



**Научно-практический Центр Профессиональной Оценки
НЦПО**

**СПРАВОЧНИК РАСЧЕТНЫХ ДАННЫХ
ДЛЯ ОЦЕНКИ И КОНСАЛТИНГА**

СРД № 24, 2019

Москва 2019 г.



СРД-24, май 2019 г.

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

**СПРАВОЧНИК РАСЧЕТНЫХ ДАННЫХ
ДЛЯ ОЦЕНКИ И КОНСАЛТИНГА**

СРД № 24

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

Москва 2019 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 №24) / Под ред. канд. техн. наук Е.Е. Яскевича. - М.: ООО "Научно-практический Центр Профессиональной Оценки", 2019 г. – 64 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 978-5-9909276-8-1

© ООО "Научно-практический Центр
Профессиональной Оценки", 2019



СРД-24, май 2019 г.

СОДЕРЖАНИЕ

СПРАВОЧНИК РАСЧЕТНЫХ ДАННЫХ ДЛЯ ОЦЕНКИ И КОНСАЛТИНГА	3
Введение	6
Раздел 1. НЕДВИЖИМОСТЬ	7
1.1. МОНИТОРИНГ ПРИБЫЛИ ПРЕДПРИНИМАТЕЛЯ И ВНЕШНЕГО ИЗНОСА ПО ГОРОДАМ РФ.....	7
1.2. ЗНАЧЕНИЯ ВАЛОВЫХ РЕНТНЫХ МУЛЬТИПЛИКАТОРОВ (ВРМ) В ГОРОДАХ РФ	14
1.3. КОРРЕЛЯЦИОННО-РЕГРЕССИОННЫЕ СВЯЗИ И КОЭФФИЦИЕНТЫ.....	20
1.3.1. Исследования соотношения «Стоимость прав долгосрочной аренды на 49 лет / Стоимость прав собственности» для земельных участков.....	20
1.3.2. Корректировки на уторгование для объектов недвижимости	24
1.4. ВРЕМЯ ЛИКВИДНОСТИ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ В 2007 - 2019 ГГ.	25
1.5. КОРРЕКТИРОВКИ НА ВИД РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ ПО ГОРОДАМ РФ	26
1.6. ЭКСПЛУАТАЦИОННЫЕ И ОПЕРАЦИОННЫЕ РАСХОДЫ ДЛЯ РАЗЛИЧНЫХ ПОМЕЩЕНИЙ В МОСКВЕ, САНКТ-ПЕТЕРБУРГЕ, МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ	27
1.7. СРЕДНИЕ РАЗНИЦЫ В СТОИМОСТИ ТОРГОВЫХ ПОМЕЩЕНИЙ КЛАССА «С-В» С РАЗЛИЧНЫМ УРОВНЕМ ОТДЕЛКИ И ИНЖЕНЕРНЫХ СЕТЕЙ НА РЫНКАХ КУПЛИ-ПРОДАЖИ.....	28
1.8. СРЕДНИЕ ТОВАРНЫЕ ЧЕКИ В МОСКВЕ И ПО РОССИИ.....	29
1.9. ДИАПАЗОНЫ КОЭФФИЦИЕНТОВ КАПИТАЛИЗАЦИИ, ПОЛУЧЕННЫХ МЕТОДОМ РЫНОЧНОЙ ЭКСТРАКЦИИ	30
Раздел 2. БИЗНЕС	31
2.1. ВИДЫ И ТИПЫ МУЛЬТИПЛИКАТОРОВ	31
2.2. БАЛАНСОВЫЕ ЗНАЧЕНИЯ КОЭФФИЦИЕНТОВ БЕТА (РЫЧАГОВОГО И БЕЗРЫЧАГОВОГО).....	32
2.3. РАСЧЕТНЫЕ МУЛЬТИПЛИКАТОРЫ.....	34
2.4. ВНУТРЕННИЕ НОРМЫ РЕНТАБЕЛЬНОСТИ (IRR) ОТДЕЛЬНЫХ ИНВЕСТИЦИОННЫХ ПРОЕКТОВ.....	35
2.5. СООТНОШЕНИЯ МЕЖДУ ВЕЛИЧИНАМИ КОТИРОВОК ПРИВИЛЕГИРОВАННЫХ И ОБЫКНОВЕННЫХ АКЦИЙ	36
Раздел 3. ИНТЕЛЛЕКТУАЛЬНАЯ СОБСТВЕННОСТЬ И НЕМАТЕРИАЛЬНЫЕ АКТИВЫ (НМА)	38
3.1. ФРАНЧАЙЗИНГ И РОЯЛТИ	38
3.2. СРОКИ ПОЛЕЗНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ПРОГРАММ ДЛЯ ЭВМ.....	41
3.3. СРОКИ ЭКОНОМИЧЕСКОЙ ЖИЗНИ ТЕХНОЛОГИЙ	42
Раздел 4. МАШИНЫ И ОБОРУДОВАНИЕ (МиО)	44
4.1. ОПТОВО-РОЗНИЧНЫЕ КОЭФФИЦИЕНТЫ УЧЕТА СКИДОК И ФУНКЦИОНАЛЬНЫЕ СКИДКИ.....	44
4.2. ИССЛЕДОВАНИЯ КОЭФФИЦИЕНТОВ ПЕРЕХОДА НА ВТОРИЧНЫЙ РЫНОК	45
4.3. КОЭФФИЦИЕНТЫ УТОРГОВАНИЯ НА ВТОРИЧНОМ РЫНКЕ	49
Раздел 5. ОБЩИЕ ДАННЫЕ	54
5.1. СТАВКИ РЕФИНАНСИРОВАНИЯ (РФ, США, СТРАНЫ ЕВРОСОЮЗА) И СТРАНОВЫЕ РИСКИ ДЛЯ РФ (ТАБЛ. 5.1.1, 5.1.2).....	54
5.2. ОРИЕНТИРОВОЧНЫЕ ИНДЕКСЫ-ДЕФЛЯТОРЫ	55
5.3. ЭКСПЕРТНЫЕ МНЕНИЯ СПЕЦИАЛИСТОВ.....	55
5.3.1. Недвижимость	55
5.3.2. Бизнес.....	56
Раздел 6. МЕТОДОЛОГИЧЕСКИЕ ОСНОВЫ ПОЛУЧЕНИЯ РАСЧЕТНЫХ ДАННЫХ	57

ОПРЕДЕЛЕНИЕ ПРИБЫЛИ ПРЕДПРИНИМАТЕЛЯ И ВНЕШНЕГО ИЗНОСА (К П. 1.1)	57
ВАЛОВЫЕ РЕНТНЫЕ МУЛЬТИПЛИКАТОРЫ (ВРМ) (К П. 1.2)	59
БАЛАНСОВЫЕ ЗНАЧЕНИЯ КОЭФФИЦИЕНТА БЕТА (РЫЧАГОВОГО, БЕЗРЫЧАГОВОГО) (К П. 2.2)	59
ЗНАЧЕНИЯ КОЭФФИЦИЕНТОВ ПЕРЕХОДА НА ВТОРИЧНЫЙ РЫНОК (К П. 4.2)	59
ЗНАЧЕНИЯ КОЭФФИЦИЕНТОВ УТОРГОВАНИЯ (К П.4.3)	60
Заключение	61
Литературные источники	63

Демонстрационная



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.

