

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

**СПРАВОЧНИК РАСЧЕТНЫХ ДАННЫХ
ДЛЯ ОЦЕНКИ И КОНСАЛТИНГА**

СРД № 20

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

Москва 2017 г.



СРД-20, май 2017 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 №20) / Под ред. канд. техн. наук Е.Е. Яскевича. - М.: ООО "Научно-практический Центр Профессиональной Оценки", 2017 г. – 47 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.



СРД-20, май 2017 г.

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.....	15
1.3.1. Исследования соотношения «Стоимость прав долгосрочной аренды на 49 лет / Стоимость прав собственности» для земельных участков.....	15
1.3.2. Корректировки на уторгование для объектов недвижимости.....	17
1.4. Время ликвидности объектов недвижимости в 2007 - 2017 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.....	21
1.8. Средние товарные чеки в Москве и по России.....	21
Раздел 2. БИЗНЕС	22
2.1. Виды и типы мультипликаторов.....	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.....	25
2.5. Соотношения между величинами котировок привилегированных и обыкновенных акций.....	26
Раздел 3. ИНТЕЛЛЕКТУАЛЬНАЯ СОБСТВЕННОСТЬ И НЕМАТЕРИАЛЬНЫЕ АКТИВЫ (НМА)	27
3.1. Франчайзинг и роялти.....	27
3.2. Сроки полезного использования программ для ЭВМ.....	29
3.3. Сроки экономической жизни технологий.....	30
Раздел 4. МАШИНЫ И ОБОРУДОВАНИЕ (МиО)	31
4.1. Оптово-розничные коэффициенты учета скидок и функциональные скидки.....	31
4.2. Исследования коэффициентов перехода на вторичный рынок.....	32
4.3. Коэффициенты уторгования на вторичном рынке.....	34
Раздел 5. ОБЩИЕ ДАННЫЕ	37
5.1. Ставки рефинансирования (РФ, США, страны Евросоюза) и страновые риски для РФ (табл. 5.1.1, 5.1.2).....	37
5.2. Ориентировочные индексы-дефляторы.....	38
5.3. Экспертные мнения специалистов.....	39
5.3.1. Недвижимость.....	39
5.3.2. Бизнес.....	39
Раздел 6. МЕТОДОЛОГИЧЕСКИЕ ОСНОВЫ ПОЛУЧЕНИЯ РАСЧЕТНЫХ ДАННЫХ	40
Определение прибыли предпринимателя и внешнего износа (к п. 1.1).....	40
Валовые рентные мультипликаторы (ВРМ) (к п. 1.2).....	41
Балансовые значения коэффициента бета (рычагового, безрычагового) (к п. 2.2).....	42
Значения коэффициентов перехода на вторичный рынок (к п. 4.2).....	42
Значения коэффициентов уторгования (к п.4.3).....	42
Заключение	44
ПРЕДЛОЖЕНИЯ ООО "ИЭО"	45
Литературные источники	46



СРД-20, май 2017 г.

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-20, май 2017 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-20, май 2017 г.

Таблица 1.1.2.

Результаты сравнительных исследований ИП и ВПИ на территории РФ в мае 2017 г.

№ п/п	Город, область, местоположение объекта	Тип недвижимости	Констр. система (КС), класс	Рыночная прибыль предпринимателя (ИП) / Внешний износ	
				май 2016 г.	май 2017 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 (встроенны			
	Середина	Магазины			
	Окраина	Произв. помещения			
	Середина	Типовое жилье			
9	Иркутск				
	Середина и окраина	Произв. помещения			
	Середина	Магазины			
	Центр	Офисные помещения			
10	Казань				
	Центр	Офисные помещения			
	Центр	Торговые помещения			
	Середина	Жилые дома			
	Середина	Офисные помещения			
	Середина	Торговые помещения			
	Промзона	Произв. помещения			



СРД-20, май 2017 г.

№ п/п	Город, область, местоположение объекта	Тип недвижимости	Констр. система (КС), класс	Рыночная прибыль предпринимателя (ПП) / Внешний износ
	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		
	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		
	Середина	Подз. парковки в элитных жилых		
	Приближенно ко МКАД	Подз. парковки в элитных жилых		
	Середина	Гостиницы 3-4 звезды		
	Середина	Типовое жилье		
18	Московская область			
	15-25 км от МКАД	Элитные загородные владения п		



СРД-20, май 2017 г.

№ п/п	Город, область, местоположение объекта	Тип недвижимости	Констр. система (КС), класс	Рыночная прибыль предпринимателя (ПП) / Внешний износ
	(Рублево-Успенское и Новорижское шоссе)	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. пост		
	20-40 км от МКАД	Типовые загор. влад. старой пост		
	50-60 км от МКАД	Типовые загор. влад. соврем. пост		
	60-70 км от МКАД	Типовые загор. влад. соврем. пост		
	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	Произв. помещения		
	Середина	Типовое жилье		
20	Набережные челны			
	Середина	Жилые дома		
	Середина	Офисные помещения		
	Середина	Торговые помещения		
	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		



СРД-20, май 2017 г.

№ п/п	Город, область, местоположение объекта	Тип недвижимости	Констр. система (КС), класс	Рыночная прибыль предпринимателя (ПП) / Внешний износ
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		
	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	Произв. 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		
	Окраина	Произв. помещения		
	Середина	Типовое жилье		
35	Тверь			
	Окраина	Магазины		
	Середина	Офисные помещения		
	Окраина	Произв. здания		



СРД-20, май 2017 г.

