

Научно-Практический Центр Профессиональных Оценщиков



**НПЦПО**

**СПРАВОЧНИК РАСЧЕТНЫХ ДАННЫХ  
ДЛЯ ОЦЕНКИ И КОНСАЛТИНГА**

**СРД №7, 2011**

**Москва 2011**

**ООО "Научно-практический Центр  
Профессиональных Оценщиков (НПЦПО)"**

**СПРАВОЧНИК РАСЧЕТНЫХ ДАННЫХ  
ДЛЯ ОЦЕНКИ И КОНСАЛТИНГА**

**СРД №7**

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

**Москва 2011**

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 №7) / Под ред. канд. техн. наук Е.Е. Яскевича. - М.: ООО "Научно-практический Центр Профессиональных Оценщиков", 2011. – 47 с.**

В настоящем справочнике представлены цифровые расчетные параметры, полученные с помощью апробированных методик и программных продуктов, для узкопрофильных специалистов, знакомых с методологией оценки. Многие данные приведены из практических отчетов по оценке.

Справочник преследует, в основном, три цели:

- ознакомить заинтересованных лиц со значениями расчетных параметров;

- ознакомить практикующих специалистов с методологией получения этих параметров;

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

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

ISBN 978-5-904038-01-4

ISBN 978-5-904038-03-8

© ООО "Научно-практический Центр  
Профессиональных Оценщиков", 2011

## СОДЕРЖАНИЕ

Введение.....	4
Раздел 1. НЕДВИЖИМОСТЬ .....	5
1.1. Мониторинг прибыли предпринимателя и внешнего износа по городам РФ .....	5
1.2. Значения валовых рентных мультипликаторов (ВРМ) в городах РФ .....	10
1.3. Корреляционно-регрессионные связи и коэффициенты. ....	13
1.3.1. Исследование соотношения «Стоимость прав долгосрочной аренды на 49 лет / Стоимость прав собственности» для земельных участков» .....	13
1.3.2. Корректировки на уторгование для объектов недвижимости .....	14
1.4. Изменение риэлтерских корректировок по квартирам в Москве .....	14
Раздел 2. БИЗНЕС .....	19
2.1. Значения коэффициента бета .....	19
2.1.1. Биржевые значения коэффициента бета .....	19
2.1.2. Балансовые значения коэффициента бета (рычагового и безрычагового) .....	19
2.2. Расчетные мультипликаторы .....	21
2.3. Внутренние нормы рентабельности (IRR) отдельных инвестиционных проектов .....	25
2.4. Соотношения величины котировок привилегированных и обыкновенных акций .....	25
Раздел 3. ИНТЕЛЛЕКТУАЛЬНАЯ СОБСТВЕННОСТЬ И НЕМАТЕРИАЛЬНЫЕ АКТИВЫ (НМА) .....	27
3.1. Преимущества, формируемые гудвиллом, деловой репутаций, брендом .....	27
3.2. Авторские гонорары и стоимость издания книг .....	28
Раздел 4. МАШИНЫ И ОБОРУДОВАНИЕ (МиО) .....	31
4.1. Исследования коэффициента перехода на вторичный рынок, физического и функционального износов объектов с изменяющейся стоимостью .....	31
4.2. Водные суда .....	34
Раздел 5. ОБЩИЕ ДАННЫЕ .....	36
5.1. Ставки рефинансирования (РФ, США, страны Евросоюза) и страновые риски для РФ ..	36
5.2. Ориентировочные индексы-дефляторы .....	36
5.3. Экспертные мнения специалистов .....	37
5.3.1. Недвижимость .....	37
5.3.2. Бизнес .....	38
5.3.3. Машины и оборудование.....	39
5.3.4. ИС и НМА .....	39
5.3.5. Общие вопросы .....	40
Раздел 6. МЕТОДОЛОГИЧЕСКИЕ ОСНОВЫ ПОЛУЧЕНИЯ РАСЧЕТНЫХ ДАННЫХ .....	41
Заключение .....	45
Литературные источники .....	47

## СОДЕРЖАНИЕ

Введение.....	4
Раздел 1. НЕДВИЖИМОСТЬ .....	5
1.1. Мониторинг прибыли предпринимателя и внешнего износа по городам РФ .....	5
1.2. Значения валовых рентных мультипликаторов (ВРМ) в городах РФ .....	10
1.3. Корреляционно-регрессионные связи и коэффициенты. ....	13
1.3.1. <i>Исследование соотношения «Стоимость прав долгосрочной аренды на 49 лет / Стоимость прав собственности» для земельных участков» .....</i>	13
1.3.2. <i>Корректировки на уторгование для объектов недвижимости .....</i>	14
1.4. Изменение риэлтерских корректировок по квартирам в Москве .....	14
Раздел 2. БИЗНЕС .....	19
2.1. Значения коэффициента бета .....	19
2.1.1. <i>Биржевые значения коэффициента бета .....</i>	19
2.1.2. <i>Балансовые значения коэффициента бета (рычагового и безрычагового) .....</i>	19
2.2. Расчетные мультипликаторы .....	21
2.3. Внутренние нормы рентабельности (IRR) отдельных инвестиционных проектов .....	25
2.4. Соотношения величины котировок привилегированных и обыкновенных акций .....	25
Раздел 3. ИНТЕЛЛЕКТУАЛЬНАЯ СОБСТВЕННОСТЬ И НЕМАТЕРИАЛЬНЫЕ АКТИВЫ (НМА) .....	27
3.1. Преимущества, формируемые гудвиллом, деловой репутаций, брендом .....	27
3.2. Авторские гонорары и стоимость издания книг .....	28
Раздел 4. МАШИНЫ И ОБОРУДОВАНИЕ (МиО) .....	31
4.1. Исследования коэффициента перехода на вторичный рынок, физического и функционального износов объектов с изменяющейся стоимостью .....	31
4.2. Водные суда .....	34
Раздел 5. ОБЩИЕ ДАННЫЕ .....	36
5.1. Ставки рефинансирования (РФ, США, страны Евросоюза) и страновые риски для РФ ..	36
5.2. Ориентировочные индексы-дефляторы .....	36
5.3. Экспертные мнения специалистов .....	37
5.3.1. <i>Недвижимость .....</i>	37
5.3.2. <i>Бизнес .....</i>	38
5.3.3. <i>Машины и оборудование.....</i>	39
5.3.4. <i>ИС и НМА .....</i>	39
5.3.5. <i>Общие вопросы .....</i>	40
Раздел 6. МЕТОДОЛОГИЧЕСКИЕ ОСНОВЫ ПОЛУЧЕНИЯ РАСЧЕТНЫХ ДАННЫХ .....	41
Заключение .....	45
Литературные источники .....	47

## 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 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, 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 специали-

стов оценочных и консалтинговых фирм занимает много времени и опирается на многие источники информации. Объединение большинства данных в одном сборнике поможет снизить трудоемкость исследовательских работ.

Планируется периодическая подготовка номеров справочника.

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](http://www.crcpa.ru);

- **Методика оценки влияния внешних износов, сервитутов и арендных договоров на стоимость объектов недвижимости** / ООО "НПЦПО". - М., 2004. [www.crcpa.ru](http://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](http://www.crcpa.ru).

Таблица 1.1.1

Косвенные признаки появления прибыли предпринимателя или внешнего износа

№ п/п	Параметр
<b>Признаки появления прибыли предпринимателя</b>	
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.	Высокая доля элитного строительства улучшений (класса «А»)
<b>Признаки наличия внешнего износа</b>	
1.	Отсутствует новое строительство улучшений
2.	Неразвит рынок купли-продажи и сдачи в аренду объектов недвижимости
3.	Присутствует рынок сдачи в аренду улучшений, не развит рынок купли-продажи объектов недвижимости
4.	Относительно низкая стоимость земельных участков
5.	Рынок развит или находится в развитии, но имеет место отрицательная стоимость земельного участка при применении метода остатка и выделения

Представленные в табл. 1.1.2 результаты определения **ПП** и **ВнИ** получены в процессе работ по

оценке, а также были специально рассчитаны для настоящего номера справочника

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

Таблица 1.1.2

**Результаты исследований ПП и ВНИ на территории РФ в ноябре 2010 г.**

№ п/п	Город, область, местоположение объекта	Тип недвижимости	Констр. система (КС), класс	Рыночная прибыль предпринимателя (ПП)		Рыночные внешние износы (ВНИ)	
				Декабрь 2009 г.	Ноябрь 2010 г.	Декабрь 2009 г.	Ноябрь 2010 г.
1.	<b>Архангельск</b>						
	Окраина	Произв. помещения	1, «С»	-	-	28	26
2.	<b>Владивосток</b>						
	Центр	Офисы	4, «С»	24	31	-	-
	Окраина	Произв. здания	4, «С»			14	11
	Центр	Магазины	1, «С»	28	29	-	-
	Середина	Типовое жилье	4, «С»	29	33	-	-
3.	<b>Волгоград</b>						
	Середина	Магазины	1, «С»	25	38	-	-
	Середина	Магазины	6, 11, «В»	35	39	-	-
4.	<b>Екатеринбург</b>						
	Центр	Офисные помещения	4, «С»	20	18	-	-
	Центр	Торговые помещения	1, 6, «В»	44	38	-	-
	Окраина	Торговые помещения (встроенные)	4, «В»	20	26	-	-
	Середина	Магазины	6, 11, «В»	24	27	-	-
5.	<b>Иркутск</b>						
	Середина и окраина	Производственные здания	4, «С»	6	11	-	-
	Середина	Магазины	1, «С»	30	26	-	-
6.	<b>Калуга</b>						
	Центр	Произв. здания	1, «С»	10	14	-	-
	Середина	Типовое жилье	4, «С-В»	17	19	-	-
7.	<b>Киров</b>						
	Середина	Произв. здания	4, «С»	-	-	18	15
	Середина	Магазины	1, 4, «С»	26	34	-	-
8.	<b>Краснодар</b>						
	Центр	Офисные помещения	2, «С»	35	33	-	-
	Центр	Торговые помещения	1, «В»	42	38	-	-
	Центр	Торговое помещение	1, «С»	28	32	-	-
	Середина	Типовое жилье	4, «С-В»	19	23	-	-
9.	<b>Курск</b>						
	Середина	Произв. здания	4, «С»	-	-	8	6
	Середина	Типовое жилье	4, «С-В»	18	20	-	-