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	Массовое новое строительство улучшений во многих сегментах рынка
2	Интенсивно развит рынок купли-продажи и сдачи в аренду объектов недвижимости
3	Относительно высокая стоимость земельных участков
4	Высокая загрузка оцениваемых объектов недвижимости
5	Высока доля элитного строительства улучшений (класса «А»)
Признаки наличия внешнего износа	
1	Отсутствует новое строительство улучшений
2	Неразвит рынок купли-продажи и сдачи в аренду объектов недвижимости
3	Присутствует рынок сдачи в аренду улучшений, неразвит рынок купли – продажи объектов недвижимости
4	Относительно низкая стоимость земельных участков
5	Рынок развит или находится в развитии, но имеет место отрицательная стоимость земельного участка при применении метода остатка и выделения

Представленные в табл. 1.1.2 результаты определения ПП и ВнИ получены в процессе работ по оценке, а также были специально рассчитаны для настоящего номера справочника (в соответствии с вышеупомянутыми методиками проанализированные стоимостные параметры улучшений сравнивались с предыдущими значениями в рассматриваемом сегменте рынка).



СРД-24, май 2019 г.

Таблица 1.1.2.

Результаты сравнительных исследований ИП и ВНИ на территории РФ в мае 2019 г.

№ п/п	Город, область, местоположение объекта	Тип недвижимости	Констр. система (КС), класс	Рыночная прибыль предпринимателя (ИП) / Внешний износ	
				Май 2018 г.	Май 2019 г.
1.	Архангельск				
	Середина	Офисы	3, 6, «В»		
	Окраина	Произв. помещения	1, «С»		
2	Астрахань				
	Середина	Офисные помещения	1, «С»		
	Середина	Офисные помещения	1,3, «В»		
	Середина	Торговые помещения	3,1, «С»		
	Окраина	Произв. помещения	1,4, «С»		
3	Белгород				
	Центр	Торговые помещения	3,1, «А»		
	Середина	Жилые дома	4, «В»		
	Середина	Офисные помещения	1, «С»		
	Середина	Офисные помещения	1,3, «В»		
	Середина	Торговые помещения	3,1, «С»		
	Окраина	Произв. помещения	1,4, «С»		
4.	Владивосток				
	Центр	Офисы	4, «С»		
	Окраина	Произв. помещения	4, «С»		
	Центр	Магазины	1, «С»		
	Середина	Гостиницы	1,3, «С-В»		
	Середина	Типовое жилье	4, «С»		
5.	Владимир				
	Центр	Офисные помещения	1, «В»		
	Центр	Торговые помещения	4, «С»		
	Середина	Жилые дома	4, «В»		
	Середина	Офисные помещения	3,1, «В»		
	Середина	Торговые помещения	4,1, «С»		
	Окраина	Офисные помещения	4,1, «С»		
	Окраина	Произв. помещения	1,4, «С»		
6.	Волгоград				
	Середина	Магазины	1, «С»		
	Середина	Магазины	6, 11, «В»		
	Середина	Офисы	1,4, «С»		
7.	Воронеж				
	Середина	Типовое жилье	4, «С»		
	Середина	Торговые помещения	4,1, «С»		
	Середина	Офисные помещения	4,1, «С»		
	Окраина	Произв. помещения	1,4, «С»		
8.	Екатеринбург				
	Центр	Офисные помещения	3,4, «В»		
	Центр	Офисные помещения	4, «С»		
	Центр	Торговые помещения	1, 6, «В»		

№ п/п	Город, область, местоположение объекта	Тип недвижимости	Констр. система (КС), класс	Рыночная прибыль предпринимателя (ПП) / Внешний износ	
				Май 2018 г.	Май 2019 г.
	Окраина	Торговые помещения (встроенные)	4, «В»		
	Середина	Магазины	6, 11, «В»		
	Окраина	Произв. помещения	1,4 «С»		
	Середина	Типовое жилье	4, «С»		
9.	Иркутск				
	Середина и окраина	Произв. помещения	4, «С»		
	Середина	Магазины	1, «С»		
	Центр	Офисные помещения	4, «С»		
10.	Казань				
	Центр	Офисные помещения	3,1, «В»		
	Центр	Торговые помещения	3,1, «В»		
	Середина	Жилые дома	4, «В»		
	Середина	Офисные помещения	1, «С»		
	Середина	Торговые помещения	1, «С»		
	Промзона	Произв. Помещения	1, «С»		
	Промзона	Произв. Помещения	4, «С»		
	Окраина	Офисные помещения	1, «С»		
	Окраина	Произв. Помещения	1,4, «С»		
11.	Калуга				
	Центр	Произв. помещения	1, «С»		
	Середина	Офисные помещения	4, «С»		
	Середина	Типовое жилье	4, «С-В»		
12.	Киров				
	Середина	Произв. помещения	4, «С»		
	Середина	Магазины	1,4, «С»		
	Середина	Офисные помещения	4, «С»		
13.	Кострома				
	Середина	Офисные помещения	1, «С»		
	Середина	Произв. помещения	1,4, «С»		
14.	Краснодар				
	Центр	Офисные помещения	2, «С»		
	Центр	Торговые помещения	1, «В»		
	Центр	Торговое помещение	1, «С»		
	Середина	Типовое жилье	4, «С-В»		
	Середина и окраина	Произв. помещения	4, «С»		



СРД-24, май 2019 г.

№ п/п	Город, область, местоположение объекта	Тип недвижимости	Констр. система (КС), класс	Рыночная прибыль предпринимателя (ПП) / Внешний износ	
				Май 2018 г.	Май 2019 г.
15.	Красноярск				
	Центр	Офисные помещения	1, «В»		
	Центр	Торговые помещения	3,6, «В»		
	Середина	Жилые дома	4, «В»		
	Середина	Офисные помещения	1, «В»		
	Середина	Торговые помещения	1, «С»		
	Промзона	Произв. помещения	1,4, «С»		
	Окраина	Офисные помещения	1, «С»		
	Окраина	Торговые помещения	1, «С»		
16.	Курск				
	Середина	Произв. помещения	4, «С»		
	Середина	Типовое жилье	4, «С-В»		
17.	Москва				
	Центр	Элитное жилье	1, 3, «А»		
	Окраина	Элитное жилье	1, 3, «В»		
	Середина	Типовое жилье	4, В		
	Центр	Торговые комплексы	1, 6, «А, В»		
	Центр	Магазины	1,4 «С»		
	Середина	Торговые комплексы	1,6, «В»		
	Окраина	Торговые комплексы	4, 6, «В»		
	Середина	Произв. помещения	1, 4, «С»		
	Окраина	Произв. помещения	1, 4, 3, «С»		
	Центр и основные магистрали	Офисы	3, 6, «А»		
	Центр и основные магистрали	Офисы	3, 6, «В»		
	Центр и основные магистрали	Офисы	1, «С»		
	Окраина	Офисы	3, 6, «В»		
	Окраина	Офисы	4, 1, «С»		
	Середина	Склады-терминалы	4, «В»		
	Приближенно ко МКАД	Склады-терминалы	4, «В»		
	Средние районы	Склады-терминалы	1, 4, «С»		
	Средние районы	Гаражи метал. (3 × 6 м)	5		
	Центр	Подз. парковки в элитных жилых зданиях	1,3		
	Середина	Подз. парковки в элитных жилых зданиях	1,3		
	Приближенно ко МКАД	Подз. парковки в элитных жилых зданиях	1, 3		
	Середина	Гостиницы 3-4 звезды	3, 6, «В, С»		