№ п/п	Город, область, местоположение объекта	Тип недвижимости	Констр. система (КС), класс	Рыночная прибыль предпринимателя (ПП) / Внешний износ
36	Середина	Типовое жилье		
	Тула			
	Центр	Офисы		
	Центр	Магазины		
	Центр	Магазины		
	Середина	Типовое жилье		
37	Окраина	Произв. помещения		
	Уфа			
38	Середина	Типовое жилье		
	Ярославль			
	Промзона	Произв.-складские		
	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-20, май 2017 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 2016 г.	май 2017 г.
1	Архангельск			
	Центр	Торговые помещения, «В»		
	Центр	Офисные помещения, «В»		
	Окраина	Офисные помещения, «С»		
2	Астрахань			
	Середина	Офисные, «В»		
	Середина	Офисные, «С»		
	Окраина	Производственные, «С»		
3	Белгород			
	Середина	Торговые, «В»		
	Центр	Офисные, «В»		
	Окраина	Производственные, «С»		
4	Владивосток			
	Центр	Офисные помещения, «В»		
	Центр	Офисные помещения, «С»		
	Окраина	Производственные, «С»		
5	Владимир			
	Середина	Офисные, «В»		
	Середина	Офисные, «С»		
	Окраина	Производственные, «С»		
6	Волгоград			
	Центр	Торговые помещения, «В»		
	Середина	Торговые помещения, «С»		
	Середина	Офисные помещения, «В»		
	Середина	Офисные помещения, «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»		
8	Иркутск			
	Центр	Торговые помещения, «В»		
	Центр	Офисные помещения, «В»		
	Центр	Офисные помещения, «С»		
	Окраина	Офисные помещения, «С»		
	Окраина	Производственные, «С»		
9	Казань			



СРД-20, май 2017 г.

№ п/п	Город, местоположение объекта	Функциональное назначение площадей, класс	Средние значения ВРМ	
			май 2016 г.	май 2017 г.
	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»		
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»		



СРД-20, май 2017 г.

№ п/п	Город, местоположение объекта	Функциональное назначение площадей, класс	Средние значения ВРМ	
			май 2016 г.	май 2017 г.
	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»		
	Центр	Торговые, «С»		
	Середина	Торговые, «В»		
	Середина	Торговые, «С»		
	Окраина	Офисные, «С»		
	Окраина	Торговые, «С»		
	Окраина	Производственные, «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»		



СРД-20, май 2017 г.

№ п/п	Город, местоположение объекта	Функциональное назначение площадей, класс	Средние значения ВРМ	
			май 2016 г.	май 2017 г.
	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»		



СРД-20, май 2017 г.

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.

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.	СРД-2016 март 2016 г.	СРД-18 май 2016 г.	СРД-19 ноябрь 2016 г.	СРД-2017 март 2017 г.	СРД-20 май 2017 г.
1	Архангельск													
	Центр	Торговое												
	Окраина	Производственное												
2	Астрахань													
	Окраина	Производственное												
3	Владивосток													
	Середина	Торговое												
	Середина	Торгово-сервисное												
	Окраина	Производственное												
4	Волгоград													
	Центр	Офисное												
	Середина	Торговое												
	Середина	Офисное												
	Окраина	Производственное												
5	Воронеж													
	Центр	Офисное												
	Окраина	Производственное												
6	Екатеринбург													
	Центр	Торговое												
	Середина	Торговое												
	Середина	Офисное												
	Середина	Производственное												
	Окраина	Торговое												
	Окраина	Сервисное												
7	Иркутск													
	Середина	Торговое												
	Окраина	Офисное												
	Окраина	Производственное												
8	Калуга													
	Середина	Торговое												
	Окраина	Произв.-складское												
9	Киров													
	Центр	Торговое												
	Окраина	Производство												
	Окраина	Складское												
10	Кострома													
	Середина	Офисное												
11	Краснодар													



СРД-20, май 2017 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 г.	СРД-18 май 2016 г.	СРД-19 ноябрь 2016 г.	СРК-2017 март 2017 г.	СРД-20 май 2017 г.
	Центр	Офисное												
	Центр	Торгово-сервисное												
	Середина	Торговое												
	Середина	Офисное												
	Середина	Производственное												
	Окраина	Торговое												
	Окраина	Производственное												
12	Курск													
	Середина	Офисное												
13	Москва													
	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												
	Середина	Офисное												
	Окраина	Производственное												
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	Произв.-складское												
20	Тула													
	Середина	Торговое												
	Окраина	Производственное												
21	Уфа													
	Окраина	Производственное												
22	Ярославль													
	Середина	Производственное												
	Окраина	Сервисное												
	Окраина	Офисно-складское												
	Окраина	Производственное												

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



СРД-20, май 2017 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									
Новосибирск									
Ростов-на-Дону									
С.-Петербург									
Среднее по крупным городам в мае 2017 г.									
Средние города									
Владивосток									
Омск									
Ставрополь									
Тамбов									
Тверь									
Среднее по средним городам в мае 2017 г.									
Небольшие города и населенные пункты									
Московская область в мае 2017 г.									
Крым									
Севастополь									

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-20, май 2017 г.

1.4. Время ликвидности объектов недвижимости в 2007 - 2017 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.					
		2007 г.	2014 г.	2015 г.	май 2016 г.	ноябрь 2016 г.	май 2017 г.
	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-20, май 2017 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 офортам

№ п/п	Наименование	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 2017 г.	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.



СРД-20, май 2017 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	A	B	C
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).



СРД-20, май 2017 г.

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	Требует ремонта		
2	Хорошее (эксплуатационное)		
3	Отличное (новое)		

1.8. Средние товарные чеки в Москве и по России

Использование: при проведении расчетов альтернативных арендных ставок для недвижимости.