№ п/п	Город, область, местоположение объекта	Тип недвижимости	Констр. система (КС), класс	Рыночная прибыль пред-принимателя (ПП)		Рыночные внешние износы (ВНИ)	
				Декабрь 2009 г.	Ноябрь 2010 г.	Декабрь 2009 г.	Ноябрь 2010 г.
10.	<b>Москва</b>						
	Центр	Элитное жилье	1, 3, «А»	54	58	-	-
	Окраина	Элитное жилье	1, 3, «В»	43	46	-	-
	Центр	Торговые комплексы	1, 6, «А, В»	77	81	-	-
	Середина	Торговые комплексы	1,6, «В»	53	50	-	-
	Окраина	Торговые комплексы	4, 6, «В»	46	39	-	-
	Середина	Произв. помещения	1, 4, «С»	28	30	-	-
	Окраина	Произв. помещения	1, 4, 3, «С»	25	28	-	-
	Центр и основные магистрали	Офисы	3, 6, «А»	52	58	-	-
	Центр и основные магистрали	Офисы	3, 6, «В»	48	44	-	-
	Центр и основные магистрали	Офисы	1, «С»	44	46	-	-
	Окраина	Офисы	3, 6, «В»	35	42	-	-
	Окраина	Офисы	4, 1, «С»	30	26	-	-
	Середина	Склады-терминалы	4, «В»	54	59	-	-
	Приближенно ко МКАД	Склады-терминалы	4, «В»	82	76	-	-
	Средние районы	Склады-терминалы	1, 4, «С»	52	58	-	-
	Средние районы	Гаражи метал. (3 × 6 м)	5	16	14	-	-
	Центр	Подз. парковки в элитных жилых зданиях	1,3	65	72	-	-
	Середина	Подз. парковки в элитных жилых зданиях	1,3	46	53	-	-
	Приближенно ко МКАД	Подз. парковки в элитных жилых зданиях	1, 3	35	44	-	-
	Середина	Гостиницы 3-4 звезды	3, 6, «В, С»	36	34	-	-
	Середина	Типовое жилье	4, «С, В»	64	56	-	-
11.	<b>Московская область</b>						
	15-25 км от МКАД (Рублево-Успенское и Новорижское шоссе)	Элитные загородные владения по индив. проектам	1, 3	48	52	-	-

№ п/п	Город, область, местоположение объекта	Тип недвижимости	Констр. система (КС), класс	Рыночная прибыль пред-принимателя (ПП)		Рыночные внешние износы (ВНИ)	
				Декабрь 2009 г.	Ноябрь 2010 г.	Декабрь 2009 г.	Ноябрь 2010 г.
	40-50 км от МКАД (Рублево-Успенское и Новорижское шоссе)	Элитные загородные владения по индив. проектам	1, 3	56	54	-	-
	20-40 км от МКАД	Типовые загор. влад. соврем. постройки	1, 7	38	42	-	-
	20-40 км от МКАД	Типовые загор. влад. старой постройки	7	28	32	-	-
	50-60 км от МКАД	Типовые загор. влад. соврем. постройки	1	34	39	-	-
	60-70 км от МКАД	Типовые загор. влад. соврем. постройки	1	27	24	-	-
	20-40 км от МКАД	Типовое жилье	4, «С»	16	18	-	-
	10-20 км от МКАД	Офисы	1, 3, 4, 6, «В»	22	16	-	-
	10-20 км от МКАД	Офисы	1, 4, «С»	15	12	-	-
	30-40 км от МКАД	Офисы	1, 4, «С»	9	6	12	14
	50-60 км от МКАД	Офисы	1, 4, «С»	2	2	21	19
	70-90 км от МКАД	Офисы	1, 4, «С»	0	0	14	11
	10-20 км от МКАД	Склады-терминалы	6, «В»	64	60	-	-
	40-70 км от МКАД	Склады-терминалы	6, «В»	36	42	-	-
	10-30 км от МКАД	Магазины	1, «С»	29	31	-	-
	30-60 км от МКАД	Магазины	1, «С»	32	34	-	-
	70-90 км от МКАД	Магазины	1, «С»	26	24	-	-
	10-30 км от МКАД	Произв. помещения	4, «С»	14	18	-	-
	30-60 км от МКАД	Произв. помещения	4, «С»	8	12	6	2
	70-90 км от МКАД	Произв. помещения	4, «С»	9	10	4	1
<b>12.</b>	<b>Мурманск</b>						
	Центр города	Офисные помещения	1, 4, «С»	26	22	-	-
	Окраина	Офисные помещения	1, 4, «С»	10	11	-	-
<b>13.</b>	<b>Новокузнецк</b>						
	Ближе к окраине	Складские помещения	4, «С»	-	-	10	4
<b>14.</b>	<b>Новосибирск</b>						
	Центр	Магазины	3, 6, «С»	34	41	-	-
	Центр	Офисные помещения	4, «В»	19	18	-	-
	Середина	Магазины	3, 6, «С»	26	30	-	-

№ п/п	Город, область, местоположение объекта	Тип недвижимости	Констр. система (КС), класс	Рыночная прибыль пред-принимателя (ПП)		Рыночные внешние износы (ВНИ)	
				Декабрь 2009 г.	Ноябрь 2010 г.	Декабрь 2009 г.	Ноябрь 2010 г.
	Середина	Офисные помещения	4, «В»	16	11	-	-
	Промзона	Произв. здания	4, «С»	19	6	-	-
	Середина	Офисы	1, 4, «С»	38	32	-	-
	Середина	Магазины	1, 4, «С»	42	46	-	-
	Окраина, промзона	Произв. здания	4, «С»	-	-	12	10
15.	<b>Новочебоксарск</b>						
	Промзона	Промышленные здания	1, 4, «С»	-	-	32	24
16.	<b>Оренбург</b>						
	Центр города	Торговые помещения	1, 4, «В»	45	44	-	-
	Окраина	Офисные помещения	1, 4, «С»	24	27	-	-
	Окраина	Произв. помещения	4, «С»	18	14	-	-
17.	<b>Ростов-на-Дону</b>						
	Центр	Торговые помещения	1, 4, «С»	41	38	-	-
	Окраина	Торговые помещения	1, 4, «С»	35	33	-	-
	Центр	Офисные помещения	4, «В»	33	39	-	-
	Окраина	Офисные помещения	1, 4, «С»	27	22	-	-
	Середина	Типовое жилье	4, «С, В»	28	26	-	-
18.	<b>Рязань</b>						
	Центр	Магазины	4, «В»	28	32	-	-
	Середина	Типовое жилье	4, «С, В»	11	14	-	-
19.	<b>Санкт-Петербург</b>						
	Центр	Элитное жилье	1, 3, «А»	40	38	-	-
	Окраина	Элитное жилье	1, 3, «В»	35	34	-	-
	Центр	Торговые комплексы	1, 6, «А, В»	62	66	-	-
	Середина	Торговые комплексы	1, 6, «В»	49	48	-	-
	Центр	Офисные помещения	4, «В»	32	30	-	-
	Центр	Офисные помещения	1, «С»	39	33	-	-
	Середина	Офисные помещения	1, 4, «С»	22	25	-	-
	Окраина	Офисные помещения	1, 4, «С»	21	24	-	-
	Середина	Типовое жилье	4, «С, В»	48	46	-	-
20.	<b>Тамбов</b>						
	Центр	Офисные помещения	1, «С»	20	18	-	-

№ п/п	Город, область, местоположение объекта	Тип недвижимости	Констр. система (КС), класс	Рыночная прибыль пред-принимателя (ПП)		Рыночные внешние износы (ВНИ)	
				Декабрь 2009 г.	Ноябрь 2010 г.	Декабрь 2009 г.	Ноябрь 2010 г.
	Окраина	Офисные помещения	1, «С»	14	12	-	-
	Центр	Магазины	1, 4, «С»	26	29	-	-
	Окраина	Магазины	1, 4, «С»	18	22	-	-
	Середина	Типовое жилье	4, «С»	35	32	-	-
21.	<b>Тверь</b>						
	Окраина	Магазины	6, «В»	34	36	-	-
	Середина	Офисные помещения	1, «С»	22	18	-	-
	Окраина	Произв. здания	4, «С»	19	14	-	-
	Середина	Типовое жилье	4, «С, В»	42	38	-	-
22.	<b>Тула</b>						
	Центр	Офисы	3, 6, «В»	26	32	-	-
	Центр	Магазины	4, «С»	31	36	-	-
	Центр	Магазины	1, «В»	39	41	-	-
	Середина	Типовое жилье	4, «С, В»	35	31	-	-
23.	<b>Уфа</b>						
	Середина	Типовое жилье	4, «С, В»	9	11	-	-
24.	<b>Ярославль</b>						
	Промзона	Производство-склады	1, 6, «С»	12	9	-	-
	Середина	Типовое жилье	4, «С»	20	24	-	-

В табл.1.1.2 приведены средние значения ПП и ВНИ, имеющие коэффициенты вариации ниже 5%.

