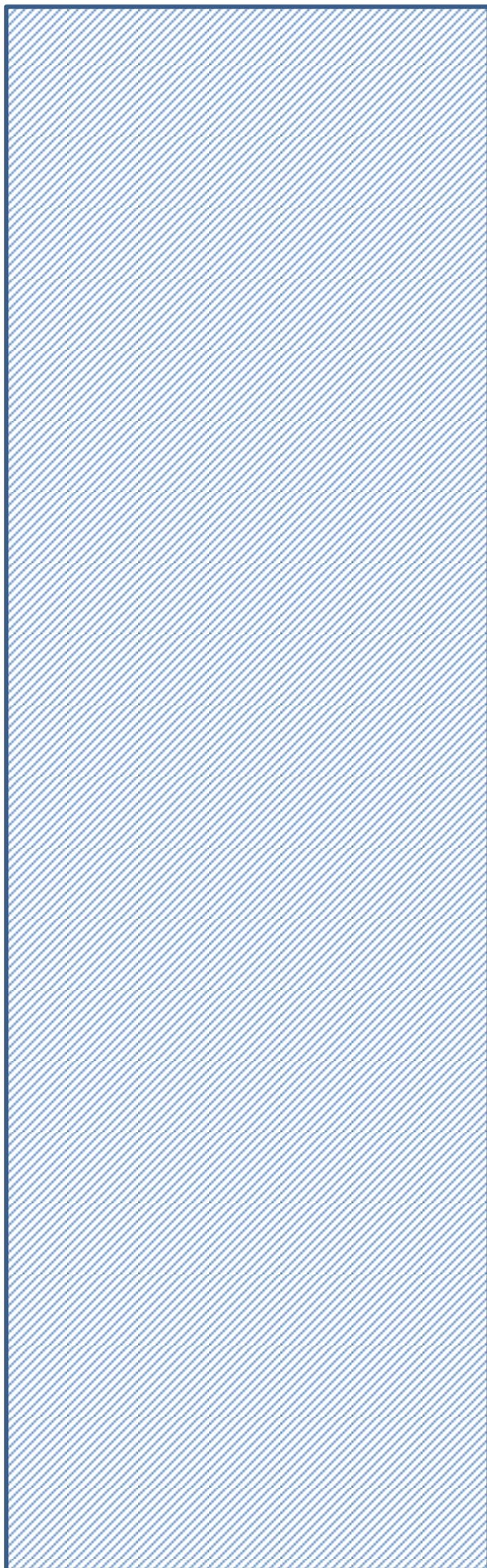
Приведены отдельные алгоритмы получения расчетных параметров. Частично алгоритмы приведены в СРД №1- 17 (2008-2015 гг.).

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





СРД-18, май 2016 г.





СРД-18, май 2016 г.

Ко-Инвест. Для иных расценок (например, УПВС -1972 г.) ПП и ВНИ имеют иные

значения.

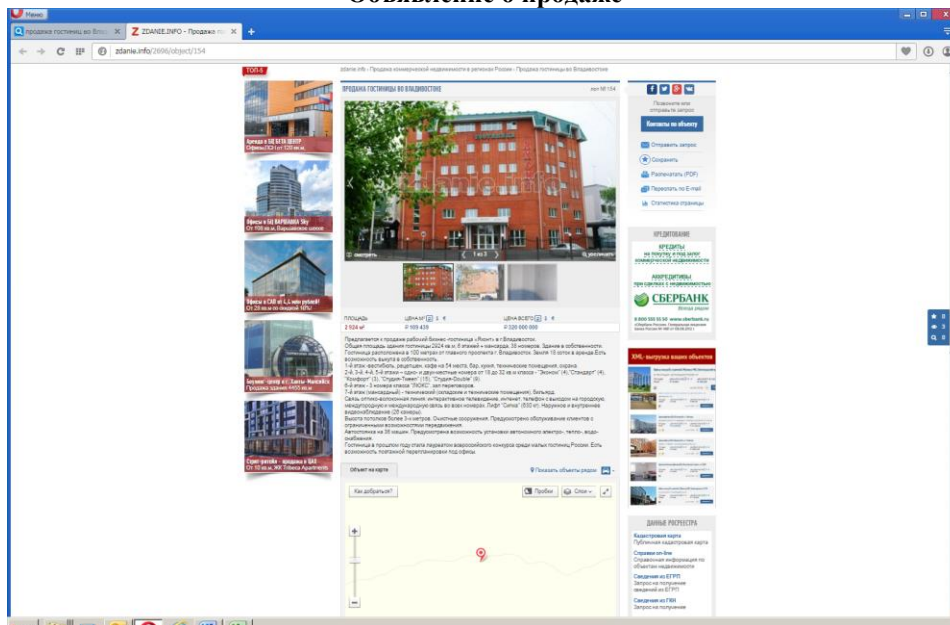
Пример определения ПП для гостиниц Владивостока

Для определения ПП использовался аналог – гостиничный комплекс 2009 г. постройки,

КС-1, расположенный в середине города Владивосток:

Рисунок 6.1.

