

**ООО «Научно-практический Центр
Профессиональной Оценки (НЦПО)»**

**СПРАВОЧНИК РАСЧЕТНЫХ ДАННЫХ
ДЛЯ ОЦЕНКИ И КОНСАЛТИНГА**

СРД № 22

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

Москва 2018 г.



СРД-22, май 2018 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 №22) / Под ред. канд. техн. наук Е.Е. Яскевича. - М.: ООО «Научно-практический Центр Профессиональной Оценки», 2018 г. - 52 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 978-5-9909276-4-3

© ООО «Научно-практический Центр
Профессиональной Оценки», 2018



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 - 2018 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.....	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.....	22
1.9. Диапазоны коэффициентов капитализации, полученных методом рыночной экстракции ..	22
Раздел 2. БИЗНЕС	23
2.1. Исследования соотношений ставок дисконтирования для доналоговых и посленалоговых денежных потоков (ЕВITDA, ЕВТ, Е).....	23
2.2. Балансовые значения коэффициентов бета (рычагового и безрычагового)	25
2.3. Расчетные мультипликаторы	27
2.4. Внутренние нормы рентабельности (IRR) отдельных инвестиционных проектов.....	28
2.5. Соотношения между величинами котировок привилегированных и обыкновенных акций ..	29
Раздел 3. ИНТЕЛЛЕКТУАЛЬНАЯ СОБСТВЕННОСТЬ И НЕМАТЕРИАЛЬНЫЕ АКТИВЫ (НМА)	30
3.1. Франчайзинг и роялти.....	30
3.2. Сроки полезного использования программ для ЭВМ.....	33
3.3. Сроки экономической жизни технологий.....	34
Раздел 4. МАШИНЫ И ОБОРУДОВАНИЕ (МиО)	35
4.1. Оптово-розничные коэффициенты учета скидок и функциональные скидки.....	35
4.2. Исследования коэффициентов перехода на вторичный рынок	36
4.3. Коэффициенты уторгования на вторичном рынке.....	38
Раздел 5. ОБЩИЕ ДАННЫЕ	41
5.1. Ставки рефинансирования (РФ, США, страны Евросоюза) и страновые риски для РФ.....	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
Валовые рентные мультипликаторы (ВРМ) (к п. 1.2).....	46
Балансовые значения коэффициента бета (рычагового, безрычагового) (к п. 2.2).....	47
Значения коэффициентов перехода на вторичный рынок (к п. 4.2).....	47
Значения коэффициентов уторгования (к п.4.3).....	48
Заключение	49
ПРЕДЛОЖЕНИЯ ООО «ИЦПО»	50
Литературные источники	51



СРД-22, май 2018 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 полугодического срока времени, поэтому за год выпускается 2 номера. Отдельные сравнительные расчетные параметры (например, ПП, ВРМ) по определенному местоположению объекта оценки (недвижимость) можно найти и сопоставить либо в четных, либо в нечетных номерах справочников.

Тематические разделы справочника охватывают следующие направления исследований:

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

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

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

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

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

**РАЗДЕЛ 1. НЕДВИЖИМОСТЬ****1.1. Мониторинг прибыли предпринимателя и внешнего износа по городам РФ****Использование:**

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

В расчетах приняты следующие коэффициенты:

- прибыли предпринимателя $K_{пп} = 1 + ПП$;
- 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-22, май 2018 г.

Таблица 1.1.2.

Результаты сравнительных исследований ИП и ВНИ на территории РФ в мае 2018 г.

№ п/п	Город, область, местоположение объекта	Тип недвижимости	Констр. система (КС), «класс»	Рыночная прибыль предпринимателя (ИП) / Внешний износ, %	
				май 2017 г.	май 2018 г.
1.	Архангельск				
	Середина				
	Окраина				
2.	Астрахань				
	Середина				
	Середина				
	Середина				
	Окраина				
3.	Белгород				
	Центр				
	Середина				
	Окраина				
4.	Владивосток				
	Центр				
	Окраина				
	Центр				
	Середина				
	Середина				
5.	Владимир				
	Центр				
	Центр				
	Середина				
	Середина				
	Середина				
	Окраина				
	Окраина				
6.	Волгоград				
	Середина				
	Середина				
	Середина				
7.	Воронеж				
	Середина				
	Середина				
	Середина				
	Окраина				
8.	Екатеринбург				
	Центр				
	Центр				
	Центр				
	Окраина				
	Середина				
	Окраина				
	Середина				
9.	Иркутск				
	Середина и окраина				
	Середина				
	Центр				



СРД-22, май 2018 г.

№ п/п	Город, область, местоположение объекта	Тип недвижимости	Констр. система (КС), «класс»	Рыночная прибыль предпринимателя (ПП) / Внешний износ, %	
				май 2017 г.	май 2018 г.
10.	Казань				
	Центр				
	Центр				
	Середина				
	Середина				
	Середина				
	Промзона				
	Промзона				
	Окраина				
	Окраина				
11.	Калуга				
	Центр				
	Середина				
	Середина				
12.	Киров				
	Середина				
	Середина				
	Середина				
13.	Кострома				
	Середина				
	Середина				
14.	Краснодар				
	Центр				
	Центр				
	Центр				
	Середина				
	Середина и окраина				
15.	Красноярск				
	Центр				
	Центр				
	Середина				
	Середина				
	Середина				
	Промзона				
	Окраина				
	Окраина				
16.	Курск				
	Середина				
	Середина				
17.	Москва				
	Центр				
	Окраина				
	Середина				
	Центр				
	Центр				
	Середина				
	Окраина				
	Середина				
	Окраина				
	Центр и основные магистрали				
	Центр и основные магистрали				
	Центр и основные магистрали				
	Окраина				
	Окраина				
	Середина				
	Приблизленно ко МКАД				
	Средние районы				
	Средние районы				
	Центр				



СРД-22, май 2018 г.

№ п/п	Город, область, местоположение объекта	Тип недвижимости	Констр. система (КС), «класс»	Рыночная прибыль предпринимателя (ПП) / Внешний износ, %	
				май 2017 г.	май 2018 г.
	Середина				
	Приблизенно ко МКАД				
	Середина				
	Середина				
18.	Московская область				
	15-25 км от МКАД (Рублево-Успенское и Новорижское шоссе)				
	40-50 км от МКАД (Рублево-Успенское и Новорижское шоссе)				
	20-40 км от МКАД				
	20-40 км от МКАД				
	50-60 км от МКАД				
	60-70 км от МКАД				
	20-40 км от МКАД				
	10-20 км от МКАД				
	10-20 км от МКАД				
	30-40 км от МКАД				
	50-60 км от МКАД				
	70-90 км от МКАД				
	10-20 км от МКАД				
	40-70 км от МКАД				
	10-30 км от МКАД				
	30-60 км от МКАД				
	70-90 км от МКАД				
	10-30 км от МКАД				
	30-60 км от МКАД				
	70-90 км от МКАД				
	80-100 км от МКАД				
19.	Мурманск				
	Центр города				
	Центр города				
	Окраина				
	Окраина				
	Середина				
20.	Набережные челны				
	Середина				
	Середина				
	Середина				
	Промзона				
	Окраина				
21.	Новокузнецк				
	Ближе к окраине				
22.	Новороссийск				
	Середина				
	Середина				
	Середина				
23.	Новосибирск				
	Центр				
	Центр				
	Середина				
	Середина				
	Промзона				
	Середина				
	Середина				
	Окраина, промзона				
	Середина				
24.	Новочебоксарск				
	Промзона				



СРД-22, май 2018 г.