№ п/п	Город, область, местоположение объекта	Тип недвижимости	Констр. система (КС), класс	Рыночная прибыль предпринимателя (ПП) / Внешний износ	
				Май 2018 г.	Май 2019 г.
	Середина	Типовое жилье	4, «С»		
18.	Московская область				
	15-25 км от МКАД (Рублево- Успенское и Но- ворижское шоссе)	Элитные загородные владения по индивид. Проектам	1, 3		
	40-50 км от МКАД (Рублево- Успенское и Но- ворижское шоссе)	Элитные загородные владения по индивид. Проектам	1, 3		
	20-40 км от МКАД	Типовые загор. влад. соврем. постройки	1, 7		
	20-40 км от МКАД	Типовые загор. влад. старой постройки	7		
	50-60 км от МКАД	Типовые загор. влад. соврем. постройки	1		
	60-70 км от МКАД	Типовые загор. влад. соврем. постройки	1		
	20-40 км от МКАД	Типовое жилье	4, «С»		
	10-20 км от МКАД	Офисы	1, 3, 4, 6, «В»		
	10-20 км от МКАД	Офисы	1, 4, «С»		
	30-40 км от МКАД	Офисы	1, 4, «С»		
	50-60 км от МКАД	Офисы	1, 4, «С»		
	70-90 км от МКАД	Офисы	1, 4, «С»		
	10-20 км от МКАД	Склады-терминалы	6, «В»		
	40-70 км от МКАД	Склады-терминалы	6, «В»		
	10-30 км от МКАД	Магазины	1, «С»		
	30-60 км от МКАД	Магазины	1, «С»		
	70-90 км от МКАД	Магазины	1, «С»		
	10-30 км от МКАД	Произв. помещения	4, «С»		
	30-60 км от МКАД	Произв. помещения	4, «С»		
	70-90 км от МКАД	Произв. помещения	4, «С»		



СРД-24, май 2019 г.

№ п/п	Город, область, местоположение объекта	Тип недвижимости	Констр. система (КС), класс	Рыночная прибыль предпринимателя (ПП) / Внешний износ	
				Май 2018 г.	Май 2019 г.
	80-100 км. от МКАД	Коровники	2, «С»		
19.	Мурманск				
	Центр города	Офисные помещения	1, 4, «С»		
	Центр города	Торговые помещения	1,4, «С»		
	Окраина	Офисные помещения	1, 4, «С»		
	Окраина	Производственные помещения	1,4, «С»		
	Середина	Типовое жилье	4, «С»		
20.	Набережные челны				
	Середина	Жилые дома	4 В		
	Середина	Офисные помещения	1 С		
	Середина	Торговые помещения	1,4 С		
	Промзона	Произв. помещения	1,4 С		
	Окраина	Офисные помещения	1 С		
21.	Новокузнецк				
	Ближе к окраине	Складские помещения	4, «С»		
22.	Новороссийск				
	Середина	Жилые дома	4, «В»		
	Середина	Офисные помещения	3,6 «В»		
	Середина	Торговые помещения	4 «С»		
23.	Новосибирск				
	Центр	Магазины	3, 6, «С»		
	Центр	Офисные помещения	4, «В»		
	Середина	Магазины	3, 6, «С»		
	Середина	Офисные помещения	4, «В»		
	Промзона	Произв. здания	4, «С»		
	Середина	Офисы	1, 4, «С»		
	Середина	Магазины	1, 4, «С»		
	Окраина, промзона	Произв. помещения	4, «С»		
	Середина	Типовое жилье	4, «С»		
24.	Новочебоксарск				
	Промзона	Произв. помещения	1, 4, «С»		
25.	Норильск				
	Середина	Жилые дома	4		
	Середина	Торговые помещения	1, «С»		
26.	Оренбург				
	Центр города	Торговые помещения	1, 4, «В»		
	Окраина	Офисные помещения	1, 4, «С»		
	Окраина	Произв. помещения	4, «С»		

№ п/п	Город, область, местоположение объекта	Тип недвижимости	Констр. система (КС), класс	Рыночная прибыль предпринимателя (ПП) / Внешний износ	
				Май 2018 г.	Май 2019 г.
27.	Пермь				
	Центр	Офисные помещения	1, «В»		
	Центр	Торговые помещения	1, «С»		
	Центр	Торговые помещения	1,4, «В»		
	Середина	Жилые дома	4, «В»		
	Промзона	Произв. помещения	4, «С»		
	Окраина	Офисные помещения	1,4, «С»		
	Окраина	Склады-терминалы	4, «В»		
	Окраина	Торговые помещения	1,4, «С»		
28.	Ростов-на-Дону				
	Центр	Торговые помещения	1, 4, «С»		
	Окраина	Торговые помещения	1, 4, «С»		
	Центр	Офисные помещения	4, «В»		
	Окраина	Офисные помещения	1, 4, «С»		
	Окраина	Произв. помещения	4, «С»		
	Середина	Типовое жилье	4, «С, В»		
29.	Рязань				
	Центр	Магазины	4, «В»		
	Середина	Типовое жилье	4, «С, В»		
30.	Самара				
	Центр	Офисные помещения	3,6, «В»		
	Середина	Жилые дома	4, «В»		
	Середина	Торговые помещения	4, «В»		
	Окраина	Произв. помещения	4, «С»		
	Окраина	Торговые помещения	1,4, «С»		
31.	Санкт-Петербург				
	Центр	Элитное жилье	1, 3, «А»		
	Окраина	Элитное жилье	1, 3, «В»		
	Центр	Торговые комплексы	1, 6, «А, В»		
	Середина	Торговые комплексы	1, 6, «В»		
	Центр	Офисные помещения	4, «В»		
	Центр	Офисные помещения	1, «С»		
	Середина	Офисные помещения	1, 4, «С»		
	Окраина	Офисные помещения	1, 4, «С»		
	Середина	Типовое жилье	4, «С, В»		
	Окраина	Производственные здания	4, С		



СРД-24, май 2019 г.

№ п/п	Город, область, местоположение объекта	Тип недвижимости	Констр. система (КС), класс	Рыночная прибыль предпринимателя (ПП) / Внешний износ	
				Май 2018 г.	Май 2019 г.
32	Севастополь				
	Середина	Магазины	1,4, «В»		
	Середина	Магазины	1,4, «С»		
	Середина	Офисные помещения	1, «В»		
	Середина	Офисные помещения	1, «С»		
	Середина	Гостиницы	1, «С»		
	Середина	Произв. здания	1, «С»		
	Окраина	ИЖС	1,2, «С»		
	Середина	Типовое жилье	1,4, «С»		
33	Ставрополь				
	Центр	Офисные помещения	1,4, «В»		
	Центр	Офисные помещения	1,4, «С»		
	Середина	Жилые дома	4, «В»		
34	Тамбов				
	Центр	Офисные помещения	1, «С»		
	Окраина	Офисные помещения	1, «С»		
	Центр	Магазины	1, 4, «С»		
	Окраина	Магазины	1, 4, «С»		
	Окраина	Произв. помещения	1,4, «С»		
	Середина	Типовое жилье	4, «С»		
35	Тверь				
	Окраина	Магазины	6, «В»		
	Середина	Офисные помещения	1, «С»		
	Окраина	Произв. здания	4, «С»		
	Середина	Типовое жилье	4, «С, В»		
36	Тула				
	Центр	Офисы	3, 6, «В»		
	Центр	Магазины	4, «С»		
	Центр	Магазины	1, «В»		
	Середина	Типовое жилье	4, «С, В»		
	Окраина	Произв. помещения	4, «С»		
37.	Уфа				
	Середина	Типовое жилье	4, «С, В»		
38.	Ярославль				
	Середина	Офисные помещения	1, «С»		
	Середина	Магазины	1,4, «В»		
	Промзона	Производство-склады	1, 6, «С»		
	Середина	Типовое жилье	4, «С»		

*Внешний износ появляется у зданий высокой этажности;

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

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

Использование:

- для прямого пересчета арендной ставки в стоимость недвижимости;

- для прямого пересчета стоимости недвижимости в арендную ставку;

- для построения ставки дисконтирования (коэффициента капитализации) методом экстракции рынка;