Объявление о продаже



Информация -
<http://zдание.info/2696/object/154>

Сведения по земельным участкам получены по данным Росреестра:

Информация -
<http://maps.rosreestr.ru/PortalOnline/>
Расчет ПП выполнен в табличной форме:

Таблица 6.1

Расчет ПП для гостиниц г. Владивосток

№ п/п	Наименование	Строительный объем, куб.м.	Объем аналога	Шифр	Класс	Расценка, руб./куб.м.	Корректировка на объем	Ирег	ИИ4-16	НДС	СМР/Ст-ть стр.	Стоимость строительства, руб.	Источник
1.	Гостиница "Яхонт"												
2.	Благоустройство												
3.	Итого строительство улучшений												
4.	Время эксплуатации с 2009 г.												
5.	Время нормативной эксплуатации												
6.	Износ												
7.	Ст-ть с учетом износа												
8.	Права на земельные участки площадью, кв.м.												
	Кадастровая ст-ть:												
8.1.	109 кв.м.												
8.2.	814 кв.м.												



СРД-18, май 2016 г.

№ п/п	Наименование	Строительный объем, куб.м.	Объем аналога	Шифр	Класс	Расценка, руб./куб.м.	Корректировка на объем	Ирег	И14-16	НДС	СМР/Ст-ть стр.	Стоимость строительства, руб.	Источник
8.3.	686 кв.м.												
8.4.	Общая кадастровая ст-ть, руб.												
8.5.	ПА/РС												
9.	Ст-ть права аренды ЗУ, руб.												
10.	Общая ст-ть												
11.	Продажа												
11.1.	Удельная ст-ть												
11.2.	Общая ст-ть предложения												
11.3.	Уторгование												
11.4.	Цена продажи												
12.	Прибыль предпринимателя												

ПП = 16,24%



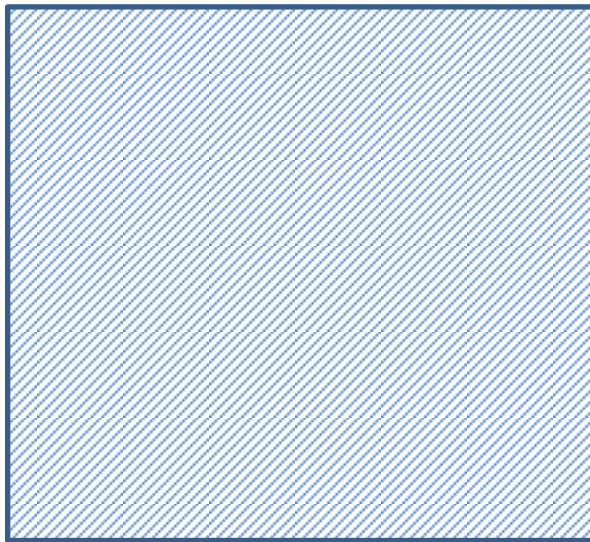
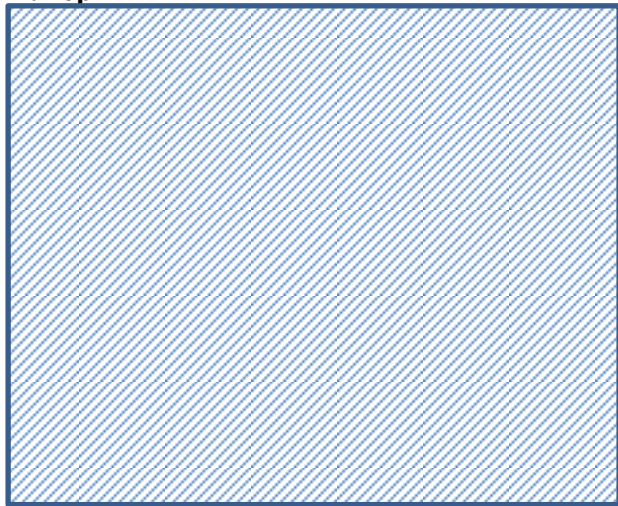
СРД-18, май 2016 г.