№ п/п	Город, область, местоположение объекта	Тип недвижимости	Констр. система (КС), «класс»	Рыночная прибыль предпринимателя (ПП) / Внешний износ, %	
				май 2017 г.	май 2018 г.
25.	Норильск				
	Середина				
	Середина				
26.	Оренбург				
	Центр города				
	Окраина				
	Окраина				
27.	Пермь				
	Центр				
	Центр				
	Центр				
	Середина				
	Промзона				
	Окраина				
	Окраина				
	Окраина				
28.	Ростов-на-Дону				
	Центр				
	Окраина				
	Центр				
	Окраина				
	Окраина				
	Середина				
29.	Рязань				
	Центр				
	Середина				
30.	Самара				
	Центр				
	Середина				
	Середина				
	Окраина				
	Окраина				
31.	Санкт-Петербург				
	Центр				
	Окраина				
	Центр				
	Середина				
	Центр				
	Центр				
	Середина				
	Окраина				
	Середина				
	Окраина				
32.	Севастополь				
	Середина				
	Окраина				
	Середина				
33.	Ставрополь				
	Центр				
	Центр				
	Середина				
34.	Тамбов				
	Центр				
	Окраина				



СРД-22, май 2018 г.

№ п/п	Город, область, местоположение объекта	Тип недвижимости	Констр. система (КС), «класс»	Рыночная прибыль предпринимателя (ПП) / Внешний износ, %	
				май 2017 г.	май 2018 г.
	Центр				
	Окраина				
	Окраина				
	Середина				
35. Тверь					
	Окраина				
	Середина				
	Окраина				
	Середина				
36. Тула					
	Центр				
	Центр				
	Центр				
	Середина				
	Окраина				
37. Уфа					
	Середина				
38. Ярославль					
	Промзона				
	Середина				

*Внешний износ появляется у зданий высокой этажности;

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



СРД-22, май 2018 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 помещений	Средние значения ВРМ	
				май 2017 г.	май 2018 г.
1.	Архангельск				
	Центр				
	Центр				
	Окраина				
	Окраина				
2.	Астрахань				
	Середина				
	Середина				
	Середина				
	Окраина				
3.	Белгород				
	Середина				
	Центр				
	Середина				
4.	Владивосток				
	Центр				
	Центр				
	Середина				
5.	Владимир				
	Окраина				
	Середина				
	Середина				
6.	Волгоград				
	Середина				
	Центр				
	Середина				
	Середина				
	Окраина				
7.	Екатеринбург				
	Середина				
	Центр				
	Центр				
	Середина				
	Середина				
8.	Иркутск				
	Середина				
	Центр				
	Центр				
	Окраина				
	Окраина				



СРД-22, май 2018 г.

№ п/п	Город, местоположение объекта	Функциональное назначение площадей	Класс помещений	Средние значения ВРМ	
				май 2017 г.	май 2018 г.
9.	Казань				
	Середина				
	Середина				
	Середина				
10.	Киров				
	Центр				
	Центр				
	Центр				
	Середина				
	Середина				
	Окраина				
11.	Краснодар				
	Центр				
	Центр				
	Центр				
	Середина				
	Окраина				
	Окраина				
	Окраина				
12.	Красноярск				
	Середина				
13.	Москва				
	Центр				
	Середина				
	Окраина				
14.	Нижний Новгород				
	Центр				
	Центр				
	Середина				
15.	Новосибирск				
	Центр				



СРД-22, май 2018 г.

№ п/п	Город, местоположение объекта	Функциональное назначение площадей	Класс помещений	Средние значения ВРМ	
				май 2017 г.	май 2018 г.
	Середина				
	Окраина				
16.	Пермь				
	Центр				
	Середина				
	Середина				
	Промзоны				
	Окраина				
17.	Ростов-на-Дону				
	Центр				
	Центр				
	Центр				
	Середина				
	Середина				
	Окраина				
18.	Рязань				
	Центр				
	Центр				
	Окраина				
	Окраина				
	Окраина				
19.	Санкт-Петербург				
	Центр				
	Середина				
	Окраина				
20.	Ставрополь				
	Центр				
	Центр				
	Центр				
	Середина				
	Середина				
	Окраина				
	Окраина				
	Окраина				
21.	Тамбов				
	Центр				
	Середина				
	Окраина				



СРД-22, май 2018 г.

№ п/п	Город, местоположение объекта	Функциональное назначение площадей	Класс помещений	Средние значения ВРМ	
				май 2017 г.	май 2018 г.
22.	Тверь				
	Центр				
	Центр				
	Центр				
	Середина				
	Середина				
	Промзоны				
	Окраина				
	Окраина				
23.	Тула				
	Центр				
	Центр				
	Середина				
	Середина				
	Окраина				
24.	Ярославль				
	Центр				
	Середина				
	Середина				
	Середина				
	Окраина				



СРД-22, май 2018 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:
- профильные сайты сети интернет.

Таблица 1.3.1.

Соотношение ПА/ПС для земельных участков в некоторых городах РФ

№ п/п	Город, местоположение объекта	Функциональное назначение	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.	СРД-21, май 2017 г.	СРК-2018, март 2018 г.	СРД-22, май 2018 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									
	Окраина	Производственное									
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									



СРД-22, май 2018 г.

№ п/п	Город, местоположение объекта	Функциональное назначение	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.	СРД-21, май 2017 г.	СРК-2018, март 2018 г.	СРД-22, май 2018 г.
	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	Производственно-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-22, май 2018 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 2018 г.									
	Средние города								
Владивосток									
Омск									
Севастополь									
Ставрополь									
Тамбов									
Тверь									
Среднее по средним городам в мае 2018 г.									
	Небольшие города и населенные пункты								
Московская область в мае 2018 г.									

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.



СРД-22, май 2018 г.

1.4. Время ликвидности объектов недвижимости в 2007 - 2018 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.						
		2018 май	2017 май	2016 ноябрь	2016 май	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;
- сегмента 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-22, май 2018 г.

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

Использование: в случае отсутствия аналогов ЗУ по назначению объекта оценки.
Корректировки на вид разрешенного использования (назначение) применяются в

Таблица 1.5.1.

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

№ п/п	Наименование	Права	Торговое и сервисное	Гостиницы	Офисно-админ.	Жилые дома	Произв.-складск.	Отдых (рекреац.)	Охранные зоны
1.	Владивосток								
2.	Екатеринбург								
3.	Краснодар								
4.	Красноярск								
5.	Москва								
6.	Московская область								
7.	Новосибирск								
8.	Ростов на Дону								
9.	Санкт-Петербург								
10.	Ярославль								
	Среднее по 2018 г.								
	Среднее по 2017 г.								
	Среднее по 2016 г.								
	Среднее по 2015 г.								
	Среднее по 2014 г.								

* 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-22, май 2018 г.

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

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			

* Расценки для класса «B» и «C» 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-22, май 2018 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.	Требуется ремонта		
2.	Хорошее (эксплуатационное)		
3.	Отличное (новое)		

Средние разницы в стоимости офисных 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-22, май 2018 г.