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

### Использование:

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

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

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

Таблица 1.2.1

### Средние значения ВРМ в городах РФ

№ п/п	Город, местоположение объекта	Функциональное назначение площадей, класс	Средние значения ВРМ
1.	<b>Архангельск</b>		
	Центр	Офисные помещения, "В"	7,6
	Окраина	Офисные помещения, "С"	8,5

№ п/п	Город, местоположение объекта	Функциональное назначение площадей, класс	Средние значения ВРМ
	Окраина	Складские помещения, "С"	8,6
2.	<b>Владивосток</b>		
	Центр	Офисные помещения, "В"	7,9
	Центр	Офисные помещения, "С"	6,0
	Середина	Офисные помещения, "С"	8,4
3.	<b>Волгоград</b>		
	Центр	Торговые помещения, «В»	6,3
	Середина	Торговые помещения, "С"	8,7
	Середина	Офисные помещения, "В"	6,7
	Середина	Офисные помещения, "С"	9,6
	Середина	Производственные помещения, "С"	7,1
	Окраина	Складские помещения, «В»	9,4
4.	<b>Екатеринбург</b>		
	Центр	Торговые помещения, «В»	8,6
	Центр	Торговые помещения, "С"	6,2
	Середина	Торговые помещения, "В"	5,2
	Середина	Офисные помещения, "В"	10,2
	Середина	Офисные помещения, "С"	8,7
5.	<b>Иркутск</b>		
	Центр	Торговые помещения, «В»	7,2
	Центр	Офисные помещения, «В»	9,7
	Центр	Офисные помещения, "С"	6,9
	Окраина	Офисные помещения, "С"	8,1
	Окраина	Производственные помещения, "С"	6,7
6	<b>Киров</b>		
	Центр	Торговые помещения, «В»	7,2
	Центр	Офисные помещения, "В"	8,9
	Центр	Офисные помещения, «С»	7,5
	Середина	Офисные помещения, "С"	8,2
	Середина	Торговые помещения, "В"	6,2
	Окраина	Производственные помещения, «С»	8,1
7.	<b>Краснодар</b>		
	Центр	Торговые помещения, «В»	6,4
	Центр	Офисные помещения, «В»	7,6
	Центр	Производственные помещения, "С"	9,8
	Середина	Торговые помещения, "С"	8,1
	Середина	Офисные помещения, "В"	8,8
	Середина	Офисные помещения, "С"	8,2
	Середина	Производственные помещения, "С"	10,2
	Окраина	Торговые помещения, «В»	9,0
	Окраина	Офисные помещения, "С"	9,1
	Окраина	Производственные помещения, «С»	10,8
8	<b>Москва</b>		
	Центр	Жилые апартаменты «А»	28,4
	Центр	Элитные квартиры «А»	25,5
	Центр	Типовые квартиры «В»	22,7
	Центр	Торговые помещения, «А»	9,8
	Центр	Торговые помещения, «В»	10,9
	Центр	Торговые помещения, «С»	9,5

№ п/п	Город, местоположение объекта	Функциональное назначение площадей, класс	Средние значения ВРМ
	Центр	Офисные помещения, "В"	10,9
	Центр	Офисные помещения, «С»	10,1
	Центр	Производственные помещения, "С"	7,2
	Середина	Типовые квартиры «В»	21,8
	Середина	Торговые помещения «В»	9,4
	Середина	Торговые помещения, «С»	9,7
	Середина	Офисные помещения, "В"	9,6
	Середина	Офисные помещения, "С"	8,9
	Середина	Производственные помещения, "С"	6,2
	Окраина	Типовые квартиры «В»	19,2
	Окраина	Торговые помещения, "В"	8,9
	Окраина	Торговые помещения, "С"	6,6
	Окраина	Офисные помещения, "В"	9,2
	Окраина	Офисные помещения, "С"	7,2
	Окраина	Производственные помещения, "С"	6,5
	Окраина	Складские помещения «С»	7,6
9.	<b>Новосибирск</b>		
	Центр	Торговые помещения, "В"	10,6
	Середина	Торговые помещения, «В»	6,7
	Середина	Офисные помещения, "В"	10,3
	Середина	Офисные помещения, "С"	6,8
	Середина	Производственные помещения, "С"	8,4
	Окраина	Складские помещения, "С"	10,2
10.	<b>Ростов-на-Дону</b>		
	Центр	Торговые помещения, "В"	7,1
	Центр	Офисные помещения, «В»	9,7
	Центр	Производственные помещения, «С»	6,2
	Середина	Торговые помещения, «В»	9,2
	Середина	Офисные помещения, "В"	9,8
	Окраина	Торговые помещения, "В"	8,5
	Окраина	Офисные помещения, "С"	10,6
	Окраина	Производственные помещения, "С"	6,4
	Окраина	Складские помещения «С»	8,9
11.	<b>Рязань</b>		
	Центр	Торговые помещения, «С»	12,0
	Центр	Офисные помещения, «С»	8,6
	Окраина	Торговые помещения, "С"	9,4
	Окраина	Производственные помещения, "С"	8,2
	Окраина	Складские помещения «С»	7,4
12.	<b>Тамбов</b>		
	Центр	Офисные помещения, «С»	8,9
	Середина	Торговые помещения, "С"	8,9
	Окраина	Торговые помещения, "С"	5,1
	Окраина	Офисные помещения, «С»	9,2
	Окраина	Производственные помещения, "С"	6,3
	Окраина	Складские помещения «С»	8,5
13.	<b>Тула</b>		
	Центр	Офисные помещения, «В»	8,1
	Центр	Офисные помещения, «С»	6,8

№ п/п	Город, местоположение объекта	Функциональное назначение площадей, класс	Средние значения ВРМ
	Середина	Торговые помещения, "С"	9,4
	Середина	Офисные помещения, "С"	7,4
	Окраина	Торговые помещения, "С"	6,9
	Окраина	Офисные помещения, "С"	6,2
	Окраина	Производственные помещения, "С"	8,0
	Окраина	Складские помещения «С»	10,2
14.	<b>Ярославль</b>		
	Центр	Торговые помещения, "С"	7,0
	Центр	Офисные помещения, «В»	6,4
	Центр	Офисные помещения, «С»	7,0
	Центр	Складские помещения, «С»	6,9
	Середина	Торговые помещения, «С»	9,0
	Середина	Офисные помещения, "В"	6,2
	Середина	Офисные помещения, "С"	10,4
	Окраина	Торговые помещения, "С"	7,0
	Окраина	Офисные помещения, "С"	8,3
	Окраина	Производственные помещения, "С"	9,2
	Окраина	Складские помещения «С»	10,1

### 1.3. Корреляционно-регрессионные связи и коэффициенты

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

**Использование:** при проведении расчетов и корректировок.

**ПА** – удельная стоимость прав аренды ЗУ на 49 лет;

**ПС** – удельная стоимость прав собственности на ЗУ.

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

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

Таблица 1.3.1

**Соотношение ПА/ПС для земельных участков в некоторых городах РФ**

№ п/п	Город, местоположение объекта	Функциональное назначение	Площадь ЗУ, м <sup>2</sup>	ПА/ПС
1.	<b>Волгоград</b>			
	Середина	Торговое	1047-3973	0,503
2.	<b>Екатеринбург</b>			
	Центр	Торгово-сервисное	2000-3000	0,340
3.	<b>Калуга</b>			
	Центр	Торговое	6000-8800	0,371
	Центр	Производственное	2500-6000	0,796
4.	<b>Киров</b>			
	Центр	Торгово-сервисное	1800-2000	0,462
5.	<b>Мурманск</b>			
	Центр	Торговое	1200-9000	0,594

№ п/п	Город, местоположение объекта	Функциональное назначение	Площадь ЗУ, м <sup>2</sup>	ПА/ПС
6.	<b>Новосибирск</b>			
	Середина	Складское	4000- 11 100	0,981
7.	<b>Рязань</b>			
	Центр	Торговое	900- 1200	0,560
8.	<b>Тула</b>			
	Окраина	Торговое многопрофильное	1000-1100	0,386
9.	<b>Ярославль</b>			
	Окраина	Торгово-сервисное	500-1 800	0,577

### 1.3.2. Корректировки на уторгование для объектов недвижимости

**Использование:** при проведении расчетов и корректировок.

нет и из периодических изданий по недвижимости (табл. 1.3.2).

Приведены отдельные данные, полученные по сведениям риэлтерских фирм, сети Интер-

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
<b>Крупные города</b>									
Воронеж		10-15 (12,5)	-	5-15 (10,0)	-	-	-	10-15 (12,5)	-
Краснодар		5-10 (7,5)	-	8-15 (11,5)	-	10-20 (15)	-	-	-
Москва	5-7 (6)	-	-	5-15 (10)	5-9 (7)	10-15 (12,5)	-	10-15 (12,5)	8-15 (11,5)
Ростов-на-Дону	5-10 (7,5)	-	-	-	-	10-15 (12,5)	-	-	-
С.-Петербург	-	-	5-10 (7,5)	10-20 (15)	10-15	-	5-10	-	-
<b>Средние города</b>									
Владивосток	-	-	-	-	5-15	10-15	-	-	-
Тамбов	-	5-10 (7,5)	-	-	-	10-15 (12,5)	-	10-15 (12,5)	-
Уфа	-	-	-	-	-	10-15	-	-	-
<b>Небольшие города и населенные пункты</b>									
Московская область	5-10 (7,5)	5-15 (10)	-	10-15 (12,5)	-	10-15 (12,5)	-	10-20 (15,0)	5-15 (10)

Примечание. В скобках указано среднее значение.

### 1.4. Изменение риэлтерских корректировок по квартирам в Москве

**Использование:** при проведении расчетов и корректировок.

Риэлтерские корректировки устанавливались на основе эмпирических опытных данных, они не являются достаточно обоснован-

ными, но, в отдельных случаях (в затруднительных ситуациях) помогают оценщикам ориентироваться на величину скидки (надбавки) к определяемой стоимости.



Таблица 1.4.1

## Корректировки 1998 г.

Потребительские свойства	Хорошо		Норма	Плохо	
	Показатель	Надбавка		Показатель	Скидка
Материал стен	Кирпич (независимо от вида кирпича)	+(10-15)%	Панель, блок	Старые дома, деревянные дома, 5-этажки с тонкими панелями	-(10-15)%
Кухня, м <sup>2</sup>	Более 8, за каждый кв.дм	+0,3%	От 6 до 8 кв.м.	Менее 6 кв.м, за каждый кв. дм	-0,3%
Изолированные комнаты	Все изолированные		В 2-комнатных изолированные, в 3-комнатных – 2 смежные и 1 изолированная	В 2-комнатных – смежные, в 3-комнатных – распашонки	-(3-8)%
Тип водоснабжения	-	-	Центральное горячее водоснабжение	Газовая колонка	-5%
Санузел	Раздельный, поперечная ванна или совмещенный по западному типу	+2%	Маленький раздельный	Маленький, совмещенный	-3%
Высота потолка, м	2,6-3,0	+1,9%	2,65-2,8	Менее 2,65, за 10 см высоты	-1%
Лифт	Если есть в 5-этажном доме при 5-этажных аналогах	+3,4%	Есть	Нет лифта, по сравнению со многоэтажными аналогами	-3,4%
Мусоропровод	Есть		Есть	Нет	-2,4%
Этаж	-		Кроме крайних	Первый Последний	-15% -10%
Балкон, лоджия	Двойная	+1%	Есть балкон или лоджия	Нет	-1%
Полы	Паркет	+4%	Линолеум или паркетная доска	Доска	-2%
Вспомогательные помещения	Шкаф, кладовка, антресоль	+3%	Кладовая и антресоль или шкаф и антресоль	Нет (только антресоль)	-3%
	+ холл	+4%			
Расположение окон	Все окна в тихий двор	+6%	На тихую улицу неинтенсивного движения	На магистраль или ж/д	-12%
Расстояние до ближайшей станции метро	Пешком 5-10 минут	+1,6%	Пешком 10-20 минут	Транспорт: от 5 минут	-1,5%
				до 40 минут	-15%
Телефон	2 номера	+1000 дол.	Есть	Нет	-(1000-2000) дол.
Состояние квартиры	Евроремонт	+(2000-5000) дол.	Требуется легкий косметический ремонт	Требуется серьезный ремонт	-10% от стоимости ремонта
Охрана	Консьержка, домофон	+3%	Кодовый замок	Нет	-
История дома	-		-	Старый, деревянный на реконструкцию	-12%
Прописка	Свободна	+5%	-	-	