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

В табл. 1.2.1 приведены наиболее вероятные средние значения ВРМ, рассчитанные по соотношению средней стоимости объектов не-

движимости 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 2018 г.)	Средние значения ВРМ (май 2019 г.)
1.	Архангельск			
	Центр	Торговые помещения, «В»		
	Центр	Офисные помещения, "В"		
	Окраина	Офисные помещения, "С"		
	Окраина	Складские помещения, "С"		
2.	Астрахань			
	Середина	Офисные, «В»		
	Середина	Офисные, «С»		
	Середина	Торговые, «С»		
	Окраина	Производственные, «С»		
3.	Белгород			
	Середина	Торговые, «В»		
	Центр	Офисные, «В»		
	Середина	Офисные, «С»		
	Окраина	Производственные, «С»		
4.	Владивосток			
	Центр	Офисные помещения, "В"		
	Центр	Офисные помещения, "С"		
	Середина	Офисные помещения, "С"		
	Окраина	Производственные, «С»		
5.	Владимир			
	Середина	Офисные, «В»		
	Середина	Офисные, «С»		
	Середина	Торговые, «С»		
	Окраина	Производственные, «С»		
6.	Волгоград			
	Центр	Торговые помещения, «В»		
	Середина	Торговые помещения, "С"		
	Середина	Офисные помещения, "В"		
	Середина	Офисные помещения, "С"		
	Середина	Производственные, "С"		
	Окраина	Складские помещения, «В»		



СРД-24, май 2019 г.

Таблица 1.2.1

Средние значения ВРМ в городах РФ

№ п/п	Город, местоположение объекта	Функциональное назначение площадей, класс	Средние значения ВРМ (май 2018 г.)	Средние значения ВРМ (май 2019 г.)
7.	Воронеж			
	Середина	Торговые помещения, "В"		
	Середина	Офисные помещения, "С"		
	Середина	Производственные, "С"		
8.	Екатеринбург			
	Центр	Торговые помещения, «В»		
	Центр	Торговые помещения, "С"		
	Середина	Торговые помещения, "В"		
	Середина	Офисные помещения, "В"		
	Середина	Офисные помещения, "С"		
	Середина	Производственные, "С"		
9.	Иркутск			
	Центр	Торговые помещения, «В»		
	Центр	Офисные помещения, «В»		
	Центр	Офисные помещения, "С"		
	Окраина	Офисные помещения, "С"		
	Окраина	Производственные, "С"		
10.	Казань			
	Середина	Производственные, «С»		
	Середина	Офисные, «С»		
	Середина	Торговые, «С»		
11.	Киров			
	Центр	Торговые помещения, «В»		
	Центр	Офисные помещения, "В"		
	Центр	Офисные помещения, «С»		
	Середина	Офисные помещения, "С"		
	Середина	Торговые помещения, "В"		
	Окраина	Производственные, «С»		
12.	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»		

Средние значения ВРМ в городах РФ

№ п/п	Город, местоположение объекта	Функциональное назначение площадей, класс	Средние значения ВРМ (май 2018 г.)	Средние значения ВРМ (май 2019 г.)
13.	Красноярск			
	Середина	Производственные, «С»		
	Середина	Офисные, «В»		
	Середина	Офисные, «С»		
	Середина	Торговые, «С»		
14.	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»		
15.	Нижний Новгород			
	Центр	Торговые, «В»		
	Центр	Торговые, «С»		
	Середина	Торговые, «В»		
	Середина	Торговые, «С»		
	Середина	Офисные «С»		
	Середина	Производственные, "С"		
16.	Новосибирск			
	Центр	Торговые помещения, "В"		
	Середина	Торговые помещения, «В»		
	Середина	Офисные помещения, "В"		
	Середина	Офисные помещения, "С"		
	Середина	Производственные, "С"		
	Окраина	Складские помещения, "С"		



СРД-24, май 2019 г.

Таблица 1.2.1

Средние значения ВРМ в городах РФ

№ п/п	Город, местоположение объекта	Функциональное назначение площадей, класс	Средние значения ВРМ (май 2018 г.)	Средние значения ВРМ (май 2019 г.)
17.	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»		
18.	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»		
19.	Рязань			
	Центр	Торговые помещения, «С»		
	Центр	Офисные помещения, «С»		
	Окраина	Торговые помещения, "С"		
	Окраина	Производственные, "С"		
	Окраина	Складские помещения «С»		

Средние значения ВРМ в городах РФ

№ п/п	Город, местоположение объекта	Функциональное назначение площадей, класс	Средние значения ВРМ (май 2018 г.)	Средние значения ВРМ (май 2019 г.)
20.	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»		
21.	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»		
22.	Тамбов			
	Центр	Офисные помещения, «С»		
	Середина	Торговые помещения, "С"		
	Окраина	Торговые помещения, "С"		
	Окраина	Офисные помещения, «С»		
	Окраина	Производственные, "С"		
	Окраина	Складские помещения «С»		
23.	Тверь			
	Центр	Офисные, «В»		
	Центр	Офисные, «С»		
	Центр	Торговые, «В»		
	Середина	Офисные, «В»		
	Середина	Офисные, «С»		
	Промзоны	Производственные, «С»		
	Окраина	Офисные, «С»		
	Окраина	Торговые, «С»		
24.	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»		



Средние значения ВРМ в городах РФ

№ п/п	Город, местоположение объекта	Функциональное назначение площадей, класс	Средние значения ВРМ (май 2018 г.)	Средние значения ВРМ (май 2019 г.)
25.	Ярославль			
	Центр	Торговые помещения, "С"		
	Центр	Офисные помещения, «В»		
	Центр	Офисные помещения, «С»		
	Центр	Складские помещения, «С»		
	Середина	Торговые помещения, «С»		
	Середина	Офисные помещения, "В"		
	Середина	Офисные помещения, "С"		
	Окраина	Торговые помещения, "С"		
	Окраина	Офисные помещения, "С"		
	Окраина	Производственные, "С"		
	Окраина	Складские помещения, «С»		

1.3. Корреляционно-регрессионные связи и коэффициенты.**1.3.1. Исследования соотношения «Стоимость прав долгосрочной аренды на 49 лет / Стоимость прав собственности» для земельных участков**

Использование: при проведении расчетов и корректировок.

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

ПС – удельная стоимость прав собственности на ЗУ.

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

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

Соотношение ПА/ПС для земельных участков в некоторых городах РФ

№ п/п	Город, местоположение объекта	Функциональное назначение	СРД-18 Май 2016 г.	СРД-19 Ноябрь 2016 г.	СРК-2017 март	СРД-20, Май 2017 г.	СРД-21, Май 2017 г.	СРК-2018, Март 2018 г.	СРД-22, Май 2018 г.	СРД-23, Ноябрь 2018 г.	СРК-2019 Март 2019	СРД-24, май 2019
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										
	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	Производственное										
8	Калуга											
	Середина	Торговое										
	Окраина	Производственно-складское										
9	Киров											
	Окраина	Производственное										
	Центр	Торговое										
	Центр	Торгово-сервисное										
10	Кострома											
	Окраина	Производство										
	Окраина	Складское										
	Окраина	Производственное										
11	Краснодар											
	Середина	Офисное										



СРД-24, май 2019 г.