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 чек, руб.	Соотношение с Москвой	Среднегодовая заполняемость, %
По Москве				
1.	Жилая недвижимость первичный рынок			
2.	-эконом-класс			
3.	-комфорт-класс			
4.	-бизнес-класс			
5.	Жилая недвижимость вторичный рынок			
6.	Магазины duty free			
7.	Первичный прием врача-специалиста			
8.	Рестораны			
9.	Банкетные залы			
10.	Детские товары			
11.	Алкогольные бары			
12.	Продовольственные магазины			
13.	Многофункциональные магазины			
14.	Книжные магазины (пресса)			
15.	Мелкорозничные товары			
16.	Такси			
17.	Фаст-фуды			
18.	Парикмахерская эконом класса			
19.	Кофейни			
20.	Столовые и буфеты при предприятиях			
21.	Автомойки			
22.	Вендинг (продукты, напитки)			
По Московской области				
1.	Жилая недвижимость первичный рынок			
По России				
1.	Детские товары			
2.	Рестораны			
3.	Алкогольные бары			
5.	Продовольственные магазины			
6.	Многофункциональные магазины			
7.	Фаст-фуды			
8.	Парикмахерская эконом класса			
9.	Столовые и буфеты			
9.1.	-мужчины			
9.2.	-женщины			
10.	Придорожные кафе самообслуживания			

*вендинг в транспортных узлах (аэропортах и т.п.) имеет средний товарный чек выше в 1,5 - 2,0 раза.

1.9. Диапазоны коэффициентов капитализации, полученных методом рыночной экстракции

Использование:

При проведении расчетов в доходном подходе для недвижимости.

Таблица 1.9.1.

Диапазоны коэффициентов капитализации для Москвы, %

№ п/п	Наименование	Класс А	Класс В	Класс С
1.	Офисные помещения			
2.	Торговые помещения			
3.	Производственные помещения			

*Наименьшие коэффициенты капитализации соответствуют центральной части города, а наибольшие окраине.



СРД-22, май 2018 г.

РАЗДЕЛ 2. БИЗНЕС

2.1. Исследования соотношений ставок дисконтирования для доналоговых и посленалоговых денежных потоков (ЕВITDA, ЕВТ, E)

Использование:

При расчете стоимости 100% миноритарных и мажоритарных пакетов, долей.

В ряде зарубежных исследований разница между ставками дисконтирования для доналоговых денежных потоков (ЕВITDA) и посленалоговых (чистая прибыль - E) определена на уровне в 3-5%. С целью определения этих соотношений в РФ были проведены небольшие исследования.

Отобран ряд предприятий с надежными финансовыми моделями расчета Доходного подхода и выходом на итоговые значения рыночной стоимости по подходу (PC) и проанализированы варианты выходы на аналогичные PC при дисконтировании на основе доналоговых денежных потоков. Ниже приведены обобщенные результаты исследований и исследовательские данные.

Таблица 2.1.1.

Обобщенные результаты исследований по оценке бизнеса (соотношения ставок дисконтирования)

Наименование	Ставки		
	Средняя дисконтирования	Посленалоговая	Доналоговая
Основа расчета денежного потока			
Лeverедж отсутствует (CAPM)			
Лeverедж 0,12-6,72 (WACC)			



СРД-22, май 2018 г.

Таблица 2.1.2.

Исследовательские данные

№ п/п	Наименование бизнеса	Ставки дисконтирования		РС, млн. руб.	Доналоговые ставки		Относительное изменение ставки	D/E	Дисконтирование по EDITDA		
		САРМ	WACC		САРМ	WACC			Ставка	Относительное изменение ставки	Абсолютное изменение ставки
	ОЦЕНКА ПРЕДПРИЯТИЙ										
1.	Торговля электроникой										
2.	Производство техники										
3.	Контейнерные перевозки										
4.	Выпуск пищевой продукции										
5.	Животноводство КРС										
6.	Гостиничный бизнес в Москве										
7.	Клиринговая компания										
	Среднее										
1.	Сельхозпредприятие										
2.	НИИ										
3.	Геологические изыскания										
4.	Строительство										
5.	Механический завод										
6.	Платежные терминалы										
7.	Растениеводство с/х										
	Среднее										
	ОЦЕНКА НМА										
1.	Оценка ТЗ на лекарство										
2.	Оценка патента										
3.	Оценка РИД										
4.	Оценка клиентской базы										
	Среднее										



Рисунок 2.1.1.

Изменение ставок для ЕВТ

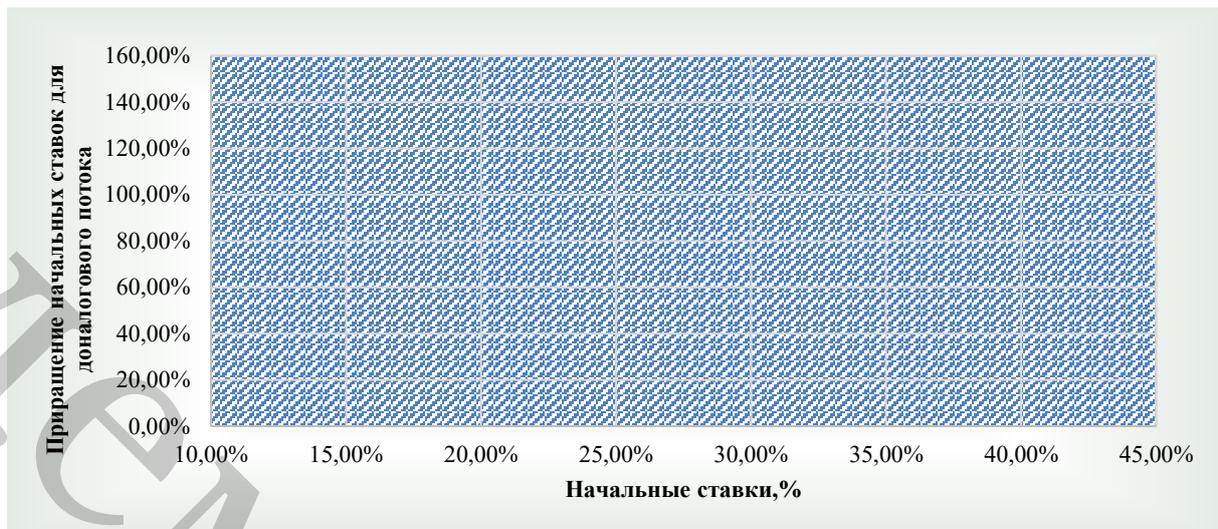
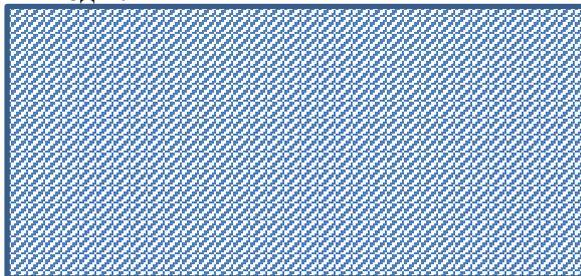


Рисунок 2.1.2.

Изменение ЕВТДА



Выводы:



2.2. Балансовые значения коэффициентов 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.



СРД-22, май 2018 г.

Таблица 2.2.1.

Значения коэффициентов бета балансовых по предприятиям

№ п/п	Предприятие	Правовая форма	Выручка, млн. руб.	Значения коэффициента бета		Долг/Капитал	
				Рычагового	Безрычагового		
					балансовые		расчетные*
Энергетические компании							
1.	Т...о						
2.	Б...о						
3.	П...т						
4.	О...о						
5.	К...о						
6.	Ч...о						
7.	М...я						
	Среднее						
Интернет-магазины							
1.	Т...е						
2.	А...н						
3.	И...б						
4.	И...я						
5.	Р...р						
6.	М...я						
	Среднее						
Предприятия ВПК							
1.	А...й						
2.	У...д						
3.	С...й						
4.	В...и						
5.	З...а						
6.	А...и						
7.	Р...т						
	Среднее						
Автоперевозчики							
1.	Л...н						
2.	С...р						
3.	А...и						
4.	Ш...п						
5.	К...с						
6.	П...и						
7.	Ч...о						
	Среднее						
Рекламные компании							
1.	Н...а						
2.	Х...а						
3.	М...а						
4.	С...и						
5.	А...а						
6.	Р...р						
7.	Э...а						
8.	Н...и						
	Среднее						
Страховые компании							
1.	А...с						
2.	А...е						
3.	Г...е						
4.	П...е						
5.	Р...е						
6.	Р...х						
7.	Р...т						
	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;

ПП - получены с использованием программного продукта «ПРМ» (расчеты по балансовым данным).