Таблица 1.8.1

Средние товарные чеки по Москве, РФ

№ п/п	Торговое назначение	Средний товарный чек, руб., декабрь 2016 г.	Средний товарный чек, руб., май 2017 г.
По Москве			
1	Рестораны		
2	Банкетные залы		
3	Алкогольные бары		
4	Продовольственные магазины		
5	Многофункциональные магазины		
6	Книжные магазины (пресса)		
7	Мелкорозничные товары		
8	Такси		
9	Фаст-фуды		
10	Кофейни		
11	Столовые и буфеты при предприятиях		
12	Автомойки		
По России			
1	Рестораны		
2	Алкогольные бары		
3	Многофункциональные магазины		
4	Продовольственные магазины		
5	Фаст-фуды		
6	Столовых и буфеты		
7	Придорожные кафе самообслуживания		



СРД-20, май 2017 г.
РАЗДЕЛ 2. БИЗНЕС

2.1. Виды и типы мультипликаторов

Использование: при расчете стоимости 100% миноритарных и мажоритарных пакетов, долей.

Таблица 2.1.1

Виды и типы мультипликаторов

Мультипликаторы		Метод	Первичные данные для расчета	Примеры мультипликаторов	Критерии ранжирования мультипликаторов
Виды	Типы				
Моментные	Для расчета стоимости 100% миноритарного пакета				
	Для расчета стоимости 100% мажоритарного пакета				
Интервальные	Для расчета стоимости 100% миноритарного пакета				
	Для расчета стоимости 100% мажоритарного пакета				
Номенклатурные	Для расчета стоимости 100% миноритарного пакета				
	Для расчета стоимости 100% мажоритарного пакета				

¹ ФЭА – финансово-экономический анализ.

² EBITDA = Годовая прибыль от продаж + Годовая амортизация



СРД-20, май 2017 г.

2.2. Балансовые значения коэффициента бета (рычагового и безрычагового)

Использование: при расчете ставок дисконтирования для доходного подхода.

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	
Трубопрокатные заводы					
Ф...т	АО				
В...т	ЗАО				
Т...о	АО				
Н...м	ООО				
С...д	ПАО				
А...д	АО				
Си...д	ПАО				
В...д	АО				
Т...с	ЗАО				
Ч...д	ООО				
Среднее					
Часовые заводы					
С...а	ОАО				
Н...а	ООО				
М...я	ОАО				
Р...д	ОАО				
М...д	АО				
С...т	ООО				
В...к	ООО				
Среднее					
Домостроительные комбинаты					
А...н	АО				
Д...т	ООО				
М...т	ООО				
Д...я	ООО				
К...д	ООО				
В...т	ООО				
Су...д	ООО				
См...т	ООО				
Р...т	ООО				
Среднее					
Радиокомпании					
А...о	ООО				
Р...и	ООО				
Р...л	ООО				
Р...ь	ООО				
С...о	ООО				
О...о	ООО				
Э...я	ООО				
Р...в	ООО				
Р...7	ООО				
Р...д	ООО				
Среднее					
Чайные компании					
О...я	ООО				
С...а	ООО				
Ч...й	ООО				
А...я	ООО				



СРД-20, май 2017 г.

Предприятие	Правовая форма	Выручка, млн. руб.	Значения коэффициента бета		Долг/Капитал	
			Рычагового	Безрычагового		
				балансовые		расчетные*
Р...я	ООО					
Б...я	ООО					
Ч...а	ООО					
Среднее						
Дизайнерские компании						
Т...н	АО					
Г...н	ООО					
М...н	ООО					
Д...к	ООО					
Д...т	ООО					
А...т	ООО					
Д...я	ООО					
Среднее						

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

2.3. Расчетные мультипликаторы

--

--



Расчетные мультипликаторы

№ п/п	Отрасль, подотрасль	Продукция, услуги	Выручка, млн. руб.	Маркировка	P/R	P/B	P/BB	P/ВнА	P/ЕВТ
					Значение мультипликатора. Выборка, шт. Квар.				
1	Строительная	Экспертно-консалтинговые компании							
2	Финансовая	Клиринговые компании							
3	Медицина	Лекарственные средства							
4	Химия	Производство пластмасс							
5	IT – технологии	Разработка программных продуктов							
6	Пищевая	Производство и продажа молочных продуктов							
7	Сельское хозяйство	Мясо скота							
8	Строительство	Заводы строительных материалов							
9	Торговля	Продуктовые товары							
10	Металлургия	НИР, НИОКР							

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 жилого 25-этажного дома с нежилыми помещениями и паркингом в Москве				
2	Строительство хосписа в Московской области				
3	Разработка программного продукта (Платформа)				
4	Разработка технологии производства нефтяных масел				
5	Газогенераторная электростанция				
6	Обновление трамвайного парка				
7	Разработка месторождения песка				
8	Строительство санатория				



СРД-20, май 2017 г.