Таблица 1.4.2

## Корректировки 2002 г.

Потребительские свойства	Хорошо		Норма	Плохо	
	Показатель	Надбавка		Показатель	Скидка
Материал стен	Кирпич: - рядовой	+10%	Панель, блок	Хрущевская панель	-10%
	- элитный	+(15-20)%		Аварийное состояние	-15%
				Старый нестандартный дом	-10%
Кухня, кв. м	Более 8, за каждый 0,1 кв.м	+0,3%	От 7 до 8 кв.м.	Менее 7 кв.м, за каждый 0,1 кв. м.	-0,3%
Изолированные комнаты	Все изолированные в 3-комнатной квартире	+3,8%	В 2-х комнатных изолированные, в 3-х комнатных – 2 смежные и 1 изолированная	В 2- комнатных смежные, в 3-х комнатных распашонки	-3,8%
Тип водоснабжения	-		Центральное горячее водоснабжение	Газовая колонка	-5%
Санузел	Большой, совмещенный по западному образцу	+5%	Раздельный небольшого размера	Совмещенный небольшой	-2%
	Большая поперечная ванна	+2%		Сидячая ванна	-10%
	Небольшая поперечная ванна	+0,5%			
Высота потолка, м	2,8-3,2	+1,9%	2,65-2,8	Менее 2,6 м, более 3,2 м, за 10 см высоты	-1%
Лифт	Есть в 5-этажном доме	+ 3,4%	Есть в многоэтажке, нет в 5-этажке	Нет в многоэтажке	-3,4%
Мусоропровод	Есть в 5-этажке	+ 2,4%	Есть в многоэтажке, нет в 5-этажке	Нет в многоэтажке	-2,4%
Этаж	-		Кроме крайних этажей, 2-й, 3-й этажи в 5-этажке приравнены к некрайним этажам в многоэтажке	Первый этаж: - высокий	-15%;
				- средний	-17,5%;
				- низкий	- 20%
				Есть полуподвал под 1-м этажом	- 10%
				Последний этаж: - с лифтом;	-10%
				-5-й этаж 5-этажки (без лифта)	- 20%
- 4-й этаж 5-этажки	-5%				
Балкон, лоджия	Есть балкон и лоджия	+2%	Есть балкон или лоджия нормального размера (2-2,5 кв.м)	Нет	-2%
	Есть большой балкон	+1%		Нет в дорогих квартирах	-5%
Полы	Паркет качественный («елочка» 15-22 мм)	+4%	Линолеум или паркетная доска в хорошем состоянии	Доска (морально устарела)	-2%
Вспомогательные помещения	Шкаф, кладовка, антресоль	+3%	Кладовая и антресоль или шкаф и антресоль	Нет (только антресоль)	-3%
	Холл	+4%			
Расположение окон	Все окна в тихий двор	+6%	На тихую улицу неинтенсивного движения	На магистраль, трамвай или ж/д	-(6-12)%

Потребительские свойства	Хорошо		Норма	Плохо	
	Показатель	Надбавка		Показатель	Скидка
Расстояние до ближайшей станции метро	Пешком 5-10 минут	+1,6%	Пешком 10-20 минут (1-3 короткие остановки)	Совсем рядом с метро	-1,5 %
				Больше 3 остановок от метро, за каждую остановку	-(0,3-0,5)%
Состояние квартиры	Отечественный «евроремонт»	+(2000-7000) дол.	Требуется легкий косметический ремонт	Требуется серьезный ремонт	-10%
				Квартира после пожара	-30%
Охрана	Консьержка	+5%	Ухоженный подъезд, требующий косметического ремонта. Кодовый замок	«Загаженный» подъезд	-5%
	Домофон	+2%			
Телефон	2 номера в квартире	+1000 дол.	Есть	Нет	-(1000-4000) дол. (в зависимости от района)
Прописка	Свободна	+(1000-3000) дол.	Есть форма б (т. е. куда людям ехать)	Альтернатива	-2000 дол.

Таблица 1.4.3

**Корректировки после 2005 г.**

Параметры квартиры	Надбавка, %	Скидка, %
Первый этаж	-	5-12
Последний этаж с лифтом	-	2-5
Последний этаж без лифта	-	10-15%
Балкон, лоджия	1-2	-
Эркер	2-5	-
Комнаты смежные	-	3-8
Колонка газовая	-	1-2
Санузел совмещенный	-	2-4
Окна во двор	1-2	-
Окна все на проезжую часть	-	5-10
Половина окон на проезжую часть	-	2-6
Расстояние до метро:		
- менее 10 мин пешком	1-3	-
- более 15 мин пешком	-	2-3
- 6-10 остановок на транспорте	-	5-7
- более 10 остановок на транспорте	-	7-8
Квартира требует капитального ремонта	-	3-5
Квартира после капитального ремонта	3-8	-
Консьержка	2-3	-
Телефон	0,5	0,5
Мусоропровод	1-1,5	0

**Научно-практический Центр Профессиональных Оценщиков  
предлагает принять участие в виртуальных семинарах:**

- **Практика оценки недвижимости в сложных ситуациях.**
- **Современная теория и практика оценки машин и оборудования.**
- **Определение ставок дисконтирования и коэффициентов капитализации для всех видов активов.**
  - **Бизнес, недвижимость, ИС и НМА, М и О. Оценка на основе исследования рынков. Получение и обработка информации.**
  - **Практика оценки сложных активов (здания - памятники культурного наследия, месторождения, шоу-бизнес).**
  - **Техника исследования рынков и определение расчетных оценочных параметров.**

Участие в виртуальных семинарах позволяет повысить уровень подготовки специалистов-оценщиков и предполагает решение следующих задач при наличии определенных преимуществ:

- Минимальные финансовые затраты
- Возможность выбора удобного времени
- Оптимальное сочетание объемов теоретического и практического материала (120-150 стр. формата А4)
- Наличие "обратной" связи и возможности обсуждения усвоенного материала
- Возможность участия сразу в нескольких семинарах
- Возможность обучения сразу нескольких участников
- Использование электронных версий рассылочных материалов для прямого применения в практических отчетах по оценке

**С подробной информацией о предложенном материале можно ознакомиться на сайте [www.cpcpa.ru](http://www.cpcpa.ru).**

## Раздел 2. БИЗНЕС

### 2.1. Значения коэффициента бета

#### Использование:

- при анализе ФХД предприятия;
- при определении ставок дисконтирования в моделях CAPM, MCAPM.

#### 2.1.1. Биржевые значения коэффициента бета

Биржевые значения коэффициента бета находятся в свободном доступе на ММВБ, РТС (табл. 2.1.1).

Таблица 2.1.1

#### Биржевые значения ММВБ\* коэффициента бета по отраслям

№ п/п	Объект, отрасль	Коэффициент бета			
		Апрель 2010 г.		Ноябрь 2010 г.	
		Минимальный	Максимальный	Минимальный	Максимальный
1	Нефтегазовая	0,011	1,314	0,298	1,273
2	Банковская	0,316	1,219	1,371	1,811
3	Телекоммуникационные компании	0,451	0,962	-0,081	0,416
4	Черная металлургия	-0,003	0,830	1,045	1,210
5	Цветная металлургия	0,219	0,697	0,611	0,937
6	Энергетика	0,202	0,994	0,650	1,205
7	Воздушные перевозки	0,236	-	0,444	-
8	Инвестиционные компании	0,463	-	0,271	-
9	Химическая	0,045	0,567	0,089	0,611
10	Автостроение	0,134	0,378	-	-
11	Торговля	0,085	0,369	-	-
12	Горнодобывающая	0,201	1,212	0,496	-
13	Угольная	-	0,906	-	0,908
14	Морские порты	0,172	-	-	-
15	Фармакология	0,231	-	-	-

\* Расчет коэффициента бета ведется регулярно <http://www.micex.ru/stockindices>.

#### 2.1.2. Балансовые значения коэффициента бета (рычагового и безрычагового)

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

5-6 лет. В табл. 2.1.2 приведены значения коэффициента бета балансовые по предприятиям.