Используемыми мультипликаторами являются следующие коэффициенты:

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

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

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

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

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

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

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

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

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/B	P/BB	P/ВнА	P/ЕВТ
					Значение мультипликатора. Выборка, шт. Квар.				
1.	Строительная	Экспертно-консалтинговые компании							
2.	Медицина	Производство оптических приборов							
3.	Финансы	Микрокредитные фирмы							
4.	Страховая деятельность	Страховые компании							
5.	Торговля	Многопрофильная							
6.	Нефтяная	Нефтеразведка							
7.	Торговля	Продажа бытовой техники							
8.	Управление недвижимостью	Коммерческая недвижимость							
9.	Финансы	Банки 3 категории							
10.	Строительные материалы	Заводы лакокрасочные							

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, млн. руб.	Период окупаемости, годы	IRR %
1.	Строительство здания технопарка в Москве	Строительство			
2.	Строительство складского комплекса в Московской области	Строительство			
3.	Выпуск лекарственного препарата	Медицина			
4.	Разработка технологии производства сухих строительных смесей	Строительные материалы			
5.	Теннисный клуб	Спорт			
6.	Обновление парка спецтехники	Транспорт			
7.	Разработка месторождения глины	Добыча полезных ископаемых			
8.	Экологически чистое производство дикороссов	Пищевая			



СРД-22, май 2018 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

№ п/п	Отрасль	Сп/Со		Сп/Со	
		Предложения - май 2017 г.		Предложения - май 2018 г.	
		Количество	Среднее	Количество	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-22, май 2018 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 на рынках 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,	СРД-19 ноябрь 2016 г.	СРД-20, май 2017 г.	СРД-21, ноябрь 2017 г.	СРД-22, май 2018 г.
1.	Автозапчасти												
2.	Автокофейни												
3.	Автосервис												
4.	Агентства недвижимости												
5.	Агентства праздников и отдыха												
6.	Алкогольные бары												
7.	Аренда автомобилей												
8.	Аутсорсинг												
9.	Безопасность												
10.	Бижутерия и аксессуары												
11.	Блокчейн												
12.	Бухгалтерское обслуживание												
13.	Возврат кредитов												
14.	Выпуск журналов												
15.	Госзакупки												
16.	Гостиницы												
17.	Гостиницы мини												
18.	Двери												
19.	Дезинфекция												
20.	Деньги заем												
21.	Детская обувь												
22.	Детская одежда												
23.	Детский сад												
24.	Детское обучение, воспитание												
25.	Дизайн интерьера												
26.	Домашний бизнес												
27.	Домашние животные												
28.	Доставка курьером												
29.	Доставка почтой												
30.	Доставка продуктов												
31.	Занятия с детьми												
32.	Заправка картриджей												
33.	Игры электронные												
34.	Изображений нанесение												
35.	Изготовление печатей и штампов												
36.	Изготовление декоративной печати												
37.	Интернет - бизнес												
38.	Интернет-магазины												
39.	Канализация												



СРД-22, май 2018 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,	СРД-19 ноябрь 2016 г.	СРД-20, май 2017 г.	СРД-21, ноябрь 2017 г.	СРД-22, май 2018 г.
40.	Кафе												
41.	Кино												
42.	Кислородные бары												
43.	Кожгалантерея												
44.	Кондитерские												
45.	Консалтинг												
46.	Купонный сервис												
47.	Ломбарды												
48.	Магазины фиксированных цен												
49.	Масло кукурузное												
50.	Масло оливковое												
51.	Масло подсолнечное												
52.	Материалы строительные												
53.	Медицина												
54.	Металлоизделия												
55.	Мобильные телефоны												
56.	Мука												
57.	Нижнее белье и колготки												
58.	Облицовочный камень												
59.	Обучение иностранному языку												
60.	Обувь												
61.	Одежда												
62.	Оздоровительные и сервисные салоны												
63.	Оздоровительные центры												
64.	Оргтехника												
65.	Отдых и развлечения												
66.	Парикмахерские												
67.	Парфюмерия												
68.	Пивные рестораны												
69.	Пиротехника												
70.	Питание												
71.	Пиццерии												
72.	Подарки												
73.	Почтовые услуги												
74.	Приборы КИП												
75.	Продукты питания												
76.	Производство												
77.	Прокат легковых автомобилей												
78.	Пчеловодство												
79.	Расходные материалы для компьютеров												
80.	Реклама												
81.	Ремонт помещений												
82.	Ремонт оборудования												
83.	Рестораны												
84.	Семена подсолнечника жареные												
85.	Сертификационные центры												
86.	Сеть магазинов												
87.	Сотовая связь												



СРД-22, май 2018 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,	СРД-19, ноябрь 2016 г.	СРД-20, май 2017 г.	СРД-21, ноябрь 2017 г.	СРД-22, май 2018 г.
88.	Спорт, здоровье, красота												
89.	Спорттовары												
90.	Столовые												
91.	Стоматология												
92.	Страхование												
93.	Стройтехника заказ												
94.	Такси												
95.	Товары для дома												
96.	Товары для животных												
97.	Торговля обувью												
98.	Торговля посудой												
99.	Торговля электронной техникой												
100.	Туризм												
101.	Универсамы												
102.	Услуги для бизнеса												
103.	Услуги для населения												
104.	Фаст - фуд												
105.	Финансовые услуги												
106.	Фотостудии												
107.	Хлебобулочные изделия												
108.	Цветы												
109.	Часы												
110.	Чайная торговля												
111.	Электрические счетчики												
112.	Электротранспорт												
113.	Ювелирные магазины												
114.	Юридические агентства по интеллектуальной собственности												
115.	Юридические услуги												



СРД-22, май 2018 г.

3.2. Сроки полезного использования программ для ЭВМ

Использование: для оценки доходным и затратным подходами ИС и НМА.

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 клиринга	
8.	Программы тестирования	
9.	Программы для проектирования	
10.	Программы для научных исследований	
11.	Программы по культурному наследию	
12.	Программы технологических процессов	
13.	Программы для космоса	
14.	Программы для баллистических ракет	
	Отдельные программы	
15.	Программы, по которым невозможно определить срок полезного использования	
16.	Отдельные компьютерные программы	
17.	Программы без существенной модернизации	
18.	Программы с регулярной модернизацией	
19.	Программы логистические	
20.	Поисковые программы	
21.	Программы по статистической обработке данных	
22.	Программы обучающие	
23.	Программное обеспечение для тестирования в школах РФ	
24.	Программные учебно-методические комплексы для школ РФ	
25.	Комплекс интерактивных программных учебных пособий по математике, географии, истории, химии, биологии, русскому языку, литературе для школ РФ	
26.	Платформы	

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



СРД-22, май 2018 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.	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.	Медицинские технологии	
11.1.	Травматология	
11.2.	Онкология	
11.3.	Офтальмология	
11.4.	Протезирование	
11.5.	Зубы (лечение)	



СРД-22, май 2018 г.