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

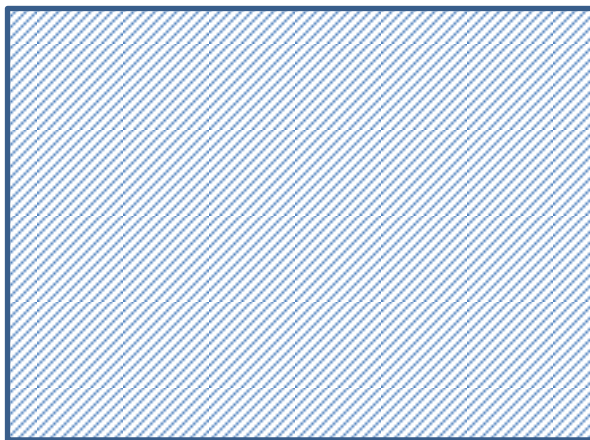
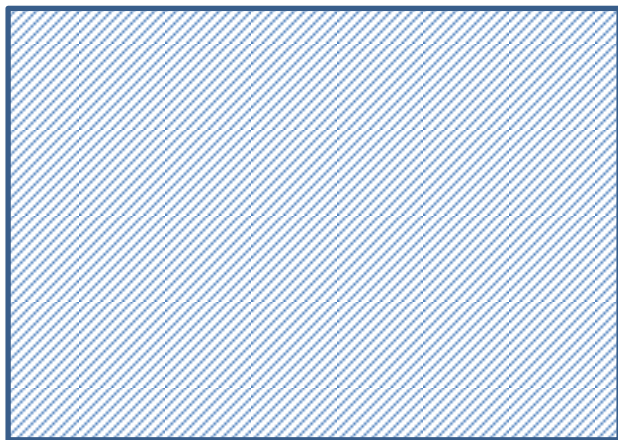
Метод валовых рентных мультипликаторов относится к доходно-сравнительному подходу и интенсивно используется для

оценки стоимости при наличии развитых рынков купли-продажи и сдачи в аренду объектов.

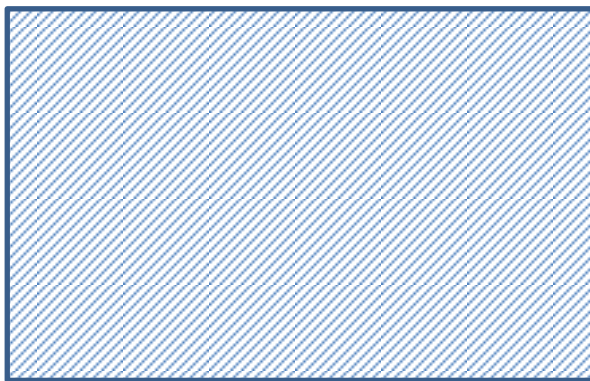
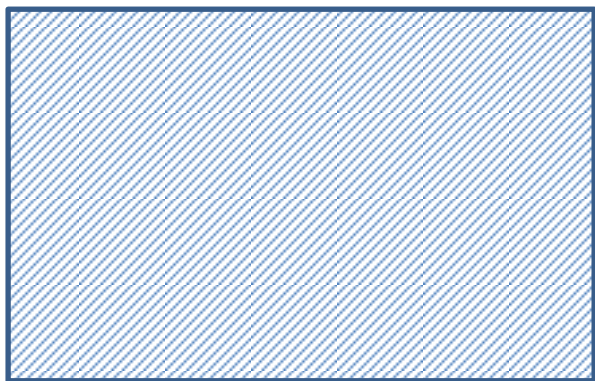
Алгоритм