## Значения коэффициента бета балансовые по предприятиям

Отрасль, предприятие	Правовая форма	Выручка, млн. руб.	Значения коэффициента бета			Долг/Капитал
			рычагового	безрычагового		
				балансовые	расчетные*	
<b>Фармакологические предприятия</b>						
К...а	ОАО	784	0,062	0,167	0,049	0,334
В...м	ОАО	3121	-0,131	-0,09	-0,097	0,435
И...з	ОАО	963	0,197	0,824	0,167	0,224
А...н	ОАО	4403	0,159	1,003	0,141	0,159
М...м	ОАО	537	0,819	1,256	0,511	0,753
Д...Ф	ОАО	1111	0,107	1,196	0,1	0,087
Б...д	ОАО	373	0,316	-0,128	0,241	0,319
К...ф	ОАО	35	0,362	1,321	0,076	4,707
К...с	ОАО	1074	0,182	0,794	0,153	0,238
Н...м	ОАО	6626	1,903	0,717	1,326	0,544
Но...м	ОАО	624	-0,213	-0,298	-0,081	2,032
К...з	ОАО	3578	0,135	0,664	0,113	0,245
К...й	ОАО	160	-0,258	-0,579	-0,215	0,249
У...м	ОАО	284	-0,027	-0,066	-0,021	0,390
<b>Среднее</b>		<b>1691</b>	<b>0,258</b>	<b>0,484</b>	<b>0,176</b>	<b>0,765</b>
<b>Санатории</b>						
Б...т	ОАО	81	1,492	1,807	1,492	0
А...т	ОАО	493	0,408	0,746	0,408	0
А...н	ОАО	82	-0,119	0,512	-0,081	0,593
К...е	ОАО	44	-0,312	-0,21	-0,065	4,731
М...г	ОАО	182	0,506	0,276	0,506	0
С...а	ОАО	60	-0,232	-0,17	-0,223	0,051
Р...ь	ОАО	51	-0,214	-0,108	-0,214	0
А...д	ОАО	57	0,747	-0,016	0,101	8,015
Ж...а	ОАО	110	-0,163	0,614	-0,11	0,596
О...е	ОАО	200	-0,199	0,614	-0,199	0
М...о	ОАО	127	0,02	0,784	0,02	0
С...т	ОАО	229	-0,259	-0,095	-0,185	0,495
А...а	ОАО	25	-0,168	-0,054	-0,053	2,606
<b>Среднее</b>		<b>134</b>	<b>0,116</b>	<b>0,362</b>	<b>0,107</b>	<b>1,314</b>
<b>Типографии</b>						
А...м	ОАО	540	0,843	0,162	0,79	0,083
П...е	ОАО	2 583	-0,042	0,002	-0,042	0
Д...т	ОАО	1	0,047	0,755	0,047	0
А...я	ОАО	11	0,418	1,207	0,418	0
И...о	ОАО	61	0,103	1,162	0,054	1,129
В...я	ОАО	106	0,423	-0,327	0,423	0
М...я	ОАО	451	0,161	0,930	0,151	0,086
С...к	ОАО	3	-0,175	-0,217	-0,175	0
О...т	ОАО	24	-0,104	0,339	-0,094	0,129
С...с	ОАО	178	0,479	0,805	0,479	0
К...я	ОАО	4	0,552	0,663	0,330	0,842
П...ь	ОАО	2 585	0,441	0,532	0,352	0,318
<b>Среднее</b>		<b>545</b>	<b>0,262</b>	<b>0,501</b>	<b>0,228</b>	<b>0,216</b>
<b>Предприятия ВПК</b>						
М...к	ОАО	2692	1,425	0,707	1,047	0,451
К...з	ОАО	4854	0,143	0,338	0,069	1,354
А...й	ОАО	15889	-0,199	-0,103	-0,18	0,133
З...д	ОАО	8227	-0,13	0,19	-0,09	0,541
З..9	ОАО	1178	1,674	1,182	1,479	0,164
Д...п	ОАО	4641	-0,178	1,052	-0,018	10,936

Отрасль, предприятие	Правовая форма	Выручка, млн. руб.	Значения коэффициента бета			Долг/Капитал
			рычагового	безрычагового		
				балансовые	расчетные*	
Г...п	ОАО	2177	-0,046	-0,065	-0,033	0,505
Г...з	ОАО	1989	1,195	0,546	0,191	6,587
Б...д	ОАО	69	-0,099	-0,186	-0,085	0,203
А...д	ОАО	5638	-0,271	0,507	-0,116	1,673
И...ш	ОАО	2191	0,784	0,104	0,396	1,226
<b>Среднее</b>		<b>4504</b>	<b>0,391</b>	<b>0,388</b>	<b>0,242</b>	<b>2,161</b>
<b>Гостиницы</b>						
К...я	ОАО	83	0,267	-0,18	0,267	0
С...ь	ОАО	112	-0,143	0,311	-0,074	1,163
Ц...й	ОАО	131	1,612	1,627	1,61	0,001
К...с	ОАО	1327	-0,218	-0,064	-0,218	0,000
О...а	ОАО	161	-0,211	-0,137	-0,057	3,339
Ш...2	ОАО	197	-0,208	1,17	-0,063	2,898
П...н	ОАО	272	-0,154	-0,158	-0,154	0
А...а	ОАО	63	0,294	0,712	0,277	0,076
Б...д	ОАО	194	-0,249	-0,209	-0,249	0
З...с	ОАО	166	-0,068	-0,011	-0,068	0
М...к	ОАО	16	0,006	0,011	0,006	0
М...а	ОАО	417	-0,014	-0,143	-0,005	2,374
Ц...Н	ОАО	165	0,023	0,058	0,004	6,407
<b>Среднее</b>		<b>254</b>	<b>0,072</b>	<b>0,230</b>	<b>0,098</b>	<b>1,251</b>
<b>Сервисно-бытовые предприятия</b>						
Ф...Г	ОАО	57	0,494	0,416	0,494	0
С...П	ОАО	20	0,286	0,848	0,296	0
А...С	ОАО	66	-0,214	-0,112	-0,214	0,000
Л...н	ОАО	16,8	0,408	1,14	0,408	0
Л...и	ОАО	1 401	0,253	0,016	0,237	0,083
Б...к	ОАО	2,8	-0,027	-0,103	-0,027	0
В...с	ОАО	8,2	0,36	0,477	0,36	0
Д...ь	ОАО	15,6	-0,142	1,147	-0,142	0
И...ь	ОАО	23	0,226	0,574	0,226	0
Ла...н	ОАО	9,7	0,338	0,34	0,338	0
Н...я	ОАО	42,6	-0,037	0,054	-0,023	0,737
<b>Среднее</b>		<b>151</b>	<b>0,177</b>	<b>0,436</b>	<b>0,178</b>	<b>0,075</b>

\* Значения коэффициента бета безрычагового расчетные получены путем пересчета значений коэффициента бета рычагового.

## 2.2. Расчетные мультипликаторы

### Использование:

- в сравнительном подходе при оценке бизнеса (предприятия);
- для определения стоимости предприятий в постпрогнозном периоде.

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

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

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

Используемыми мультипликаторами являются следующие коэффициенты:

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

**Р/ЕВТ (Цена/Прибыль до уплаты налогов)** аналогичен коэффициенту **Р/Е**, однако

позволяет исключить влияние налоговых систем различных стран;

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

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

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

**P/BA (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;

**P/OA (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

№ п/п	Отрасль, подотрасль	Продукция, услуги	Аналоги	Параметры, млн. руб.	Маркировка	P/R			P/B		
						Знач.	Выборка, шт.	К <sub>вар</sub>	Знач.	Выборка, шт.	К <sub>вар</sub>
1.	Химическое производство	Химические продукты	ОАО, Государственное имущество	Выручка 316-3954	СП	1,78	26	0,208	2,28	22	0,501
2.	Почта, телеграф	Почтово-телеграфные услуги	ОАО, Государственное имущество, сеть Интернет	Выручка 312-3452	ПП	1,62	8	0,197	2,37	8	0,806
3.	Реклама	Рекламные услуги	ООО, сеть Интернет	Выручка 3,6-12,8	СП	0,95	12	0,309	-	-	-
4.	Развлекательный бизнес	Бильярдные клубы	ООО, сеть Интернет	Выручка 2,3-8,9	СП	0,65	11	0,311	4,16	8	0,408
5.	Торговля	Продажа ювелирных изделий	ООО, сеть Интернет	Выручка 1,9-180	ПП	0,77	12	0,194	-	-	-
6.	Финансы	Ломбарды	ООО, сеть Интернет	Выручка 12,8-56	СП	0,74	8	0,292	-	-	-
7.	Пищевая промышленность	Производство ликеро-водочной, винной продукции	ОАО, ООО, Государственное имущество, сеть Интернет	Выручка 11,2-1216	СП	0,97	16	0,209	-	-	-
8.	Транспорт	Обработка контейнерных грузов	ООО, сеть Интернет	Выручка 21-1712	СП	1,17	12	0,412	-	-	-
9.	Пищевая промышленность	Рыбопитомники	ОАО, ООО, Государственное имущество, сеть Интернет	Выручка 6,3-112	СП	1,75	8	0,315	1,72	7	0,819
10.	Торговля	Интернет-магазины	ООО, сеть Интернет	Выручка 12-108,0	СП	0,31	9	0,282	-	-	-
11.	СМИ	Кабельное телевидение	ООО, сеть Интернет	Выручка 12-108,0	СП	1,18	7	0,209	-	-	-

Таблица 2.2.1

## мультипликаторы

	P/BB			P/BA			Примечание
	Знач.	Выборка, шт.	K <sub>вар</sub>	Знач.	Выборка, шт.	K <sub>вар</sub>	
	0,85	26	0,283	-	-	-	K <sub>вар</sub> показывает надежные данные для P/R
	1,06	6	0,335	-	-	-	K <sub>вар</sub> показывает надежные данные для P/R
	1,98	12	0,298	1,96	8	0,618	Выборка с большим разбросом
	-	-	-	3,32	11	0,319	Выборка с большим разбросом
	-	-	-	1,16	9	0,292	K <sub>вар</sub> показывает надежные данные для P/R
-	-	-	-	3,65	8	0,445	K <sub>вар</sub> показывает надежные данные для P/R
-	1,20	16	0,309	4,94	14	0,617	K <sub>вар</sub> показывает надежные данные для P/R
-	1,06	8	0,303	5,26	8	0,411	Выборка с большим разбросом
0,819	3,28	6	0,985	2,46	9	0,303	Выборка с большим разбросом
-	-	-	-	3,8	9	0,402	K <sub>вар</sub> показывает надежные данные для P/R
-	-	-	-	5,12	7	0,402	K <sub>вар</sub> показывает надежные данные для P/R

### 2.3. 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. 2.3.1 приведены внутренние нормы рентабельности инвестиционных проектов.

Таблица 2.3.1

**Внутренние нормы рентабельности (IRR) инвестиционных проектов**

№ п/п	Инвестиционный проект	Отрасль	Общая стоимость, млн. руб.	Период окупаемости, годы	IRR %
1	Переоснащение техникой	Сервисное обслуживание	2 500	3,8	21,6
2	Реконструкция фармакологического предприятия	Фармакология	1 590	6,8	13,1
3	Линия по изготовлению кондитерских изделий	Пищевая	1 200	3,9	18,0
4	Строительство гаражных комплексов	Строительство	59 000	3,6	24,8
5	Переоснащение предприятия оборудованием	Пищевая	890	4,8	23,2
6	Приобретение воздушных судов отечественного производства	Транспорт	27 800	15,0	15,5
7	Приобретение импортных воздушных судов	Транспорт	8 000	8,6	18,2
8	Строительство санатория	Здравоохранение	1 500	6,3	18,1

### 2.4. Соотношения величин котировок привилегированных и обыкновенных акций

**Использование:** для расчета стоимости привилегированных пакетов акций при оценке бизнеса.

гированных  $C_n$  и обыкновенных  $C_o$  акций в различных отраслях (по материалам сайтов сети Интернет).