РАЗДЕЛ 4. МАШИНЫ И ОБОРУДОВАНИЕ (МИО)

4.1. Оптово-розничные коэффициенты учета скидок и функциональные скидки

Использование:

Для определения ликвидационной стоимости. В табл. 4.1.1 приведены данные по коэффициентам учета скидок при переходе

от розничных цен **к минимальным** оптовым ценам для машин, оборудования и товаров.

В табл. 4.1.2 приведены диапазоны функциональных скидок.

Таблица 4.1.1.

Оптово-розничные коэффициенты учета скидок

№ п/п	Наименование	Коэффициенты учета скидок
1.	Оборудование	
1.1.	Буровое	
1.2.	Бытовая техника	
1.3.	Доильное	
1.4.	Компьютерное	
1.5.	Кондиционеры	
1.6.	Кровельное	
1.7.	Медицинское	
1.8.	Насосное	
1.9.	Пищевое	
1.10.	Сварочное	
1.11.	Спортивное	
1.12.	Стерилизационное	
1.13.	Торговое	
1.14.	Швейное	
2.	Станки	
2.1.	Деревообрабатывающие	
2.2.	Листогибочные	
2.3.	Прессовые	
2.4.	Сверлильные	
2.5.	Токарные	
2.6.	Фрезерные	
2.7.	Шлифовальное	
3.	Строительные материалы	
3.1.	Кирпич	
3.2.	Краски	
3.3.	Шлакоблоки	
4.	Приборы	
4.1.	Измерительные	
4.2.	Счетчики	

Таблица 4.1.2.

Диапазоны функциональных скидок

№ п/п	Наименование	Диапазоны, %
1.	Скидка за платеж наличными	
2.	Скидка за объем товара	
3.	Бонусные скидки	
4.	Дилерские скидки	
5.	Сезонные скидки	
6.	Скидки для «лояльных» покупателей	

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



СРД-22, май 2018 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-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	СРК-2017 март 2017 г.	СРД-20, май 2017 г.	СРД-21, ноябрь 2017	СРК-2018, март. 2018	СРД-22, май 2018
1.	Автомобили											
2.	Автомобили											
3.	Буровое оборудование											
4.	Бытовая техника отечественная											
5.	Вагончики передвижные											
6.	Весовое оборудование											
7.	Водные суда											
8.	Воздушные суда											
9.	Деревообрабатывающие станки											
10.	Дорожная техника											
11.	Железнодорожный транспорт											
12.	Землеройная техника											
13.	Импортная бытовая кухонная техника											
14.	Импортная бытовая техника											
15.	Импортные легковые автомобили											
16.	Индукционные нагреватели											
17.	Кабелеукладчики отечественные											
18.	Книги (детективы)											
19.	Коммунальная техника											
20.	Компрессорное оборудование											
21.	Компьютерная техника											
22.	Кондиционеры											
23.	Крановое оборудование											
24.	Кухонное оборудование											
25.	Лифтовое оборудование											
26.	Мебель аптечная											
27.	Мебель офисная РФ											
28.	Металлопрокат											
29.	Мобильные телефоны											
30.	Музыкальные инструменты											
31.	Насосное оборудование											
32.	Оборудование кинотеатров											
33.	Оборудование спортивное											
34.	Оборудование стекольной промышленности											
35.	Окрасочное оборудование											
36.	Оргтехника компьютерная											
37.	Оргтехника офисная											
38.	Отечественная и СНГ бытовая техника											
39.	Отечественное станочное оборудование											
40.	Отечественные легковые автомобили											
41.	Печатное оборудование											
42.	Пищевое оборудование отечественное											
43.	Пищевое оборудование импортное											
44.	Погрузочное оборудование											



СРД-22, май 2018 г.

№ п/п	Наименование объекта, параметры	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	СРК-2017 март 2017 г.	СРД-20, май 2017 г.	СРД-21, ноябрь 2017	СРК-2018, март. 2018	СРД-22, май 2018
45.	Полиграфическое оборудование импортное											
46.	Прессовое оборудование											
47.	Резервуары											
48.	Сантехоборудование											
49.	Сваебойное оборудование импортное											
50.	Сварочное оборудование											
51.	Сельскохозяйственная техника											
52.	Складское оборудование											
53.	Станки деревообрабатывающие											
54.	Станки заточные											
55.	Станки отрезные											
56.	Станки с ЧПУ											
57.	Станки сверлильные											
58.	Станки токарные											
59.	Станки фрезерные											
60.	Станки шлифовальные											
61.	Станочное оборудование											
62.	Строительное оборудование											
63.	Торговое оборудование											
64.	Трактора											
65.	Транспортеры											
66.	Трансформаторное оборудование											
67.	Фотоаппараты											
68.	Холодильники											
69.	Электродвигатели											
70.	Электрооборудование осветительное											
71.	Электрооборудование силовое											



СРД-22, май 2018 г.

4.3. Коэффициенты уторгования на вторичном рынке

Использование:

В рамках затратного и сравнительного подхода.

Принятые по тексту таблицы сокращения:

имп. - импортного производства

отеч. - отечественного производства

Таблица 4.3.1.

Коэффициенты уторгования на вторичном рынке (Европейская часть РФ)

№ п/п	Наименование	Коэффициенты уторгования, %							
		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.	СРД-21 ноябрь 2017 г.	СРК-2018 март 2018 г.	СРД-22 май 2018 г.
1.	Автомобили								
2.	Асфальтоукладчики								
3.	Аттракционы имп.								
4.	Баллоны газовые								
5.	Банкоматы								
6.	Башенные краны								
7.	Бензопилы Husqvarna								
8.	Бетономешалки отеч.								
9.	Букинистические книги*								
10.	Вагоны железнодорожные								
11.	Ванны стальные								
12.	Велосипеды горные имп.								
13.	Водные катера отеч.								
14.	Водные суда								
15.	Газовые плиты имп.								
16.	Газонокосилка Хонда								
17.	Гитары								
18.	Грузовой автотранспорт отеч.								
19.	Двигатели воздушных судов отеч.								
20.	Домашние животные								
21.	Домкраты отеч.								
22.	Дорожная техника имп.								
23.	Дорожная техника имп.								
24.	Дорожная техника отечественная								
25.	Дрели ручные имп. (свыше 3 лет)								
26.	Духи, одеколон								
27.	Духовые музыкальные инструменты								
28.	Евровагонка								
29.	Железнодорожные полувагоны								
30.	Здания передвижные								
31.	Земснаряды								
32.	Зубоврачебная техника импортная								
33.	Игровые автоматы								
34.	Камины дровяные								
35.	Камнерезное оборудование отеч.								
36.	Картины современных художников (не членов СХ)								
37.	Картины художественные РФ								
38.	Кинотехника имп.								
39.	Комбайны зерноуборочные								
40.	Комбайны зерноуборочные имп.								
41.	Комплект сборного брусового деревянного коттеджа (1 эт. с мансардой)								
42.	Компрессоры отеч.								
43.	Компьютерные игры								
44.	Конвейеры ленточные								
45.	Кондиционеры								
46.	Котельное оборудование отеч.								



СРД-22, май 2018 г.