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 2016 г.		Предложения – май 2017 г.	
	Кол-во	Среднее	Кол-во	Среднее
Нефтяная				
Газовая				
Энергетика				
Банковское дело				
Связь				
Металлургия				
Автомобильная				
Механические заводы				
Судостроение				
Торговля				
Химия				
Пищевая				
Золотодобыча				
Приборостроение				
Среднее общее				



СРД-20, май 2017 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 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.	СРД-19 ноябрь 2016 г.	СРД-20 май 2017 г.
1	Автозапчасти										
2	Автокофейни										
3	Автосервис										
4	Агентства недвижимости										
5	Агентства праздников и отдыха										
6	Алкогольные бары										
7	Аренда автомобилей										
8	Бижутерия и аксессуары										
9	Возврат кредитов										
10	Выпуск журналов										
11	Госзакупки										
12	Гостиницы										
13	Гостиницы мини										
14	Двери										
15	Дезинфекция										
16	Деньги заем										
17	Детская обувь										
18	Детская одежда										
19	Детский сад										
20	Детское обучение, воспитание										
21	Дизайн интерьера										
22	Домашний бизнес										
23	Домашние животные										
24	Доставка курьером										
25	Доставка почтой										
26	Доставка продуктов										
27	Занятия с детьми										
28	Заправка картриджей										
29	Игры электронные										
30	Изображений нанесение										
31	Изготовление печатей и штампов										
32	Изготовление декоративной печати										
33	Интернет – бизнес										
34	Интернет-магазины										
35	Канализация										
36	Кафе										
37	Кино										
38	Кислородные бары										
39	Кожгалантерея										



СРД-20, май 2017 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 г.	СРД-19 ноябрь 2016 г.	СРД-20 май 2017 г.
40	Кондитерские										
41	Консалтинг										
42	Ломбарды										
43	Магазины фиксированных цен										
44	Масло кукурузное										
45	Масло оливковое										
46	Масло подсолнечное										
47	Материалы строительные										
48	Медицина										
49	Мобильные телефоны										
50	Мука										
51	Нижнее белье и колготки										
52	Облицовочный камень										
53	Обучение иностранным языкам										
54	Обувь										
55	Одежда										
56	Оздоровительные и сервисные салоны										
57	Оздоровительные центры										
58	Оргтехника										
59	Отдых и развлечения										
60	Парикмахерские										
61	Парфюмерия										
62	Пивные рестораны										
63	Пиротехника										
64	Питание										
65	Пищцери										
66	Подарки										
67	Почтовые услуги										
68	Приборы КИП										
69	Продукты питания										
70	Производство										
71	Прокат легковых автомобилей										
72	Пчеловодство										
73	Расходные материалы для компьютеров										
74	Реклама										
75	Ремонт помещений										
76	Ремонт оборудования										
77	Рестораны										
78	Семена подсолнечника жареные										
79	Сертификационные центры										
80	Сеть магазинов										
81	Спорт, здоровье, красота										
82	Спортовары										
83	Столовые										
84	Стройтехника заказ										
85	Товары для дома										
86	Товары для животных										
87	Торговля обувью										
88	Торговля посудой										
89	Торговля электронной техникой										
90	Туризм										
91	Универсамы										



СРД-20, май 2017 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 г.	СРД-19 ноябрь 2016 г.	СРД-20 май 2017 г.	
92	Услуги для бизнеса											
93	Услуги для населения											
94	Фаст-фуд											
95	Финансовые услуги											
96	Фотостудии											
97	Хлебобулочные изделия											
98	Цветы											
99	Часы											
100	Чайная торговля											
101	Электрические счетчики											
102	Электротранспорт											
103	Ювелирные магазины											
104	Юридические агентства по интеллектуальной собственности											
105	Юридические услуги											

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	
22	Программное обеспечение для тестирования в школах РФ	
23	Программные учебно-методические комплексы для школ РФ	
24	Комплекс интерактивных программных учебных пособий по математике, географии, истории, химии, биологии, русскому языку, литературе для школ РФ	

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



СРД-20, май 2017 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	Учебно-образовательные и управленческие технологии	
1.1.	Учебные общеобразовательные технологии	
1.2.	Обучающие дошкольные технологии	
1.3.	Управленческие технологии	
2	Химические технологии	
2.1.	Переработка углеводов	
2.2.	Пластмассы	
2.3.	Удобрения	
2.4.	Синтетические волокна	
3	Военные технологии и технологии двойного назначения	
3.1.	Авиастроение	
3.2.	Оружие огнестрельное	
3.3.	Приборостроение	
3.4.	Топливо	
4	Ядерные технологии	
4.1.	Атомные ледоколы	
4.2.	Атомные станции	
4.3.	Медицинская техника	
5	Строительные технологии	
5.1.	Домостроение	
5.2.	Инженерные сети	
5.3.	Облегченные конструкции	
6	Строительные материалы	
6.1.	Кирпич	
6.2.	Цемент	
6.3.	Утеплитель	
6.4.	Арматура	
7	Приготовление пищевых продуктов	
7.1.	Алкогольные напитки	
7.2.	Безалкогольные напитки	
7.3.	Кулинарные изделия	
7.4.	Кондитерские изделия	
8	Типографские технологии	
9	Автомобилестроение	
10	Агротехнологии	
10.1.	Возделывание почв	
10.2.	Внесение удобрений	
10.3.	Растениеводство	
10.4.	Хранение урожая	
10.5.	Селекция	
11	Бытовая техника	
11.1.	Телетехника	
11.2.	Холодильное оборудование	
11.3.	Электроосветительное оборудование	



СРД-20, май 2017 г.

РАЗДЕЛ 4. МАШИНЫ И ОБОРУДОВАНИЕ (МИО)

4.1. Оптово-розничные коэффициенты учета скидок и функциональные скидки

Использование: для определения оптовым ценам для машин, оборудования и ликвидационной стоимости. товаров.

В табл.4.1.1 приведены данные по коэффициентам учета скидок при переходе от розничных цен к **минимальным**

В табл. 4.1.2 приведены диапазоны функциональных скидок.