№ п/п	Город, местоположение объекта	Функциональное назначение	СРД-18 Май 2016 г.	СРД-19 Ноябрь 2016 г.	СРК-2017 март	СРД-20, Май 2017 г.	СРД-21, Май 2017 г.	СРК-2018, Март 2018 г.	СРД-22, Май 2018 г.	СРД-23, Ноябрь 2018 г.	СРК-2019 Март 2019	СРД-24, май 2019
	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										

№ п/п	Город, местоположение объекта	Функциональное назначение	СРД-18 Май 2016 г.	СРД-19 Ноябрь 2016 г.	СРК-2017 март	СРД-20, Май 2017 г.	СРД-21, Май 2017 г.	СРК-2018, Март 2018 г.	СРД-22, Май 2018 г.	СРД-23, Ноябрь 2018 г.	СРК-2019 Март 2019	СРД-24, май 2019
18	Санкт-Петербург		[Blue textured area]									
	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-24, май 2019 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 Ин-

тернет 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 2019 г.									
Средние города									
Владивосток									
Омск									
Севастополь									
Ставрополь									
Тамбов									
Тверь									
Среднее по средним городам в мае 2019 г.									
Небольшие города и населенные пункты									
Московская область в мае 2019 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.



Время ликвидности объектов недвижимости на территории РФ

№ п/п	Наименование	Средние сроки экспозиции, мес.		
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;

- срок подготовки документов и т.п.

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.	Волгоград	Собств.							
3.	Екатеринбург	Собств.							
4.	Краснодар	Собств.							
5.	Красноярск	Собств.							
6.	Москва	Собств.							
7.	Московская область	Собств.							
8.	Новосибирск	Собств.							
9.	Ростов на Дону	Собств.							
10.	Санкт-Петербург	Собств.							
11.	Саратов	Собств.							
12.	Тюмень	Собств.							
13.	Ярославль	Собств.							
	Среднее по 2019 г.	Собств.							
	Среднее по 2018 г.	Собств.							
	Среднее по 2017 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

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	А	В	С
1	Москва*			
1.1	Офисные помещения:			
	Операционные расходы			
	Эксплуатационные расходы			
1.2	Торговые помещения			
	Операционные расходы			
	Эксплуатационные расходы			
1.3	Производственно - складские помещения			
	Операционные расходы			
	Эксплуатационные расходы			
2	Санкт/Петербург			
2.1	Офисные помещения			
	Операционные расходы			
2.2	Торговые помещения			
	Операционные расходы			
2.3	Производственно - складские помещения			
	Операционные расходы			
	Эксплуатационные расходы			
3	Московская область			
3.1.	Производственно - складские помещения			
	Операционные расходы			

* Расценки для класса «В» и «С» снижаются для Московской области на XX – XX% 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 X до X% от арендной ставки (X% - для крупных объектов, X% - для мелких).

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

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

Таблица 1.7.1.

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

п/п	Качественная характеристика отделки и инженерных сетей	Москва	Санкт-Петербург
1	Требуется ремонт		
2	Хорошее (эксплуатационное)		
3	Отличное (новое)		

Таблица 1.7.2.

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

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

Таблица 1.7.3.

Средние разницы в стоимости производственных помещений класса «С»

№ п/п	Качественная характеристика отделки и инженерных сетей	Москва	Санкт-Петербург
1	Требуется ремонт		
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 чек, руб.	Соотношение с Москвой	Среднегодовая заполняемость
По Москве				
1.	Магазины duty free			
2.	Первичный прием врача-специалиста			
3.	Рестораны			
4.	Банкетные залы			
5.	Детские товары			
6.	Алкогольные бары			
7.	Продовольственные магазины			
8.	Многофункциональные магазины			
9.	Книжные магазины (пресса)			
10.	Мелкорозничные товары			
11.	Такси			
12.	Фаст-фуды			
13.	Парикмахерская эконом класса			
14.	Кофейни			
15.	Столовые и буфеты при предприятиях			
16.	Автомойки			
17.	Вендинг (продукты, напитки)			
По России				
1.	Детские товары			
2.	Рестораны			
3.	Алкогольные бары			
4.	Продовольственные магазины			
5.	Многофункциональные магазины			
6.	Фаст-фуды			
7.	Книжные магазины			
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.

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

Виды мультипликаторов	Типы мультипликаторов	Метод	Первичные данные для расчета	Примеры мультипликаторов	Критерии ранжирования мультипликаторов
[The content of this table is obscured by a large watermark and is illegible.]					



СРП 24. май 2010 г.

2.2.

Использов
континирован
Балансовые
(рычаговог



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*	
Морские перевозки						
1.						
2.						
3.						
4.						
5.						
6.						
7.						
Торговые компании						
1.						
2.						
3.						
4.						
5.						
6.						
7.						
Проектные компании						
1.						
2.						
3.						
4.						
5.						
6.						
7.						

	Химические предприятия
1.	
2.	
3.	
4.	
5.	
6.	
7.	
	Банки
1.	
2.	
3.	
4.	
5.	
6.	
7.	
	Механические заводы
1.	
2.	
3.	
4.	
5.	
6.	
7.	

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



СРД-24, май 2019 г.

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.	Марки- ровка	P/R	P/V	P/BB	P/ВнА	P/ЕВТ
					Значение мультипликатора. Выборка, шт. Квар.				
1.									
2.									
3.									
4.									
5.									
6.									
7.									
8.									
9.									
10.									
11.									

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					
2					
3					
4					
5					
6					
7					
8					
9					
10					

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 (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 2018 г.		Предложения – май 2019 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-24, май 2019 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-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.	СРД-23, ноябрь 2018 г.	СРД-24, май 2019 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.	Белье										
11.	Бижутерия и аксессуары										
12.	Блокчейн										
13.	Бухгалтерское обслуживание										
14.	Вино										
15.	Виртуальное обучение										
16.	Ветеринария										
17.	Возврат кредитов										
18.	Выпуск журналов										
19.	Госзакупки										
20.	Гостиницы										
21.	Гостиницы мини										
22.	Двери										
23.	Дезинфекция										
24.	Деньги заем										
25.	Детская обувь										
26.	Детская одежда										
27.	Детский сад										
28.	Детское обучение, воспитание										
29.	Диагностика										
30.	Дизайн интерьера										
31.	Домашний бизнес										



СРД-24, май 2019 г.

Ставки роялти на рынках РФ

№п/п	Наименование	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.	СРД-23, ноябрь 2018 г.	СРД-24, май 2019 г.
76.	Отдых и развлечения										
77.	Парикмахерские										
78.	Парфюмерия										
79.	Пивные рестораны										
80.	Пиротехника										
81.	Питание										
82.	Пиццерии										
83.	Подарки										
84.	Почтовые услуги										
85.	Приборы КИП										
86.	Программирование										
87.	Продукты питания										
88.	Производство										
89.	Прокат легковых автомобилей										
90.	Пчеловодство										
91.	Расходные материалы для компьютеров										
92.	Реклама										
93.	Ремонт помещений										
94.	Ремонт оборудования										
95.	Ремонт смартфонов										
96.	Рестораны										
97.	Семена подсолнечника жареные										
98.	Сертификационные центры										
99.	Сеть магазинов										
100.	Сотовая связь										
101.	Спорт, здоровье, красота										
102.	Спецтехника										
103.	Спорттовары										
104.	Столовые										
105.	Стоматология										
106.	Страхование										
107.	Стройтехника заказ										
108.	Такси										
109.	Товары для дома										
110.	Товары для животных										
111.	Торговля обувью										
112.	Торговля посудой										
113.	Торговля электронной техникой										
114.	Туризм										
115.	Универсамы										
116.	Услуги для бизнеса										
117.	Услуги для населения										
118.	Фаст – фуд										

Ставки роялти на рынках РФ

№п/п	Наименование	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.	СРД-23, ноябрь 2018 г.	СРД-24, май 2019 г.
119.	Финансовые услуги										
120.	Фотостудии										
121.	Хлебобулочные изделия										
122.	Цветы										
123.	Часы										
124.	Чайная торговля										
125.	Электрические счетчики										
126.	Электроинструмент										
127.	Электротранспорт										
128.	Ювелирные магазины										
129.	Юридические агентства по интеллектуальной собственности										
130.	Юридические услуги										
131.	IT-решения										

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

Использование: для расчетов по затратному и доходному подходам

№ 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.	Базы данных	
12.	Программы по культурному наследию	
13.	Программы технологических процессов	
14.	Программы для космоса	
15.	Программы для баллистических ракет	
	Отдельные программы	



СРД-24, май 2019 г.