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



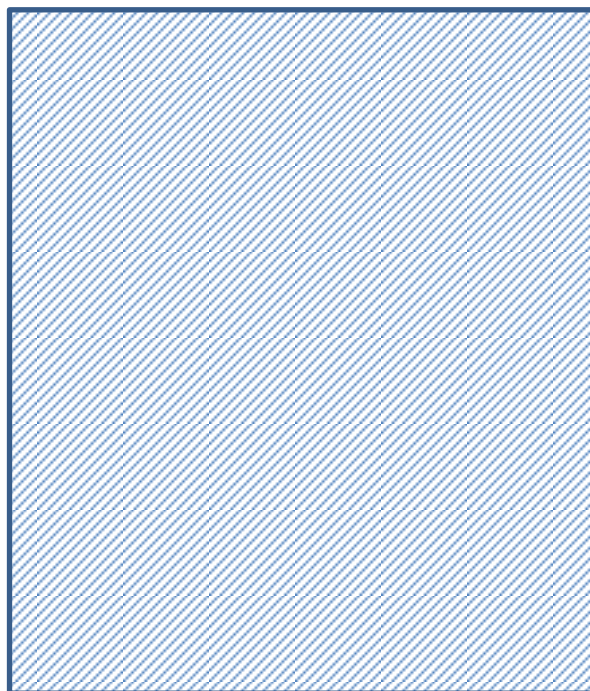
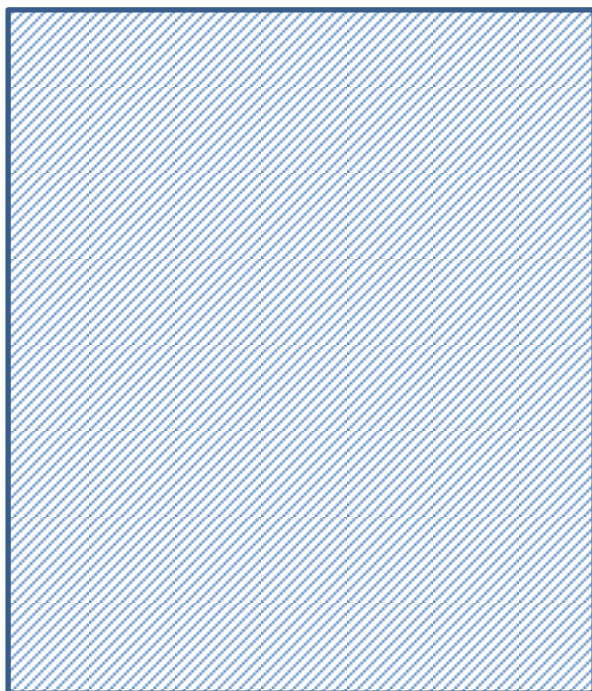
Значения коэффициентов перехода на вторичный рынок (к п. 4.2)





СРД-18, май 2016 г.

Значения коэффициентов уторгования (к п.4.3)





СРД-18, май 2016 г.

ЗАКЛЮЧЕНИЕ

При работе над СРД № 18 2016 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.



СРД-18, май 2016 г.

ПРЕДЛОЖЕНИЯ ООО "НПЦПО"

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



ЛИТЕРАТУРНЫЕ ИСТОЧНИКИ

1. Яскевич Е.Е. Практика оценки недвижимости, М., Техносфера, 2011 г., 502 с.
2. Яскевич Е.Е. Практика оценки объектов, связанных с нематериальными факторами воздействия, М., Техносфера, 2012 г., 560 с.
3. Яскевич Е.Е., Евдокимов А.В. Машины и оборудование. Исследования коэффициентов перехода на вторичный рынок, физических и функциональных износов объектов с изменяющейся стоимостью. www.crcpa.ru, www.appraiser.ru М., 2011 г.
4. Яскевич Е.Е. Практические методы и примеры проведения сравнительных корректировок при оценке недвижимости (купля – продажа и аренда). Прибыль предпринимателя и внешний износ. Оценка инфраструктурных объектов. ООО «НПЦПО», www.crcpa.ru, М., 2007 г., 170 с.
5. Яскевич Е.Е. Методика оценки прибыли предпринимателя, времени создания и состава строительных расходов для объектов недвижимости. ООО «НПЦПО», www.crcpa.ru, М., 2004, 2007 гг., 91 с.
6. Яскевич Е.Е. Методика оценки зданий – памятников культурного наследия. ООО «НПЦПО», www.crcpa.ru, М., 2004, 2008 гг., 80 с.
7. Яскевич Е.Е. Методика оценки влияния внешних износов, сервитутов и арендных договоров на стоимость объектов недвижимости, ООО «НПЦПО», www.crcpa.ru, М., 2004, 97 с.
8. Яскевич Е.Е. Влияние физических и функциональных износов на рыночную стоимость объектов недвижимости. Взаимовлияние износов. www.crcpa.ru, www.appraiser.ru
9. Яскевич А.Е. Недвижимость. Анализ факторов влияния на функциональный износ и методология его определения. М., 2009, www.crcpa.ru, www.appraiser.ru
10. Сборники СРД №1...17 за 2008 – 2015 гг.
11. Яскевич Е.Е. Практика оценки бизнеса, М., Техносфера, 2013 г., 584 с.
12. Асват Дамодаран. Инвестиционная оценка. Инструменты и техника оценки любых активов. –М., Альпина Бизнес Букс. 2004, -1342 с.
13. Сборник СРК-2016 за 2016 г.

Справочное издание

**СПРАВОЧНИК РАСЧЕТНЫХ ДАННЫХ
ДЛЯ ОЦЕНКИ И КОНСАЛТИНГА**

СРД №18, 2016 г.

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

ISBN 978-5-904038-03-8



9 785904 038038