Таблица 4.1.1

Оптово-розничные коэффициенты учета скидок

Наименование	Коэффициенты учета скидок
Оборудование	
Буровое	
Бытовая техника	
Доильное	
Компьютерное	
Кондиционеры	
Кровельное	
Медицинское	
Насосное	
Пищевое	
Сварочное	
Спортивное	
Стерилизационное	
Торговое	
Швейное	
Станки	
Деревообрабатывающие	
Листогибочные	
Прессовые	
Сверлильные	
Токарные	
Фрезерные	
Шлифовальное	
Строительные материалы	
Кирпич	
Краски	
Шлакоблоки	
Приборы	
Измерительные	
Счетчики	

Таблица 4.1.2

Диапазоны функциональных скидок

Наименование	Диапазоны
Скидка за платеж наличными	
Скидка за объем товара	
Бонусные скидки	
Дилерские скидки	
Сезонные скидки	
Скидки для «лояльных» покупателей	

От редактора: Одновременное использование оптово-розничных коэффициентов скидок и диапазонов функциональных скидок требует достаточной обоснованности.



СРД-20, май 2017 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	СРД-10	СРД-11	СРД-12	СРД-13	СРД-14	СРД-15	СРД-16	СРД-17	СРД-18	СРД-19	СРД-20
		ноябрь 2011 г.	май 2012 г.	ноябрь 2013 г.	май 2013 г.	ноябрь 2013 г.	май 2014 г.	ноябрь 2014 г.	май 2015 г.	ноябрь 2015 г.	май 2016 г.	ноябрь 2016 г.	март 2017 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	Автодвигатели												
28	Трактора												
29	Прессовое оборудование												
30	Насосное оборудование												
31	Землеройная техника												
32	Сварочное оборудование												
33	Буровое оборудование												
34	Музыкальные инструменты												
35	Окрасочное оборудование												
36	Печатное оборудование												
37	Погрузочное оборудование												
38	Трансформаторное оборудование												
39	Фотоаппараты												
40	Холодильники												
41	Мебель офисная РФ												
42	Коммунальная техника												
43	Кондиционеры												
44	Лифтовое оборудование												
45	Станки токарные												



СРД-20, май 2017 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.	СРД-18 май 2016 г.	СРД-19 ноябрь 2016 г.	СРД-20 апрель 2017 г.	СРД-20 май 2017 г.
46	Станки фрезерные													
47	Станки сверлильные													
48	Станки заточные													
49	Станки деревообрабатывающие													
50	Железнодорожный транспорт													
51	Резервуары													
52	Электродвигатели													
53	Полиграфическое оборудование импортное													
54	Складское оборудование													
55	Станки шлифовальные													
56	Станки с ЧПУ													
57	Станки отрезные													
58	Металлопрокат													
59	Весовое оборудование													
60	Транспортеры													
61	Индукционные нагреватели													
62	Оборудование стекольной промышленности													
63	Оборудование кинотеатров													
64	Мебель аптечная													
65	Оборудование спортивное													
66	Сваебойное оборудование импортное													
67	Кабелеукладчики отеч.													
68	Книги (детективы)													
69	Вагончики передвижные													
70	Кухонное оборудование													
71	Сантехоборудование													



СРД-20, май 2017 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-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.	СРД-19 ноябрь 2016 г.	СРК-2017 март 2017 г.	СРД-20 май 2017 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										
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	Зубоорачебная 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										



СРД-20, май 2017 г.

№ п/п	Наименование товара	Величина коэффициента уторгования, %									
		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.	СРД-19 ноябрь 2016 г.	СРД-2017 март 2017 г.	СРД-20 май 2017 г.	
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 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 зубоорудительные импортные										
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	Рама лесопильные										
105	Сепараторы жидкостные										
106	Конвейеры ленточные										



СРД-20, май 2017 г.

№ п/п	Наименование товара	Величина коэффициента уторгования, %									
		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.	СРД-19 ноябрь 2016 г.	СРК-2017 март 2017 г.	СРД-20 май 2017 г.	
107	Стеллажи передвижные										
108	Земснаряды										
109	Асфальтоукладчики										
110	Мельницы шаровые										
111	Радиостанции отеч										
112	Автомобили										
113	Водные суда										
114	Кондиционеры										
115	Комбайны зерноуборочные										
116	Крановое оборудование										
117	Аттракционы импортные										
118	Двигатели воздушных судов импортные										
119	Двигатели воздушных судов отечественные										
120	Здания передвижные										
121	Котельное оборудование отечественное										
122	Скульптуры										
123	Электродвигатели отечественные										

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



СРД-20, май 2017 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, время	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	
25	2016 май	
26	2016 ноябрь	
27	2017 май	



СРД-20, май 2017 г.

5.2. Ориентировочные индексы-дефляторы

Использование: при прогнозировании денежных потоков.

Таблица 5.2.1

Индексы - дефляторы, %

№ п/п	Наименование	2017 г.	2018 г.	2019 г.
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).



СРД-20, май 2017 г.

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 «Корректировка на наличие мебели при оценке квартиры» www.appraiser.ru (31.12.2016 г.)

Алексей Иванов

Да, если делаете отчет для банка, то хотя бы их требования читали. У Сбера четко написано в стандартах:

1.11. Отчет должен быть составлен без учета элементов улучшения, например, при оценке мебелированной квартиры, оценка должна производиться исходя из стоимости Объекта оценки без мебели.

Из чего естественно вытекает требование, что и в аналогах "мебель" должна быть убрана. Вообще при более-менее развитом рынке проще не брать просто такие аналоги. Кстати довольно часто встречаются объявления "остается встроенная кухня". Такие нормально без корректировок пропускают. Видимо понимают, что обычная ситуация - удалять кухню бессмысленно, проще оставить бонусом покупателю.6.