№ п/п	Наименование	Срок, лет
16.	Программы, по которым невозможно определить срок полезного использования	
17.	Отдельные компьютерные программы	
18.	Программы без существенной модернизации	
19.	Программы с регулярной модернизацией	
20.	Программы логистические	
21.	Поисковые программы	
22.	Программы по статистической обработке данных	
23.	Программы обучающие	
24.	Программное обеспечение для тестирования в школах РФ	
25.	Программные учебно-методические комплексы для школ РФ	
26.	Комплекс интерактивных программных учебных пособий по математике, географии, истории, химии, биологии, русскому языку, литературе для школ РФ	
27.	Платформы	

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

3.3. Сроки экономической жизни технологий

Использование: для расчетов по затратному и доходному подходам.

Таблица 3.3.1

Сроки экономической жизни различных технологий

№ п/п	Наименование технологии	Срок экономической жизни, лет
1	Программные продукты Майкрософт	
2	Химические технологии	
2.1.	<i>Переработка углеводов</i>	
2.2.	<i>Пластмассы</i>	
2.3.	<i>Удобрения</i>	
2.4.	<i>Синтетические волокна</i>	
3	Военные технологии и технологии двойного назначения	
3.1.	<i>Авиастроение</i>	
3.2.	<i>Оружие огнестрельное</i>	
3.3.	<i>Приборостроение</i>	
3.4.	<i>Топливо</i>	
4	Ядерные технологии	
4.1.	<i>Атомные ледоколы</i>	
4.2.	<i>Атомные станции</i>	
4.3.	<i>Медицинская техника</i>	
4.4.	<i>Хранение отходов</i>	
5	Строительные технологии	
5.1.	<i>Домостроение</i>	
5.2.	<i>Инженерные сети</i>	

№ п/п	Наименование технологии	Срок экономической жизни, лет
5.3.	<i>Облегченные конструкции</i>	
5.4.	<i>Освещение</i>	
6	Строительные материалы	
6.1.	<i>Кирпич</i>	
6.2.	<i>Цемент</i>	
6.3.	<i>Утеплитель</i>	
6.4.	<i>Арматура</i>	
7	Приготовление пищевых продуктов	
7.1.	<i>Алкобольные напитки</i>	
7.2.	<i>Безалкогольные напитки</i>	
7.3.	<i>Кулинарные изделия</i>	
7.4.	<i>Кондитерские изделия</i>	
8	Типографские технологии	
9	Автомобилестроение	
10	Агротехнологии	
10.1.	<i>Возделывание почв</i>	
10.2.	<i>Внесение удобрений</i>	
10.3.	<i>Растениеводство</i>	
10.4.	<i>Хранение урожая</i>	
10.5.	<i>Селекция</i>	
11	Медицинские технологии	
11.1	<i>Травматология</i>	
11.2	<i>Онкология</i>	
11.3	<i>Офтальмология</i>	
11.4	<i>Протезирование</i>	
11.5	<i>Зубы (лечение)</i>	
12	SSD накопители	
13	Технологии безопасности	
14	Банковские технологии	
15	Сварочные технологии	
16	Документооборот	
17	3D-печать	



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 роз-

ничных 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

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

Наименование	Коэффициенты учета скидок
Счетчики	
Бытовая техника	
Трактора	
Подъемно-транспортное оборудование	
Крановое оборудование	
Транспортеры	
Электропогрузчики	
Лебедки	
Асфальтоукладчики	

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	
Скидки для пенсионеров	

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

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



СРД-24, май 2019 г.

Таблица 4.2.1.

Коэффициенты перехода на вторичный рынок

№ п/п	Наименование объекта, параметры	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.18	СРД-23, ноябрь 2018	СРК-2019 март 2019	СРД-24 май 2019
18.	Автомобили												
19.	Автомобили												
20.	Буровое оборудование												
21.	Бытовая техника отечественная												
22.	Вагончики передвижные												
23.	Весовое оборудование												
24.	Водные суда												
25.	Воздушные суда												
26.	Деревообрабатывающие станки												
27.	Дорожная техника												
28.	Железнодорожный транспорт												
29.	Землеройная техника												
30.	Импортная бытовая кухонная техника												
31.	Импортная бытовая техника												
32.	Импортные легковые автомобили												
33.	Индукционные нагреватели												
34.	Кабелеукладчики отеч.												
35.	Книги (детективы)												
36.	Комбайны												
37.	Коммунальная техника												
38.	Компрессорное оборудование												
39.	Компьютерная техника												
40.	Кондиционеры												
41.	Крановое оборудование												
42.	Кухонное оборудование												
43.	Литейное оборудование												
44.	Лифтовое оборудование												
45.	Мебель аптечная												
46.	Мебель офисная РФ												
47.	Металлопрокат												
48.	Мобильные телефоны												
49.	Музыкальные инструменты												
50.	Насосное оборудование												



СРД-24, май 2019 г.

№ п/п	Наименование объекта, параметры	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.18	СРД-23, ноябрь 2018	СРК-2019 март 2019	СРД-24 май 2019
85.	Транспортеры												
86.	Трансформаторное оборудование												
87.	Фотоаппараты												
88.	Холодильники												
89.	Центрифуги												
90.	Электродвигатели												
91.	Электрооборудование осветительное												
92.	Электрооборудование силовое												



СРД-24, май 2019 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.	СРД-23, ноябрь 2018 г.	СРК-2019, март 2019 г.	СРД-24, май 2019 г.
21	Дорожная техника импортного производства											
22	Дорожная техника отеч.											
23	Дрели ручные импортные (свыше 3 лет)											
24	Духи, одеколон											
25	Духовые музыкальные инструменты											
26	Евровагонка											
27	Железнодорожные полувагоны											
28	Здания передвижные											
29	Земснаряды											
30	Зубоврачебная техника импортная											
31	Игровые автоматы											
32	Камины дровяные											
33	Камнерезное оборудование отечественное											
34	Кинотехника импортная											
35	Комбайны зерноуборочные											
36	Комбайны зерноуборочные импортные											
37	Комплект сборного брусового деревянного коттеджа (1 эт. с мансардой)											
38	Компрессоры отеч.											
39	Компьютерные игры											
40	Конвейеры ленточные											
41	Кондиционеры											



СРД-24, май 2019 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.	СРД-23, ноябрь 2018 г.	СРК-2019, март 2019 г.	СРД-24, май 2019 г.
64	Охранные системы сигнализации											
65	Паллеты складские											
66	Пищевые технологические линии импортные											
67	Плитка облицовочная											
68	Полиграфическое оборудование HEIDELBERG											
69	Пылесосы											
70	Радиостанции отеч.											
71	Разборные строительные леса											
72	Рамы лесопильные											
73	Резервуары металлические											
74	Рентгеновские аппараты зубо-врачебные импортные											
75	Садовый инструмент											
76	Сайдинг импортный											
77	Сварочные аппараты отечественные											
78	Светодиодное оборудование											
79	Сепараторы жидкостные											
80	Сеялки с/х для зерновых											
81	Системы видеонаблюдения											
82	Слесарный инструмент											
83	Собаки породистые											
84	Спортивный инвентарь											
85	Стеллажи передвижные											
86	Строительная техника Caterpillar											



СРД-24, май 2019 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	
28	2017 ноябрь	
29	2018 май	
30	2018 ноябрь	
31	2019 май	

**Страновые риски приведены для прямого пересчета с долларового эквивалента на рублевый*

5.2. Ориентировочные индексы-дефляторы

Использование: при прогнозировании денежных потоков.