№ п/п	Наименование	Коэффициенты уторгования, %							
		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.	СРД-21 ноябрь 2017 г.	СРК-2018 март 2018 г.	СРД-22 май 2018 г.
47.	Кофемашины имп.								
48.	Крановое оборудование								
49.	Кухонная мебель имп.								
50.	Легковой автотранспорт имп.								
51.	Линии розлива молока								
52.	Лифтовое оборудование отеч.								
53.	Лодки надувные								
54.	Лошади								
55.	Мебель для гостиниц 5 звезд								
56.	Мебель для парикмахерских								
57.	Мебель имп.								
58.	Мебель отеч.								
59.	Мельницы шаровые								
60.	Металлопрокат черный								
61.	Мобильные телефоны (свыше 4 лет)								
62.	Мотоциклы отеч.								
63.	Музыкальные инструменты								
64.	Наручные часы								
65.	Насосы								
66.	Оборудование для сушки руды								
67.	Офисная мебель отеч.								
68.	Охранные системы сигнализации								
69.	Паллеты складские								
70.	Пищевые технологические линии имп.								
71.	Плитка облицовочная								
72.	Полиграфическое оборудование HEIDELBERG								
73.	ПП 1-С бухгалтерия								
74.	ПП 1-С бухгалтерия								
75.	Программные продукты (электронные карты)*								
76.	Пылесосы								
77.	Радиостанции отеч.								
78.	Разборные строительные леса								
79.	Рамы лесопильные								
80.	Резервуары металлические								
81.	Рентгеновские аппараты зубо врачебные имп.								
82.	Садовый инструмент								
83.	Сайдинг имп.								
84.	Сварочные аппараты отеч.								
85.	Светодиодное оборудование								
86.	Сепараторы жидкостные								
87.	Сеялки с/х для зерновых								
88.	Системы видеонаблюдения								
89.	Скульптуры								
90.	Слесарный инструмент								
91.	Собаки породистые								
92.	Собрания сочинений Б.Пастернака								
93.	Собрания сочинений Пушкина А.С.								
94.	Спортивный инвентарь								
95.	Стеллажи передвижные								
96.	Строительная техника Caterpillar								
97.	Строительная техника отеч.								
98.	Телевизоры имп. (свыше 2 лет)								
99.	Токарные резцы								
100.	Токарные станки (свыше 10 лет)								
101.	Торговое оборудования для магазинов								
102.	Трактора (Т и МТЗ) старого производства								
103.	Трактора имп.								



СРД-22, май 2018 г.

№ п/п	Наименование	Коэффициенты уторгования, %							
		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.	СРД-21 ноябрь 2017 г.	СРК-2018 март 2018 г.	СРД-22 май 2018 г.
104.	Трактора отеч. современные								
105.	Трансформаторы отеч.								
106.	Тросы крановые								
107.	Фотоаппараты								
108.	Франшизы торговых магазинов*								
109.	Фрезерные станки JTM								
110.	Фрезы, резцы								
111.	Холодильники имп.								
112.	Швейные машины имп.								
113.	Шубы меховые								
114.	Электровелосипеды								
115.	Электродвигатели отеч.								
116.	Электроды								
117.	Электрообогреватели переносные								
118.	Японские краны-манипуляторы								

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



СРД-22, май 2018 г.

РАЗДЕЛ 5. ОБЩИЕ ДАННЫЕ

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

Таблица 5.1.1.

Ставки рефинансирования

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

**Ключевая ставка* — процентная ставка, по которой Центральный банк России (ЦБ РФ) предоставляет кредиты коммерческим банкам в долг на одну неделю, и одновременно та ставка, по которой ЦБ РФ готов принимать от банков на депозиты денежные средства. Она играет роль при установлении процентных ставок по банковским кредитам и оказывает влияние на уровень инфляции и стоимость фондирования банков. 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, %	Примечания
1.	1999		
2.	2000		
3.	2001		
4.	2002		
5.	2003		
6.	2004		
7.	2005		
8.	2006		
9.	2007		
10.	2008, начало		
11.	2008, осень		
12.	2009		
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		
28.	2017, ноябрь		
29.	2018, май		



СРД-22, май 2018 г.

5.2. Ориентировочные индексы-дефляторы

Использование:

При прогнозировании денежных потоков.

Таблица 5.2.1.

Индексы - дефляторы

№ п/п	Наименование	2018	2019	2020
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, долл./баррель			

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-22, май 2018 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 «НДС в Рыночной Стоимости Объекта Недвижимости» www.appraiser.ru (31.12.2017 г.) Шогин В.

Ндс не проблема оценщиков. если приставов это волнует, пусть меняют свой закон или НК РФ в части налогообложения операций продажи арестованного имущества. А равно и банки пусть занимаются тем же.

2. Дискуссия по вопросу «Ещё раз о РС права аренды застроенного участка» www.appraiser.ru 08.03.2018 г. Eugene

Есть требование рег. палаты по набору док-тов для регистрации здания, без док-тов на ЗУ, по крайней мере у нас, не регистрируют. Как взяли в залог здание без залога ЗУ, вопрос к банку, если не ошибаюсь - это прямое нарушение закона, ссылку не дам, никогда не интересно было каким именно это регламентируется.

Выкуп участка под зданием нормальное явление, если зарегистрировали здание, то как минимум право на заключение договора аренды уже есть (отказать не могут), если есть право аренды, то есть льготное право на выкуп в собственность, сейчас если не ошибаюсь от 3% до 15% от кадастровой стоимости в зависимости от статуса населенного пункта, если нет местных заморочек.

Вопрос по оборотоспособности права аренды без здания, скорее вопрос философский, а не практический, причем из области софистики. Давайте по аналогии рассмотрим оборотоспособность кирпича. Рынок

Нашу деятельность в основном регулирует фз-135 (детали перечислять не будем). Здесь смотри определение РС. Не надо копаться в фз О бухучете, НК РФ и т.д.

Даже решения судов надо рассматривать под призмой существования спора и ИМЕЮЩИХСЯ В ДЕЛЕ ДОКАЗАТЕЛЬСТВ. Поэтому решения судов не натягиваются автоматически на все ситуации.

кирпича не в здании есть? Есть. И права аренды без застройки есть. Кирпич как часть здания в составе ЕОН продается? Да. И право аренды переуступается. Рынок б/у кирпича есть? Есть. Рынок ЗУ на праве аренды с ветхой застройкой под снос тоже есть.

Соответственно философский вопрос: Кирпич в здании необоротный актив или РС иметь может? Он же следует судьбе улучшений...

ПС1. Тогда и право собственности в составе ЕОН необоротоспособно? Зачем его выкупать, если ЗУ должен следовать судьбе здания по закону? Заплатил за здание и баста.

ПС2. Выдвигая такие предположения Вы полностью рушите логику затратного подхода, тогда как эта логика подтверждается постоянной практикой девелоперов: подбор участка, получение на него тех или иных прав, строительство продажа готового объекта. Вы же не будете утверждать, что после постройки здания девелопер списывает первоначальный платеж за право на участок в убыток, т.к. право вдруг стало необоротоспособным?



СРД-22, май 2018 г.

5.3.2. Бизнес

1. Дискуссия по вопросу «Оценка акций неотируемых на 1996 год для нотариуса» www.appraiser.ru (04.02.2018 г.) blinov-a-v

Обычно удается получить баланс даже на такие годы в открытых либо платных базах данных. Но это еще не все: важно знать, состав акций на тот момент (все ли они одного типа и номинала), а также не было ли конвертации в последующем. Решается изучением Устава и дат регистрации выпуска акций.

Если совсем нет информации, то это проблема заказчика (наследника), только он может договориться с бухгалтерией (точнее, с конкретным бухгалтером, ибо официально вправе отказать за истечением срока хранения). Причем именно наследник вправе

решать: какие затраты, в том числе времени, он готов нести, чтобы получить эти акции, и стоят ли они того. Для этого можно прикинуть текущую стоимость этих акций и сообщить заказчику, пусть решает.