2. Дискуссия по вопросу «Участки под коммуникации внутри коттеджного поселка» www.appraiser.ru 16.01.2017 г.

Баринов Н.П. («ник» - NB)

Здесь нюанс в трактовках. Если понимать "на уровне прочих участков" как уд. цену "нарезанных" участков - то нет. Суммарная цена "нарезанных" ЗУ дает цену земли всего поселка, вместе с землями общего пользования. Разделив эту сумму на всю площадь поселка получим "среднюю" уд. цену земли, которая будет несколько меньше уд. цены "нарезанных".

Если же ориентироваться именно на цену "нарезанных", то цена ЗОП уже включена в нее, и ЗОПы нужно считать по нулевой цене. В этом смысле владельцы "выделенных" ЗОП "попадают" на налог с далеко ненулевой кадастровой базы. Но, с другой стороны, когда ЗОП - в собственности юрлица - СНТ, ДНП и т.п. :), этот налог оплачивается складчину собственниками "нарезанных" ЗУ.

ЗЫ: В ЗОП не включаем участки, выделяемые под коммерческое использование (магазин, например).

5.3.2. Бизнес

1. Дискуссия по вопросу «ОНА/ОНО в DCF» www.appraiser.ru (30.03.2017 г.) (ник – Стахий).

Как раз в затратнике, ИМХО, поводов "лохматить бабушку" поболее будет, чем в доходнике. И дело тут не в наукообразии, а в понимании того, когда ОНА является монетизируемым активом, а когда просто записью в гроссбухе, не влияющей на реальные денежные потоки. Мой вывод на данный момент: принимать ОНА по балансу (или дисконтировать будущую экономию на налогах - не суть) можно только, если отложенные налоги возникли в результате переноса убытков на будущее (в данном случае, как справедливо подмечено, ОНА - это аналог НДС к возмещению). Если же

ОНА - это всего лишь временная разница между НУ и БУ, то такой актив следует занулять, т. к. никакого влияния на величину налога на прибыль в прогнозном периоде он не оказывает.

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.



СРД-20, май 2017 г.

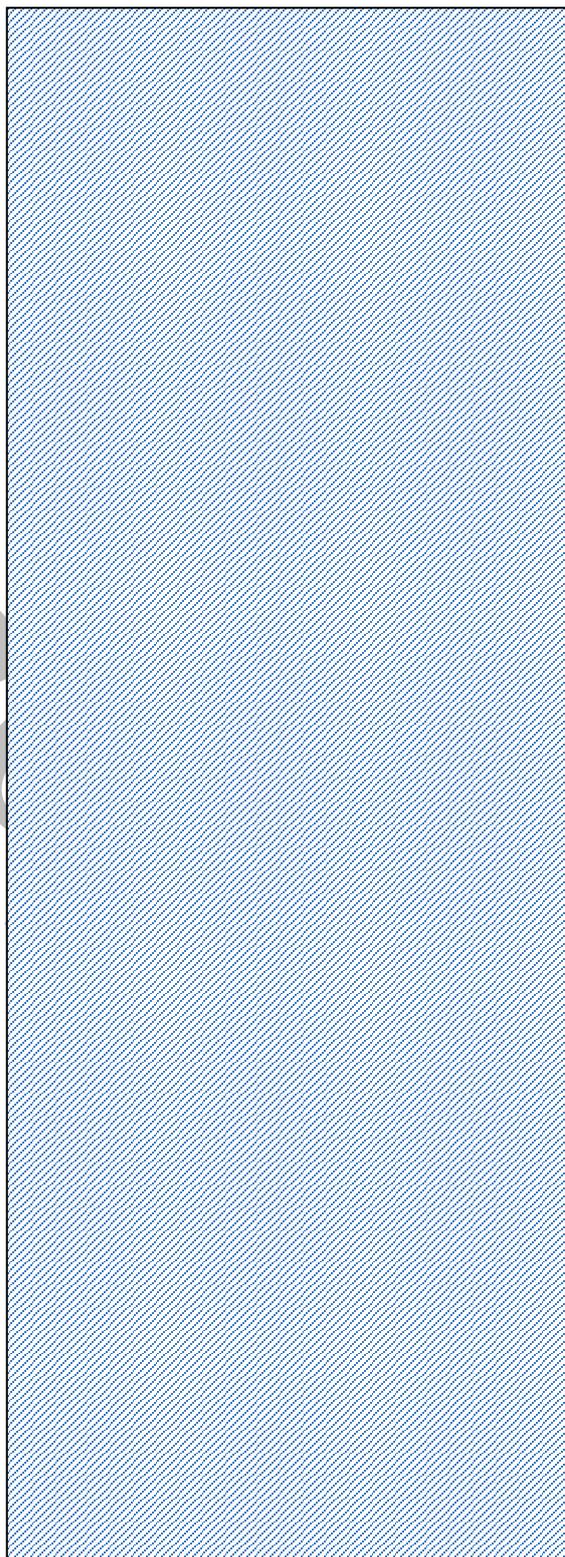
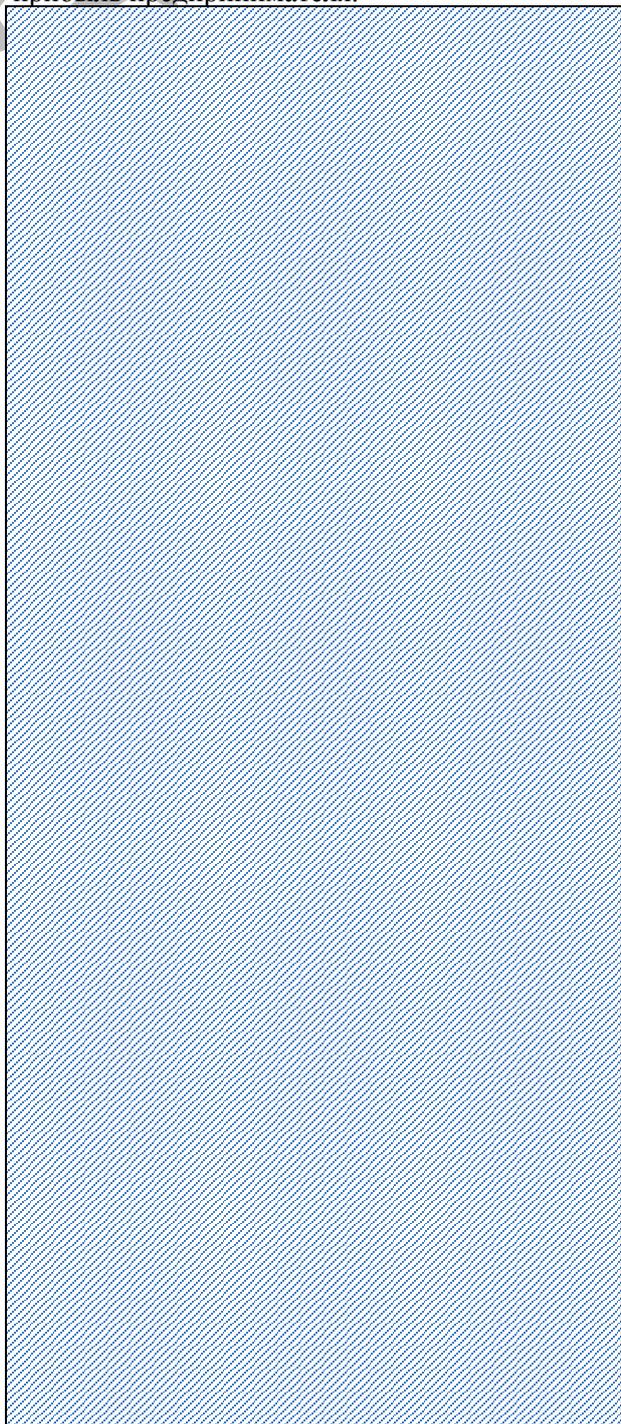
РАЗДЕЛ 6. МЕТОДОЛОГИЧЕСКИЕ ОСНОВЫ ПОЛУЧЕНИЯ РАСЧЕТНЫХ ДАННЫХ