Таблица 5.2.1

Индексы – дефляторы, %				
№№ п/п	Наименование	2019	2020	2021
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).

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 «Определение рыночной арендной платы за производственный комплекс» www.appraiser.ru (10.11.2019 г.) Юрий К.

1. Если есть информация по аналогам:
 Ар. Плата = (Ар.плата по аналогу за указанный период/средняя РС аналога за соответствующий период)*РС объекта оценки.



СРД-24, май 2019 г.

или

Ар.плата = (Ар. плата по аналогу за год/РС аналога)*РС ОО* срок аренды (лет).

2. Если нет аналогов.

Сначала прикинуть вариант НЭИ ОО:

- сдача в аренду только недвижимости (и для нее рассчитать приведенную стоимость арендных платежей за предполагаемый срок аренды (= остаточному средневзвешенному сроку экономической жизни объектов недвижимости этого комплекса - "РСa1");

- сдача всех материальных активов комплекса в аренду (и для этого варианта рассчитать "РСa2");

- сдача в аренду всего имущественного комплекса, включая НМА, но без управленческого капитала собственника имущественного комплекса (по сути это сдача в аренду действующего бизнеса)(и для этого варианта рассчитать "РСa3").

Первые два варианта расчета РСa1 и РСa2 могут/должны учитывать возможные инвестиционные затраты в перепрофилирование использования активов (например, косметический ремонт или переоборудование помещений).

После выбора одного из вышеуказанных вариантов РСa - ("РСаmax") расчет арендных платежей можно осуществить след. образом: Ар.плата = РСаmax*R*срок аренды (лет), где R - ранее определенная (рассчитанная) ставка капитализации, применяемая при расчете РСa.

3. Есть еще один способ: узнать о рентабельности капитала и кэш-фло операционного бизнеса аналогов (при наличии), действующих на арендованном имуществе и узнать долю их арендных платежей в их доходах или расходах. Далее эту долю "впихнуть" в расчеты для конкретного арендатора (для объекта оценки).

2. Дискуссия по вопросу «Какие нужны Аттестаты, чтобы делать оценщику отчеты по заливу квартиры» www.appraiser.ru 26.04.2019 г. Шогин В.

вы могли подать иск даже без заключения оценщика. Достаточно было акта комиссии управляшки со сведениями о нанесенном ущербе. Примерную сумму ущерба могли заявить по расценкам на ремонт (местных фирм), а уже в суде заявить экспертизу.

Но в любом случае вы предоставили свое доказательство. Факт ущерба налицо. Поэтому отказать в иске уже не могут, нужна экспертиза.

заинтересованным лицом надо было указать управляшку (вдруг она виновата). Невинность соседа должен доказывать сосед. Докажет, управляшка станет ответчиком.

Могла ли бумага от оценщика называться отчетом не скажу, т.к. не понятно, что он оценивал. Если ущерб - то что должен был быть не отчет, а, например. заключение спец-та. Если стоимость ремонта, то мог, т.к. ст-ть работ/услуг относится к объектам оценки, а налич кваттестата для такой работы не требуется.

5.3.2. Бизнес

1. Дискуссия по вопросу «Оценка привилегированных акций» www.appraiser.ru (11.11.2018 г.)

Юрий К.

Что касается написанного выше Вашего поста: со всем согласен, единственно, не совсем согласен с тезисом:

"В остальных случаях, где не зафиксировано в Уставе обязательных выплат по привилегированным акциям, СД для них не мо-

жет быть ВЫШЕ СД по привилегированным акциям".

Я считаю, что даже в этих случаях СД по привилегированным акциям м.б. ниже, чем по обыкновенным акциям, т.к. в соответствии с действующим законодательством держатели привилегированных акций имеют больше возможностей для предъявления своих акций к выкупу Обществом.

Касательно конференции по ставкам дисконтирования: тема актуальная - в смысле

важная, а не конъюнктурная, - обсуждения на эту тему нужны, однако я не уверен, что имеет смысл в большом круге участников. Я довольно долго вел и пока продолжаю вести мониторинг доходности российского фондового рынка, не рекламирую, но и не скрываю, однако думаю не ошибусь, если охарактеризую ситуацию с СД со стороны оценщиков следующим образом: "нет ее, так и не беда - применим кумулятив или возьмем с сайта Дамодарана". Параллельно

отмечу, что недавно детально разработал алгоритм определения значений СД с применением принципа ex-ante. Правда, пока не реализовал его в цифрах с использованием рыночных данных. Кстати, Дамодаран сейчас тоже собирается перейти на такой способ расчета, если уже не перешел.

Раздел 6. МЕТОДОЛОГИЧЕСКИЕ ОСНОВЫ ПОЛУЧЕНИЯ РАСЧЕТНЫХ ДАННЫХ

Приведены отдельные алгоритмы получения расчетных параметров. Частично алгоритмы приведены в СРД №1- 23 (2008-2018 гг.).

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

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

Определяется действительная рыночная прибыль предпринимателя.

Прибыль предпринимателя (ПП) – относительный дополнительный доход на денежные вложения в улучшения ЗУ, формирующийся рынком при купле – продаже нового объекта недвижимости.

Прибыль предпринимателя характеризует увеличение стоимости имущества вследствие изменения условий окружающей среды.

Внешний износ (ВнИ)- прямой относительный убыток на денежные вложения в улучшения ЗУ, формирующийся рынком при купле – продаже нового объекта недвижимости.

Внешний износ характеризует уменьшение стоимости имущества вследствие изменения условий окружающей среды.

В данном номере приводятся алгоритмы **упрощенного метода** определения **ПП (ВнИ)**.

Основным законодательным актом, регулирующим земельные отношения в РФ, является Земельный кодекс РФ (Федеральный Закон №136-ФЗ от 25 октября 2001 г.; Федеральный Закон "О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации" №137-ФЗ от 25 октября 2001 г.).

Оценка земельных участков производится в соответствии с:

- "Методическими рекомендациями по определению рыночной стоимости земель-

ных участков" Минимущества России, №568-р от 07 марта 2002 г.;

- "Методическими рекомендациями по определению рыночной стоимости прав аренды земельных участков" Минимущества России, №1102-р от 10 апреля 2003 г.

Рассмотрим **метод выделения**.

Алгоритм определения рыночной стоимости ЗУ (сокращенно)

Применение: для оценки застроенных ЗУ.

Условия применения метода: наличие информации о ценах (предложениях) на рынке купли-продажи улучшений с ЗУ, аналогичными оцениваемому комплексу; соответствие улучшений ЗУ его наиболее эффективному использованию.

Последовательность действий:

- определение элементов сравнения объекта оценки и аналогов;

- определение различий аналогов и объекта оценки;

- определение корректировок цен (предложений) аналогов;

- проведение корректировок;

- расчет рыночной стоимости объекта оценки путем обобщения скорректированных цен (предложений);

- расчет стоимости замещения или стоимости воспроизводства улучшений оцениваемого ЗУ;

- расчет рыночной стоимости оцениваемого ЗУ путем вычитания из рыночной стоимости единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый ЗУ, стоимости за-



мещения или стоимости воспроизводства улучшений ЗУ.

При определении суммы затрат на создание улучшений ЗУ следует учитывать **прибыль инвестора**, которая является разностью между ценой продажи и затратами на создание аналогичных объектов.