В табл. 2.4.1 приведены сравнительные данные по соотношению стоимости привиле-

Таблица 2.4.1

**Сравнительные данные по соотношениям  $C_n / C_o$  в разные временные периоды**

№ п/п	Отрасль	2002-2003 гг.			2007-2008 гг.			2010 г.		
		Число предложений	$C_n/C_o$ среднее	Коэффициент вариации	Число предложений	$C_n/C_o$ среднее	Коэффициент вариации	Число предложений	$C_n/C_o$ среднее	Коэффициент вариации
1.	Нефтяная	21	0,53	0,24	6	0,583	0,188	5	0,635	0,243
2.	Газовая	7	0,81	0,26	1	0,526	-	4	0,556	0,142
3.	Энергетика	6	0,50	0,34	17	0,802	0,190	21	0,741	0,342
4.	Банковское дело	5	0,84	0,36	2	0,617	-	4	0,590	0,315
5.	Связь	12	0,51	0,19	9	0,731	0,256	11	0,771	0,110
6.	Металлургия	3	0,91	-	1	0,905	-	-	-	-
7.	Автомобильная	1	0,40	-	1	0,337	-	1	0,268	-
8.	Механические заводы	-	-	-	1	0,815	-	3	0,404	0,594
9.	Торговля	-	-	-	1	0,428	-	1	0,518	-
10.	Химическая	-	-	-	-	-	-	3	0,620	0,143

№ п/п	Отрасль	2002-2003 гг.			2007-2008 гг.			2010 г.		
		Число предложений	$C_n/C_o$ среднее	Коэффициент вариации	Число предложений	$C_n/C_o$ среднее	Коэффициент вариации	Число предложений	$C_n/C_o$ среднее	Коэффициент вариации
11.	Пищевая	-	-	-	-	-	-	1	0,566	-
12.	Пивоваренные компании	-	-	-	1	0,661	-	1	0,981	-
	Общее среднее пп. 1-7		0,643			0,643			0,605	

Из таб. 2.4.1 следует:

1. За прошедшие 8 лет по-прежнему лишь в небольшом количестве отраслей приходится анализировать указанное соотношение между стоимостью котировок по привилегированным и обыкновенным акциям.

2. Стоимость котировок обыкновенных акций находится выше, чем привилегированных.

3. Среднее значение соотношения  $C_n/C_o$  по всем отраслям в 2003, 2008, 2010 гг. практиче-

ски мало изменилось, что говорит о достаточной стабильности рынка акций.

4. Наибольшие значения соотношения  $C_n/C_o$  наблюдаются в энергетике, связи, пивоварении, наименьшие значения – в отраслях автомобильной и у механических заводов.

5. Средние значения соотношений  $C_n/C_o$  наблюдаются в нефтяной и химической отраслях.

### Раздел 3. ИНТЕЛЛЕКТУАЛЬНАЯ СОБСТВЕННОСТЬ И НЕМАТЕРИАЛЬНЫЕ АКТИВЫ (НМА)

#### 3.1. Преимущества, формируемые гудвиллом, деловой репутацией, брендом

**Использование:** для оценки бизнеса.

В табл. 3.1.1 представлены результаты анализа преимуществ, формируемых гудвиллом, деловой репутацией, брендом [3].

**Общий гудвилл предприятия** - это специфический набор прав владения, пользования, распоряжения активами и ресурсами, формирующий экономические преимущества рассматриваемого предприятия перед среднеотраслевыми аналогами. Гудвилл предприятия

связан с неидентифицируемыми и идентифицируемыми активами и ресурсами.

**Деловая репутация** – часть общего гудвилла предприятия, не отделяемая от предприятия. Деловая репутация связана с неидентифицируемыми активами и ресурсами.

**Бренд** - совокупность части деловой репутации и прав на товарный знак (знак обслуживания).

Таблица 3.1.1

**Преимущества, формируемые гудвиллом, деловой репутацией, брендом**

№ п/п	Наименование преимущества	Алгоритм	Затруднения	Преодоление затруднений
1.	Избыточный экономический доход (прибыль)	1. Определяется среднеотраслевая доходность (прибыль). 2. Находится величина сверхдоходности (прибыли)	Среднеотраслевая доходность (прибыль) сложна в поиске (определении)	Среднеотраслевая доходность (прибыль) может быть найдена по выборке предприятий-аналогов
2.	Преимущество в цене	1. Сравнение со среднерыночными ценами. 2. Определение надбавки к цене	Превышение среднерыночных цен может быть не на все товары, услуги	Выделение денежных потоков на товары (услуги) с дополнительными надбавками
3.	Преимущество в объеме реализации продукции (услуг)	Рост объема реализации может быть связан со снижением переменных затрат, которое определяется в структуре себестоимости	Себестоимость может быть не ниже среднеотраслевой	Поиск преимуществ в части сокращения СОК, страховых запасов, затрат на минимизацию рисков
4.	Экономия в объемах инвестиций	Определение разницы в росте объема капиталовложений и росте амортизации	Может быть временный эффект после периода крупных инвестиций	Анализ ретроспективного периода и сопоставление с предприятиями-аналогами
5.	Выигрыш в себестоимости в части переменных затрат	1. Анализ среднеотраслевой рентабельности. 2. Находится среднеотраслевая величина себестоимости. 3. Находится значение снижения себестоимости	Среднеотраслевая рентабельность сложна в поиске (определении)	Среднеотраслевая рентабельность может быть найдена по выборке предприятий-аналогов

№ п/п	Наименование преимущества	Алгоритм	Затруднения	Преодоление затруднений
6.	Сокращение величины СОК	1. Анализ ретроспективы изменения СОК и сопоставление с выручкой, себестоимостью, клиентелой. 2. Находится величина снижения СОК	Среднеотраслевая относительная величина СОК (СОК/Выручка, СОК/Себестоимость) сложна в поиске (определении)	Среднеотраслевая относительная величина СОК (СОК/Выручка, СОК/Себестоимость) может быть найдена по выборке предприятий-аналогов
7.	Сокращение страховых запасов	1. Расчет потребности в страховых запасах. 2. Сопоставление с имеющимися запасами. 3. Находится величина снижения запасов	Расчет сложен и имеет большие разбросы	Среднеотраслевые страховые запасы могут быть найдены по выборке предприятий-аналогов
8.	Сокращение затрат на рекламу (маркетинг)	1. Расчет потребности в затратах на рекламу (маркетинг). 2. Сопоставление с имеющимися затратами. 3. Находится величина снижения затрат	Расчет сложен и имеет большие разбросы	Среднеотраслевые затраты могут быть найдены по выборке предприятий-аналогов
9.	Расширение присутствия на рынке	1. Анализ роста выручки и сопоставление с объемом рынка и динамикой рынка. 2. Определение прироста выручки	Рост выручки может быть связан с расширением производства, иными преимуществами	Поиск преимуществ в части конкурентоспособности, клиентелы, связевого гудвилла и т. п.
10.	Снижение стоимости привлеченного капитала	1. Анализ стоимости привлеченного капитала. 2. Сравнение со среднерыночной стоимостью привлечения капитала по кредитованию. 3. Определение выигрыша в стоимости привлечения капитала	Деятельность компании на международной арене	Среднеотраслевая стоимость привлечения капитала может быть найдена по выборке предприятий-аналогов

### 3.2. Авторские гонорары и стоимость издания книг

**Использование:** для оценки авторских прав.

#### Справочно:

1 страница книги формата А5 приблизительно содержит 1 800 знаков с пробелами, или 1 страницу текста формата А4, шрифт Times NR, кегль 12, интервал 1,5.

1 авторский лист = 40 000 печатных знаков, включая пробелы.

У авторов-прозаиков 1 авторский лист (40 000 знаков) – примерно 22 страницы, или 34 килобайта форматированного текста. Сред-

ний объем романа – 16 авторских листов, или 500 000 знаков с учетом пробелов.

Типовой авторский договор заключается на 3 года (5 лет - хуже).

Способы начисления гонорара: роялти или единовременный расчет. Роялти зависят от отпускной издательской цены книги, процентных отчислений, тиража.

Диапазон роялти – 6-15% (обычно до 8%) при тираже до 10 000 экз., более 10% - при тираже свыше 10 000-15 000 экз.

Диапазон гонорара при единовременных расчетах для малоизвестных (начинающих) и писателей «средней известности» – 1100-2000 дол. (например, в Финляндии – более 2000 евро), для «маститых писателей» – до 16 000 дол.

Тираж книги начинающего писателя - 6000-8000 экз. (15 000 - хорошо).

Типовой порядок выплаты гонорара для писателя «средней известности»: на момент подписания договора аванс 30 или 50%, остальное после выхода книги из печати (обычно через 1-3 мес.), иногда все выплаты после выхода книги.

Премия Букера – 12 500 дол., малый Букер – 5000 дол.

Издательская цена – затраты на подготовку книги к изданию.

Редакционные работы – заключение договора, подготовка книги к изданию, распространение тиража

Услуги по присвоению ISBN – до 5000 руб.

В табл. 3.2.1 приведены цены на дизайнерские работы.

Таблица 3.2.1

**Стоимость дизайна книги**

Наименование услуги	Цена
Разработка индивидуальной концепции книги ( варианты на выбор)	3500-000 руб.
Каждый последующий вариант	700-1000 руб.
Верстка страниц (в зависимости от сложности)	30-400 руб./стр.
Внесение корректуры и правок, допущенных в исходных материалах заказчиком (в уже сверстаные страницы)	30-50 руб./стр.
Обработка фотографий	30-80 руб./шт.
Создание уникальных иллюстраций	От 500 руб./шт.

В табл. 3.2.2 приведены данные по стоимости издания книг.

Таблица 3.2.2

**Средняя стоимость издания книги, руб.**

Тип обложки, формат издания, объем, стр.	Тираж, экз.			Редакционные работы
	300	500	1000	
Мягкая обложка, А5 (140 x 200 мм):				
144	45 500	49 100	58 500	15 000
240	57 500	65 000	86 500	17 000
304	59 000	77 000	96 500	17 500
Мягкая обложка, А6 (105 x 140 мм):				
80	32 000	35 000	39 000	15 000
112	36 000	39 500	47 500	16 500
Твердый переплет, А5 (140 x 200 мм):				
144	71 000	78 000	96 500	20 500
240	82 500	94 500	105 500	21 500
304	91 000	99 000	109 500	22 000

Тип обложки, формат издания, объем, стр.	Тираж, экз.			Редакционные работы
	300	500	1000	
Мягкая обложка, А6 (105 x 140 мм):				
80	61 000	82 000	94 600	20 000
112	68 500	96 000	104 500	21 000
128	75 500	98 000	105 500	21 500

Публикация ООО «НШПО»



## Раздел 4. МАШИНЫ И ОБОРУДОВАНИЕ (МиО)

### 4.1. Исследования коэффициента перехода на вторичный рынок, физического и функционального износов объектов с изменяющейся стоимостью

**Использование:** в затратном подходе.

**Цель** – определение коэффициентов перехода на вторичный рынок, динамики физического и функционального износов для различных классов МиО.