Приведены отдельные алгоритмы получения расчетных параметров. Частично алгоритмы приведены в СРД №1- 19 (2008-2016 гг.).

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

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

Определяется действительная рыночная прибыль предпринимателя.





--	--

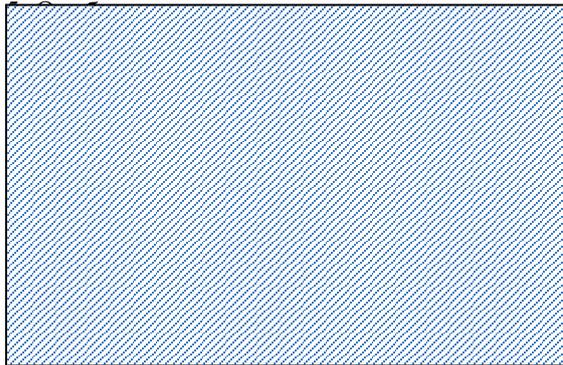
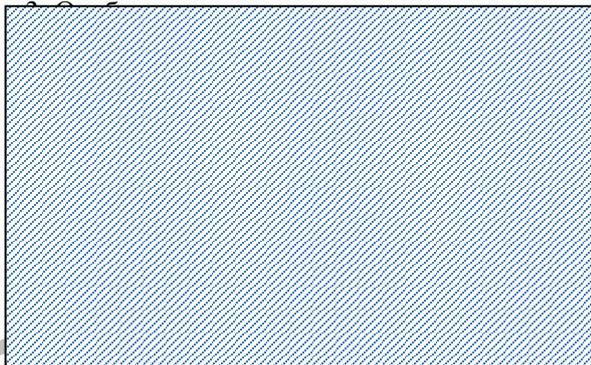
Валовые рентные мультипликаторы (ВРМ) (к п. 1.2)

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.

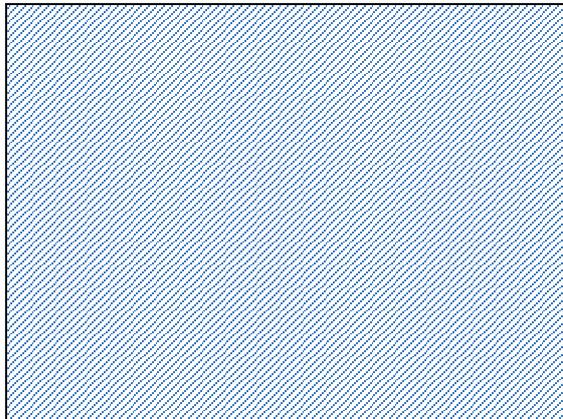
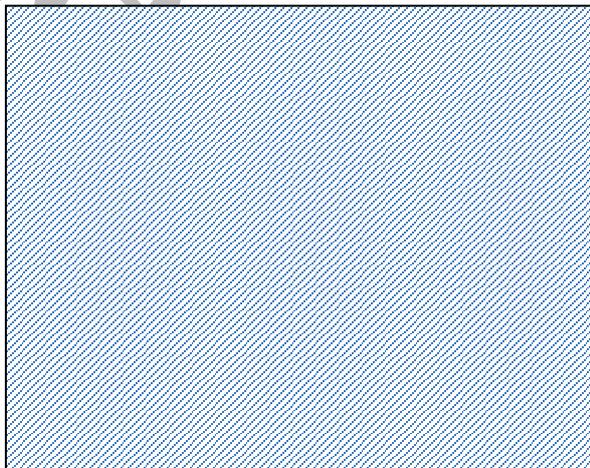
--