Никаких иных способов, не противоречащих 135-ФЗ, увы, не придумал.

Если отойти от формальностей оценки в сторону НК и логики. Акции наследник получает сейчас. Госпошлина должна быть рассчитана от цены на дату в прошлом. Оцениваем текущую стоимость и индексируем на дату в прошлом уже деньги, по ИПЦ, например. В этом есть хоть какой-то здравый смысл. Сам так не делал никогда (не стремлюсь иметь репутацию безотказного).

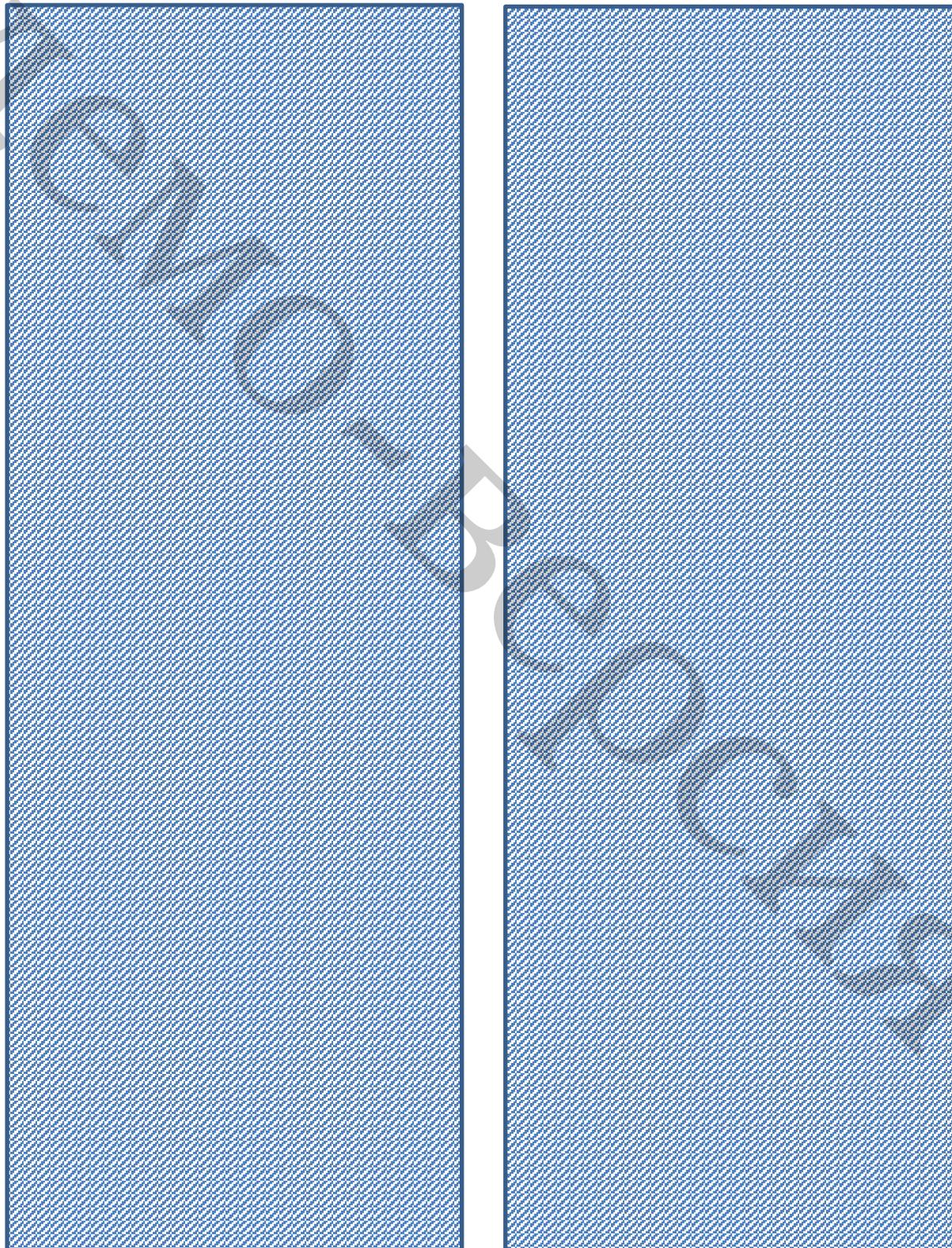


СРД-22, май 2018 г.

РАЗДЕЛ 6. МЕТОДОЛОГИЧЕСКИЕ ОСНОВЫ ПОЛУЧЕНИЯ РАСЧЕТНЫХ ДАННЫХ

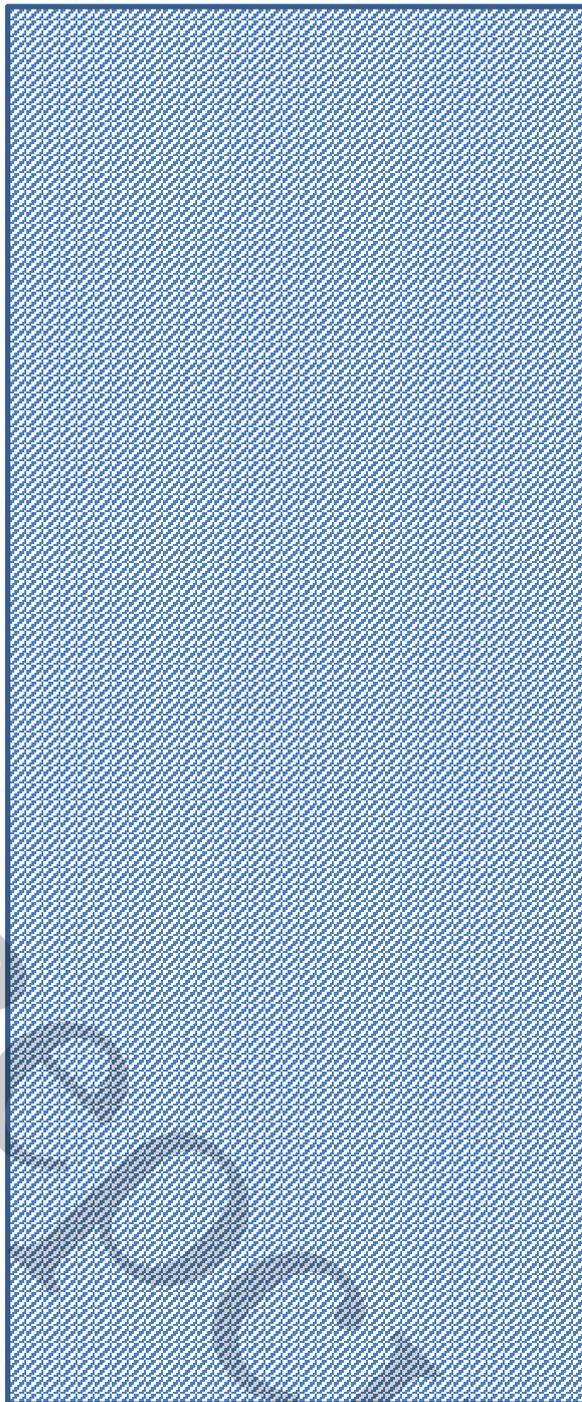
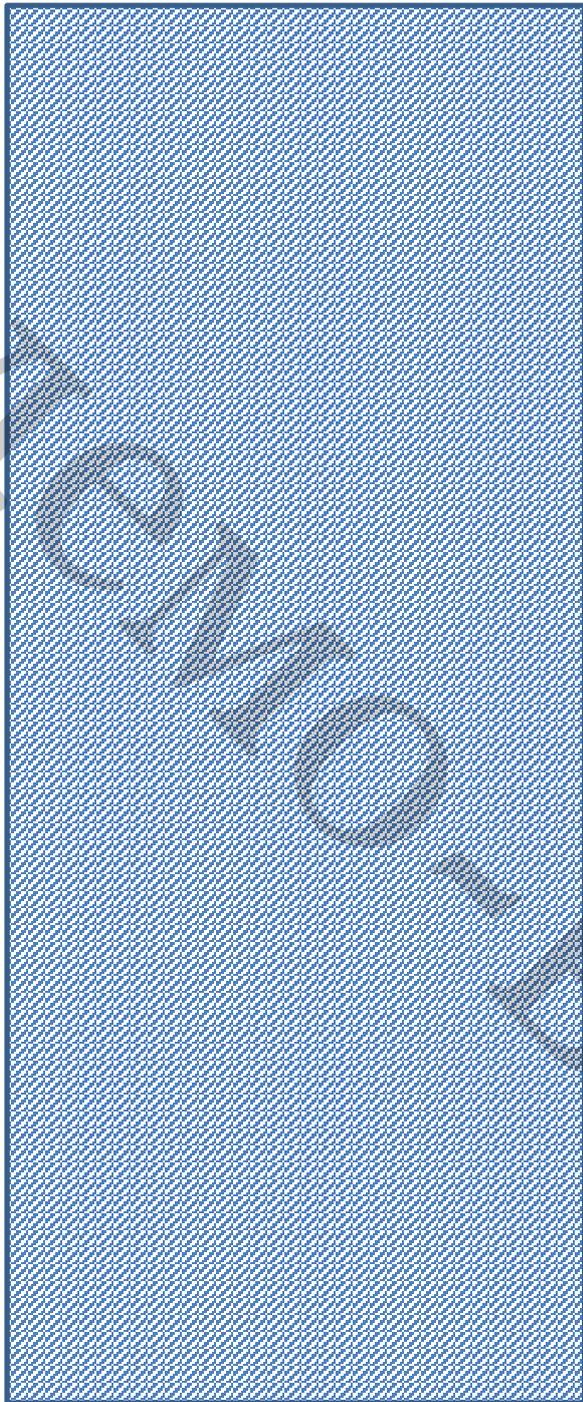
Приведены отдельные алгоритмы получения расчетных параметров. Частично алгоритмы приведены в СРД №1- 19 (2008-2016 гг.).