Большинство оценщиков при проведении расчетов в затратном подходе для начисления износов использует базовую стоимость в виде средней по прайс-листам предприятий-изготовителей и дилеров без учета коэффициента перехода на вторичный рынок, что ведет к завышению уровня физического и функционального износов.

Ниже приведены результаты исследований коэффициента перехода на вторичный рынок и дина-

мики физического и функционального износов объектов с изменяющейся стоимостью.

Исследовалось изменение стоимости бытовой техники (падает со временем) и стоимости автотранспорта (повышается со временем). Для бытовой техники производились расчеты коэффициента перехода на вторичный рынок, функционального износа (как основы снижения стоимости новых объектов во времени) и физического износа. Для автотранспорта производились расчеты коэффициента перехода на вторичный рынок и физического износа. Методология получения расчетных данных приведена в **разд. 6**.

Таблица 4.1.1

**Рыночные и расчетные данные перехода на вторичный рынок**

№ п/п	Наименование объекта, параметры	Год				
		2006	2007	2008	2009	2010
<b>Бытовая техника (объекты со снижающейся стоимостью)</b>						
1.	<b>Мобильный телефон LG RR 500</b>					
	Цена нового, руб.	-	-	9980	7490	4750
	Цена б/у, руб.	-	-	1950	3280	4050
	Коэффициент перехода на вторичный рынок	-	-	-	-	0,853
	Время эксплуатации, лет	-	-	2	1	0
	Норма амортизации, %	-	-	12,50	12,50	12,50
	Физический износ, %	-	-	25,00	12,50	0
	Физический износ, руб.	-	-	1012,5	506,25	0
	Функциональный износ, %	-	-	26,9	13,8	0
	Функциональный износ, руб.	-	-	1087,5	769,9	0
2.	<b>Стиральная машина INDESIT WISN 100</b>					
	Цена нового, руб.	-	-	12 990	8990	8190
	Цена б/у, руб.	-	-	4750	6650	7600
	Коэффициент перехода на вторичный рынок	-	-	-	-	0,928
	Время эксплуатации, лет	-	-	2	1	0
	Норма амортизации, %	-	-	10,00	10,00	10,00
	Физический износ, %	-	-	20,00	10,00	0,00
	Физический износ, руб.	-	-	1520	760	0
	Функциональный износ, %	-	-	17,50	2,50	0,00
	Функциональный износ, руб.	-	-	1330	190	0

№ п/п	Наименование объекта, параметры	Год				
		2006	2007	2008	2009	2010
3.	<b>Телевизор LG 50PQ301 R</b>					
	Цена нового, руб.	-	-	39 990	32 990	31 075
	Цена б/у, руб.	-	-	24 500	26 500	29 100
	Коэффициент перехода на вторичный рынок	-	-	-	-	0,936
	Время эксплуатации, лет	-	-	2	1	0
	Норма амортизации, %	-	-	6,25	6,25	6,25
	Физический износ, %	-	-	12,50	6,25	0,00
	Физический износ, руб.	-	-	3637,5	1818,75	0
	Функциональный износ, %	-	-	3,31	2,68	
	Функциональный износ, руб.	-	-	962,5	781,25	0
<b>Автотранспорт (объекты с растущей стоимостью)</b>						
1.	<b>ВАЗ 2105</b>					
	Цена нового, руб.	131 000	138 000	151 000	162 000	175 000
	Цена б/у, руб.	88 000	100 000	127 000	140 000	160 000
	Коэффициент перехода на вторичный рынок	-	-	-	-	0,914
	Время эксплуатации, лет	4	3	2	1	0
	Норма амортизации, %	14,30	14,30	14,30	14,30	14,30
	Нормативный физический износ, %	57,20	42,90	28,60	14,30	0,00
	Физический износ, %	45,00	37,50	20,63	12,50	0,00
	Физический износ, руб.	72 000	60 000	33 000	20 000	0
	Функциональный износ, %	0	0	0	0	0
2.	<b>Volvo XC90 2.5T</b>					
	Цена нового, руб.	1 460 000	1 505 500	1 600 000	1 740 000	1 850 000
	Цена б/у, руб.	1 000 000	1 200 000	1 370 000	1 550 000	1 680 000
	Коэффициент перехода на вторичный рынок	-	-	-	-	0,908
	Время эксплуатации, лет	4	3	2	1	0
	Норма амортизации, %	8,58	8,58	8,58	8,58	8,58
	Нормативный физический износ, %	34,32	25,74	17,16	8,58	0,00
	Реальный физический износ, %	40,48	28,57	18,45	7,74	0,00
	Физический износ, руб.	680 000	480 000	310 000	130 000	0
	Функциональный износ, %	0	0	0	0	0

В табл. 4.1.2 приведены средние значения коэффициента перехода на вторичный рынок и темпы спада/роста стоимости за 2010/2009 гг.

Таблица 4.1.2

**Коэффициент перехода объектов на вторичный рынок и темпы спада/роста стоимости**

Наименование объекта	Коэффициент перехода на вторичный рынок	Темпы спада/роста за 2010/2009 гг.
<b>Бытовая техника</b>		
Мобильный телефон LG RR 500	0,853	0,634
Стиральная машина INDESIT WISN 100	0,928	0,911
Телевизор LG 50PQ301 R	0,936	0,942
<b>Среднее</b>	<b>0,906</b>	<b>0,829</b>
<b>Автотранспорт</b>		
Volvo XC90 2.5T	0,908	1,063

Наименование объекта	Коэффициент перехода на вторичный рынок	Темпы спада/роста за 2010/2009 гг.
ВАЗ 2105	0,914	1,080
Land Rover Discovery 3 TD 2.7	0,974	1,084
<b>Среднее</b>	<b>0,932</b>	<b>1,076</b>

Ниже представлены графики изменения физического и функционального износов во времени для различных объектов (рис. 4.1.1-4.1.3).

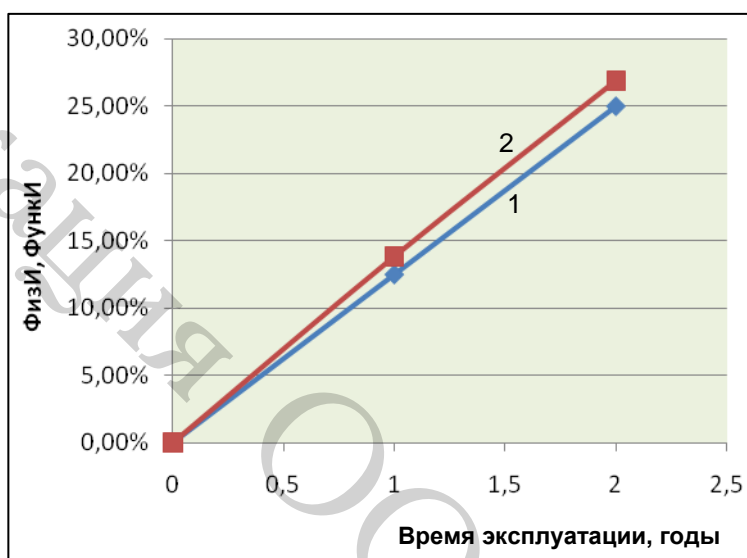


Рис. 4.1.1. Изменение физического (1) и функционального (2) износов для мобильных телефонов LG RR 500

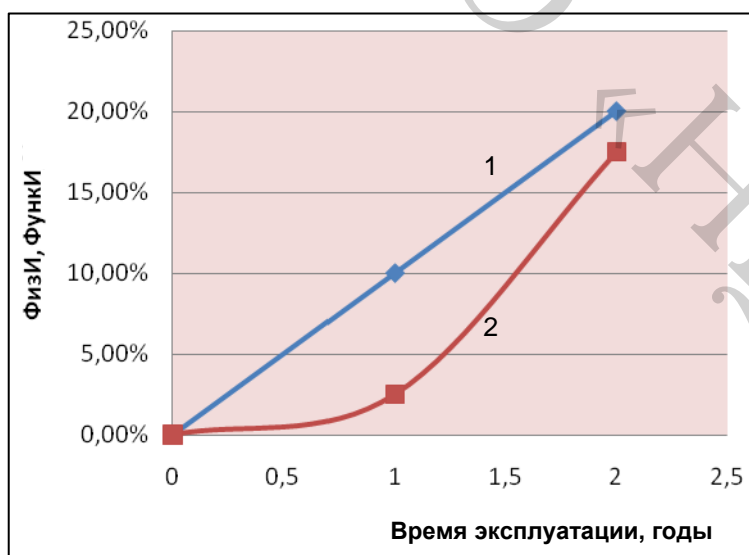


Рис. 4.1.2. Изменение физического (1) и функционального (2) износов для стиральных машин INDESIT WISN 100

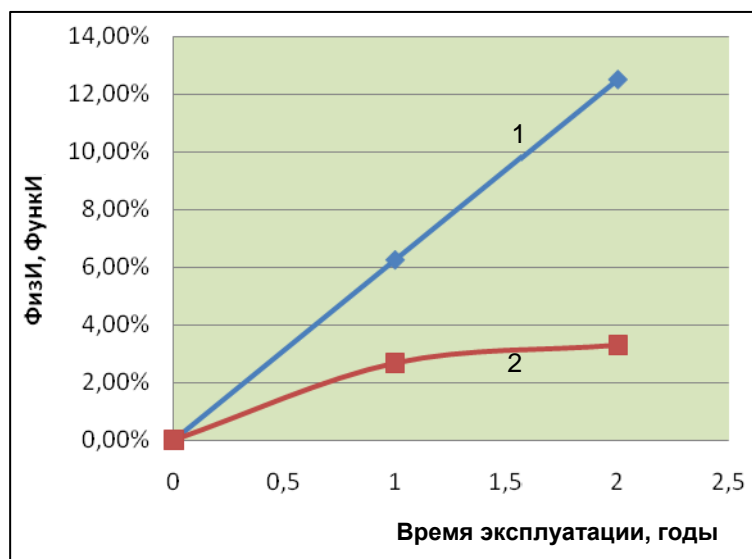


Рис. 4.1.3. Изменение физического (1) и функционального (2) износов для телевизоров LG 50PQ301 R