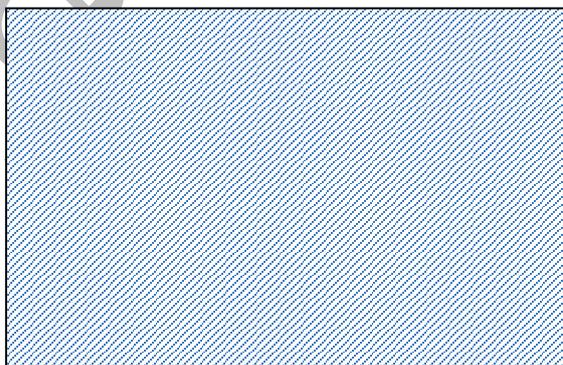
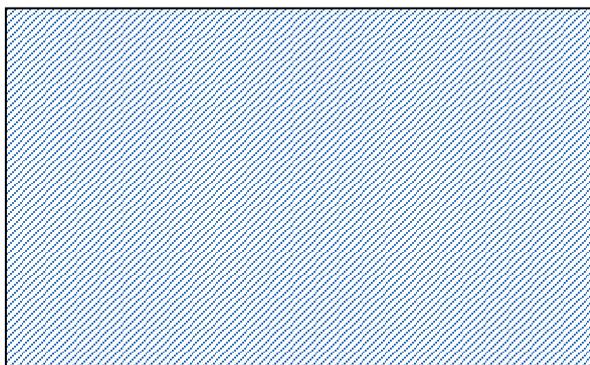
СРД-20, май 2017 г.



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

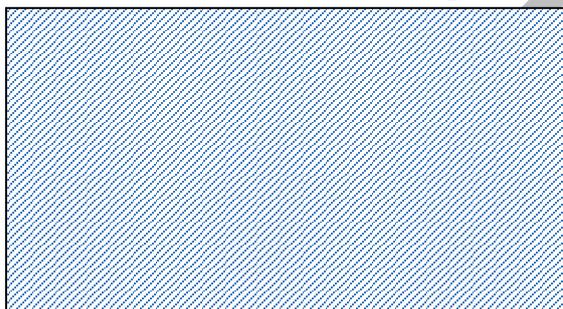


Значения коэффициентов перехода на вторичный рынок (к п. 4.2)



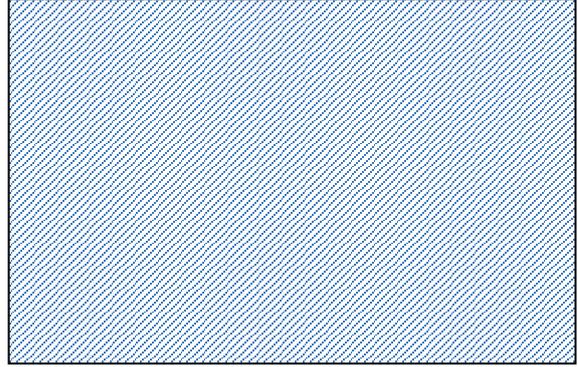
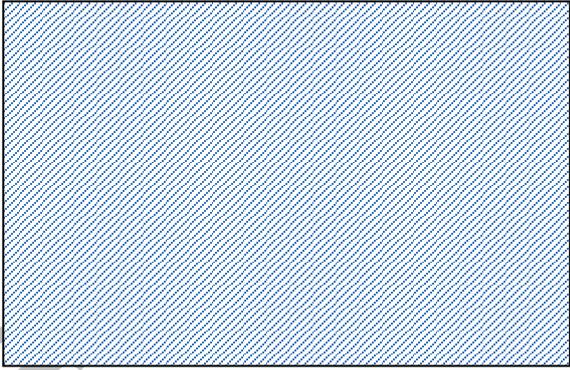
Значения коэффициентов уторгования (к п.4.3)

Объективными факторами, влияющими на размеры скидок при уторговании (уторговывании), являются: конъюнктура рынка товара; степень освоенности поставщиком производства импортируемого изделия; степень монополизации производства; финансовое положение фирмы-поставщика; отношения между продавцом и покупателем; экономическая и





СРД-20, май 2017 г.



АЕМО-ВЕРСЛЯ



СРД-20, май 2017 г.

ЗАКЛЮЧЕНИЕ

При работе над СРД № 20 2017 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-20, май 2017 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 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 «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.



СРД-20, май 2017 г.

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 износ 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 износ, 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 износ на рыночную стоимость объектов недвижимости. Взаимовлияние износ. 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...19 за 2008 – 2016 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-2017 за 2017 г.
14. Яскевич Е.Е. Альтернативные методы расчета арендных ставок для недвижимости. www.crcpa.ru, www.appraiser.ru

Справочное издание

**СПРАВОЧНИК РАСЧЕТНЫХ ДАННЫХ
ДЛЯ ОЦЕНКИ И КОНСАЛТИНГА**

СРД №20, 2017 г.

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

ISBN 978-5-904038-03-8



9 785904 038038