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

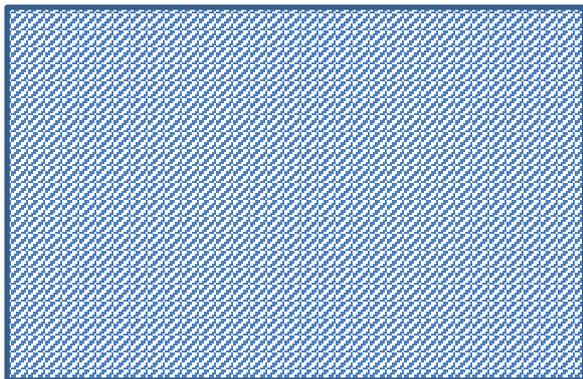




СРД-22, май 2018 г.

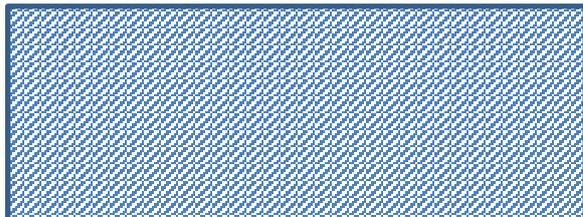
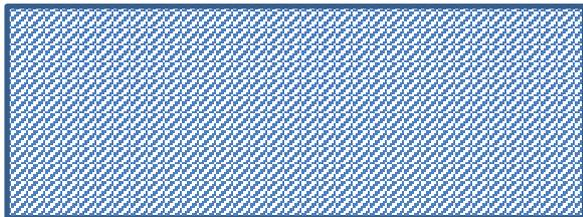


Валовые рентные мультипликаторы (ВРМ) (к п. 1.2)





СРД-22, май 2018 г.



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



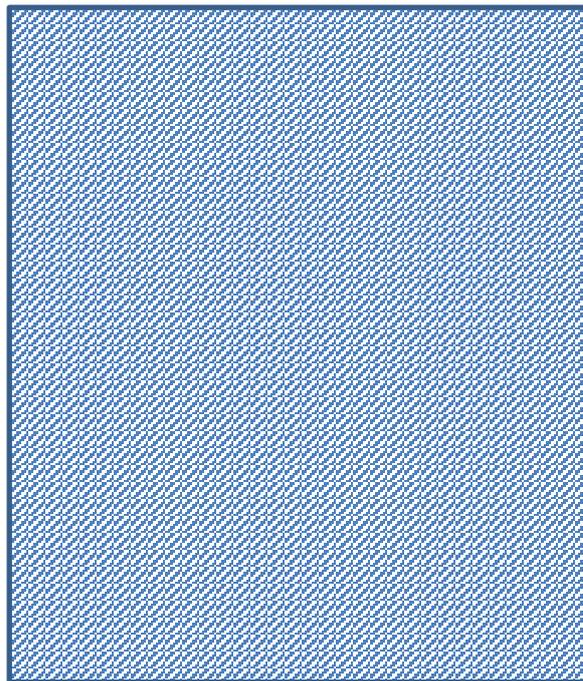
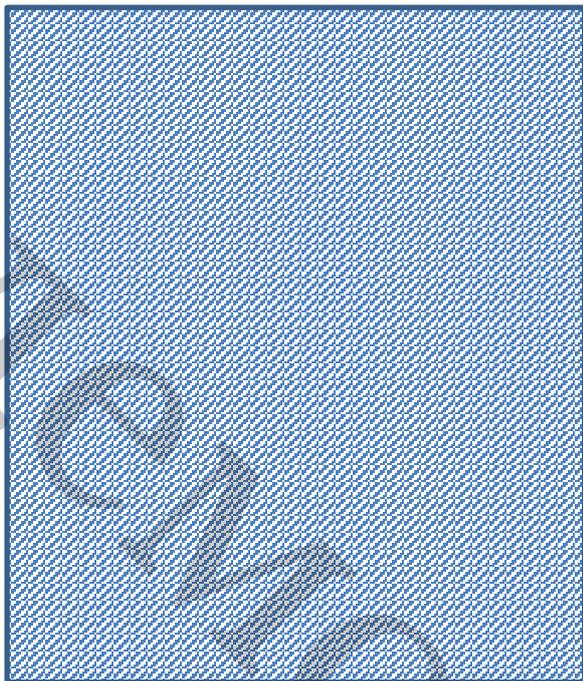
Значения коэффициентов перехода на вторичный рынок (к п. 4.2)





СРД-22, май 2018 г.

Значения коэффициентов уторгования (к п.4.3)





СРД-22, май 2018 г.

ЗАКЛЮЧЕНИЕ

При работе над СРД № 22 2018 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-22, май 2018 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-22, май 2018 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 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...21 за 2008 - 2017 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-2018 за 2018 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 №22, 2018 г.

Редактор - Е.Е. Яскевич
Компьютерная верстка - А.Е. Яскевич

ISBN 978-5-9909276-4-3