При определении стоимости замещения или стоимости воспроизводства учитывается размер **накопленного износа** улучшений, который может определяться в относительных единицах или в денежном выражении как сумма физического, функционального и части экономического износа, относящегося к улучшениям.

Внешним износом является потеря стоимости единого объекта недвижимости, обусловленная отрицательным воздействием внешних по отношению к нему факторов.

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

Рассмотрим формулу (1) применительно к методу выделения:

$$PC = BC \times (1 + \text{ПП}) \times (1 - \text{Физ. И}) \times (1 - \text{Функц. И}) \times (1 - \text{Вн. И}) + \text{СЗУ}, (1)$$

где **ПП** – коэффициент учета прибыли предпринимателя, %;

Физ. И - физический износ, %;

Функц. И - функциональный износ, %;

Вн. И - внешний износ, %.

В методе выделения подразумевается:

РС – скорректированная стоимость объекта оценки по рыночной выборке аналогов;

ВС – стоимость восстановления (замещения) улучшений объекта оценки;

СЗУ – определяемая стоимость прав на ЗУ.

Преобразуем это выражение для расчета интересующих нас параметров:

$$(1 + \text{ПП}) \times (1 - \text{Вн. И}) = (PC - \text{СЗУ}) / BC \times (1 - \text{Физ. И}) \times (1 - \text{Функц. И}).$$

Примем следующие предпосылки:

1. **РС = РС_і** – рыночная стоимость *i*-го аналога.

2. Основная предпосылка - возможность точного определения **СЗУ_і**.

3. **ВС_і** – стоимость восстановления (замещения) аналога может быть рассчитана.

4. Износы аналога могут быть рассчитаны.

5. Соблюдается условие **РС > СЗУ**.

При выполнении вышеприведенных предпосылок путем расчета можно получить набор

$(1 + \text{ПП}) \times (1 - \text{Вн. И})$ для различных аналогов без их существенных корректировок.

Следует отметить, что одновременно не могут существовать и прибыль предпринимателя, и внешний износ - это взаимоисключающие понятия, поэтому при расчетах могут иметь место два варианта:

- левая часть выражения больше единицы, т. е. рыночная стоимость улучшений больше стоимости воспроизводства, тогда существует прибыль предпринимателя: **ПП > 0** (внешний износ равен нулю);

- левая часть выражения меньше единицы, т. е. рыночная стоимость улучшений меньше стоимости воспроизводства, тогда существует внешний износ (прибыль предпринимателя отсутствует, **ПП = 0**).

Таким образом, не проводя корректировок аналогов на специфические характеристики объекта оценки, можно получить **ПП** (внешние износы) расчетным путем для различных аналогов при различном их местоположении. Имея набор **ПП (Вн. И)** для определенного класса аналогов (сходного с классом объектов оценки), достаточно точно можно прогнозировать **ПП (Вн. И)** и для объекта оценки.

Преимуществами упрощенного метода определения прибыли предпринимателя (внешнего износа) являются:

- использование общепринятого нормативного метода выделения;

- возможность использования не для объекта нового строительства, а для объекта с износами;

- дифференцированный подход к расчету **ПП** (внешнего износа) для набора различных аналогов.

Недостатками упрощенного метода являются:

- сложность определения стоимости ЗУ для каждого аналога;

- сложность определения физических и функциональных износов для каждого аналога.

Частично названные недостатки можно устранить при подборе аналогов недавних годов постройки или аналогов с износами, не превышающими 10-20% [8].

Справочно: для расчета **ПП** и **ВнИ** используются удельные расценки справочников Ко-Инвест (УПСС) и сборников «Индексы цен в строительстве» Ко-Инвест. Для иных

расценок (например, УПВС -1972 г.) ПП и ВНИ имеют иные значения.

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

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

Алгоритм

1. Определяются классы объектов и присущие им характеристики.
2. Выполняются исследование рынка купли-продажи объектов заданного класса и отбор данных о стоимости предложений. Временной диапазон – не более 1-2 мес. Объем выборки – свыше 15-20 данных.
3. Отобранные данные проверяются на принадлежность к определенному классу и статистически обрабатываются. Вносятся корректировки на базе отклонений в 2σ и получается значение среднего по стоимостям $C_{стоимость}$.

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

4. Выполняются исследование рынка сдачи в аренду объектов заданного класса и отбор данных о стоимости предложений. Временной диапазон – не более 1-2 мес. Объем выборки – свыше 15-20 данных.
5. Отобранные данные проверяются на принадлежность к определенному классу и статистически обрабатываются. Вносятся корректировки на базе отклонений в 2σ и получается значение среднего по стоимостям $C_{аренда}$.
6. Рассчитывается ВРМ:
$$ВРМ = C_{стоимость} / C_{аренда}$$

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

Алгоритм

1. Анализируются балансовые данные предприятия (формы №1, 2) за 5 лет.
2. Выполняются расчеты темпов роста годовой операционной прибыли и чистой прибыли за 4 года.
3. Выполняются расчеты соотношения "долг/собственный капитал".
4. Анализируются и пересчитываются (осредняются) годовые индексы РТС1 и РТС2 (ММВБ).
5. Строятся линейные корреляционно-регрессионные связи между темпами роста годовой операционной прибыли и РТС1-

РТС2 (ММВБ). Получаются значения коэффициента бета рычагового.

6. Строятся линейные корреляционно-регрессионные связи между темпами роста чистой прибыли и РТС1-РТС2 (ММВБ). Получаются значения коэффициента бета безрычагового.
7. Рассчитываются скорректированные значения коэффициента бета безрычагового с учетом соотношения "долг/собственный капитал" от базовых значений коэффициента бета рычагового.

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



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

Общая расчетная формула:

$$K_{\text{перехода}} = \frac{Ц_{\text{втор}}}{Ц_{\text{нового}}}$$

$K_{\text{перехода}}$ – коэффициент перехода на вторичный рынок;

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

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 внутривластная обстановка в стране продавца. Поправка на уторгование вводится в том случае, если в качестве конкурентного материала используется ценовая информация, не являющаяся твердо установленной (цены коммерческих предложений).

Коэффициенты уторгования для машин и оборудования определяются с одновременным использованием следующих методологических приемов:

- определяется разница между спросом (куплю) и предложением (продам) по данным сети Интернет;
- определяется средняя скидка на уторгование по разнице между максимальными и минимальными ценами предложения одного и того же товара на региональном рынке (прайс - листы) по данным сети Интернет;
- определяется по величине торговой надбавки на данный товар (по публикуемым данным в сети Интернет);
- определяется по отдельным публикациям о скидках (разницы в инвойс – проформе и цене сделки);
- определяется по разнице между оптовыми и розничными ценами;
- определяется по разнице цен аукционов;
- определяется по опросам дилеров и т.п.

Заключение

При работе над СРД № 24 2019 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 60 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-24, май 2019 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 и появлением на рынке контрафактной продукции цена но-

меров справочника будет незначительно увеличиваться. Периодичность выпуска справочника планируется 2 номера в год, поэтому ООО "НЦПО" предлагает годовую подписку на справочник на условиях 10%-ной скидки.

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

Литературные источники

1. Яскевич Е.Е. Практика оценки недвижимости, М., Техносфера, 2011 г., 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



СРД-24, май 2019 г.

Справочное издание

**СПРАВОЧНИК РАСЧЕТНЫХ ДАННЫХ
ДЛЯ ОЦЕНКИ И КОНСАЛТИНГА**

СРД №24, 2019 г.

Редактор – Е.Е. Яскевич
Компьютерная верстка – М.Ш. Хамидулин

ISBN 978-5-9909276-8-1



9 785990 927681

Подписано к печати 06.05.2019 г.
Формат издания 60x90 1/8

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