#### 4.2. Водные суда

**Использование:** в рамках нормативно-параметрического метода.

**Цель** – дать расчетные диапазоны стоимости водных судов (табл. 4.2.1).

Таблица 4.2.1

##### Стоимость водных судов

Наименование	Назначение	Дедвейт, т	Срок постройки, мес.	Стоимость
Лоцманский катер	Доставка лоцманов и властей на суда		5	0,47 млн. дол.
<b>Буксиры</b>				
Полноповоротный буксир-кантовщик, мощность 2200 л. с.			10	3,2 млн. дол.
Океанский буксир, неограниченного района плавания, мощность 2400 л. с.			15	3,5 млн. дол.
Буксир-кантовщик, мощность 4000 л. с.			6	4,12 млн. евро
Буксир-кантовщик, мощность 6000 л. с.			6	4,68 млн. евро
<b>Теплоходы</b>				
Универсальный мелкосидящий теплоход-площадка с аппарелью		180	6	1,880 млн. дол.
Теплоход-площадка, грузоподъемность 350 т	Перевозка генеральных, навалочных грузов и контейнеров, а также обработка судов, стоящих на рейде	400	10	Рейдовая обработка - 1,9 млн. дол., самостоятельные рейсы - 2,0 млн. дол.
<b>Сухогрузы</b>				
Сухогруз		1000	12	2,68 млн. дол.

Наименование	Назначение	Дедвейт, т	Срок постройки, мес.	Стоимость
Многоцелевой сухогруз «река-море»		3760/5000	16	8,8 млн. дол.
Универсальный сухогруз		12000	12	13,7 млн. дол.
<b>Грузопассажирские суда</b>				
Грузопассажирское судно на 50 пассажиров		700	12	6,4 млн. дол.
Грузопассажирское судно с аппарелью на 142 пассажира и 120 т груза		1080	8	4,3 млн. дол.
<b>Танкеры</b>				
Мелкосидящий танкер-бункеровщик		600	12	2,2 млн. дол.
Танкер		6300		12,5 млн. дол.
<b>Траулеры</b>				
Траулер РС-500, длина 27 м		255		1,6 млн. дол.
Траулер РС-500	Промысел массовых пород рыб и морепродуктов тралами и снюрреводом, кошельковым неводом и другими орудиями лова с доставкой улова на береговые базы и перерабатывающие суда	255	6	1,7 млн. дол.
Траулер	Промысел массовых пород рыб и морепродуктов тралами и снюрреводом с доставкой улова в охлажденном виде	390	8	2,48 млн. дол.
Двухпалубный траулер с кормовым слипом			16	3,1 млн. дол.

## 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)	7,75	01.06.2010
США (ФРС)	0,25	16.12.2008
Страны Евросоюза (ЕЦБ)	1,00	13.05.2009

Таблица 5.1.2

#### Динамика страновых рисков для РФ (по данным различных агентств)

№ п/п	Год	Страновые риски, %
1	1999	14,0-25,1
2	2000	6,2-13,9
3	2001	5,5-10,2
4	2002	3,5-7,5
5	2003	3,0-4,5
6	2004	2,5-3,5
7	2005	2,0-3,0
8	2006	1,8-3,0
9	2007	1,5-2,8
10	2008, начало	1,5-2,5
11	2008, осень (финансовый кризис)	2,0-3,75
12	2009, (финансовый кризис)	2,75-4,50
13	2010, май	2,90-4,80
14	2010, ноябрь	2,5-4,0

### 5.2. Ориентировочные индексы-дефляторы (табл. 5.2.1)

**Использование:** при прогнозировании денежных потоков.

Таблица 5.2.1

#### Индексы - дефляторы

№ п/п	Наименование	2010	2011	2012	2013
1.	Инфляция	1,07	1,06	1,05	1,045
		1,10	1,09	1,08	1,07
2.	Изменение курса валют (руб/дол)	30,3	30,0	29,0	28,5
		30,7	32,0	32,5	33,0
3.	ФОТ (среднеотраслевой)	1,04	1,03	1,04	1,05
		1,05	1,06	1,06	1,06
4.	Увеличение стоимости СМР	1,10	1,11	1,10	1,09
		1,12	1,13	1,12	1,11
5.	Электроэнергия	1,14	1,13	1,11	1,10
		1,17	1,15	1,13	1,12
6.	Коммунальные расходы (тепло, вода и пр.)	1,10	1,12	1,10	1,10
		1,14	1,14	1,12	1,11
7.	Плата за аренду земельных участков	1,11	1,14	1,07	1,07
8.	Увеличение стоимости ремонтных работ	1,12	1,11	1,10	1,09
		1,14	1,13	1,12	1,11
9.	НДС	0,18	0,18	0,16	0,16

№ п/п	Наименование	2010	2011	2012	2013
10.	Налог на прибыль	0,20	0,20	0,20	0,20
11.	Индексы цен производителей	1,07	1,08	1,07	1,05
12.	Тарифы на газ населению	1,26	1,15	1,15	1,15
13.	Тарифы на ж/д перевозки грузов	1,12	1,08	1,07	1,06
14.	Доходы населения	1,03	1,04	1,04	1,05
15.	Цена на нефть, дол./бarr.	74	68	62	60
		76	81	86	92

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

##### Дискуссия по вопросу: «Лейфер Л.А. Определение мультипликаторов...»

[www.labrate.ru](http://www.labrate.ru) (05.11.2010 г.)

Андрей Марчук (ник – «AMar»)

«... Пусть есть некая выборка значений мультипликаторов:

$$M1 = C1/A1; M2=C2/A2; \dots Mn = Cn/An.$$

Дальше встает вопрос в выборе адекватной меры центральной тенденции. Ответ на данный вопрос, по-моему, должен решаться исходя из распределения значений мультипликаторов в данной выборке.

Если у нас симметричное унимодальное распределение, то среднее арифметическое или медиана.

Если распределение унимодальное, но симметрии нет, то нужно использовать другую среднюю. Например, для распределений, близких к логнормальному, среднее геометрическое.

А если несколько центров группирования «вырисовывается», (би-, полимодальное распределе-

ния), то можно подозревать, что выборка неоднородна – скорее всего, надо делить выборку на части, и для каждой определять свое мат. ожидание.

С практической точки зрения, упрощенное решение может выглядеть следующим образом: собрали выборку, построили гистограмму разброса, «творчески» ее осмыслили, по результатам «осмысления» выбрали и посчитали соответствующую меру центральной тенденции. Естественно, для всего этого «безобразия»  $n$  должна быть достаточно большой ...».

### 5.3.2. Бизнес

#### 1. Дискуссия по вопросу «Префы!»

www.appraiser.ru (22.10.2010 г.)

Юрий Васильевич Козырь (ник – «Юрий К.»)

«По префам выплачивались дивиденды: в 2008 г. – 15 руб. на 1 акцию и в 2009 г. – 6,5 руб.

ЗАО фактически прекратило деятельность в 2010 г., но отчетность сдает, и есть даже прибыль от вложений по депозитам. Доходник строить не из чего. Не понятно, как это вообще будет существовать.

А вот как оценить префы, чтобы «по уму»?

«- Всяко можно, однако...»

1. Изучить досконально ретроспективу (коэффициент дивидендных выплат, прибыль, потоки) и на этой основе построить тренд будущих дивидендных выплат. Даже если это нисходящий тренд, все равно префы будут чего-то стоить.

2. Если акции аналогов оцениваемой компании котируются на бирже, можно попробовать выявить соотношение между стоимостью обыкновенных и привилегированных акций и полученное соотношение использовать для конвертации ранее полученной стоимости обыкновенных акций в стоимость префов.

#### 2. Дискуссия по вопросу «Неточности по CAPM»

www.appraiser.ru (13.11.2010 г.)

Юрий Васильевич Козырь (ник – «Юрий К.»)

«Как ни старался, не удержался, чтобы не вставить свои 5 коп.

История российского рынка хоть и не так длинна, как в США, но все же после 2008 г. ее можно более-менее считать репрезентативной, так как с 1 сентября 1995 г. (момента запуска индекса РТС) прошли 2 больших фондовых кризиса (2 цикла).

Насчет периода, учитываемого для усреднения, здесь нет абсолютно правильных рецептов, но в российских условиях пока нет обстоятельств, подвергающих сомнению целесо-

3. Задуматься, а с чего это предприятие не закрывается? Наверное, есть у них какие-то задумки или ожидания каких-либо благоприятных событий в будущем, после свершения которых они "вздохнут полной грудью и расправят крылья». Это называется опционом на задержку и откладывание проектов. Этот опцион, в случае его наличия (в чем я не сомневаюсь), имеет положительную стоимость. О том, как это может вычисляться, можно посмотреть у Дамодарана или в паре моих переводных статей в архиве этого сайта.

4. На всякий случай, еще одна информация: при моделировании можно учесть, что в случае наличия у Общества прибыли и невыплате дивидендов по префам (но это, судя по описанной ситуации, не Ваш случай) последние автоматически становятся голосующими акциями; т. е. опять существует некая возможность (опцион), имеющая свою стоимость. На эту тему имеется соответствующая статья Л. Гомзина, опять же в архиве этого сайта».

образность учета в качестве периода для усреднения всей истории российского фондового рынка (разве что слегка инфляционные нюансы...). И еще: **Rm**, вообще говоря, должен отражать полную доходность (а не только курсовую) и, к тому же, посленалоговую (если в числителе использованы посленалоговые потоки). А ведь что такое обычным образом рассчитанная **Rm**? - Как правило, это ДОНАЛОГОВАЯ КУРСОВАЯ доходность».



### 5.3.3. Машины и оборудование

#### Дискуссия по вопросу «Оценка монет и ювелирных изделий»

www.appraiser.ru (20.11.2010 г.)

Смирнов Алексей Алексеевич (ник – «Алексей Алексеевич»)

«Дело в том, что качественные характеристики ювелирных камней (в том числе драгоценных) определяются до их закрепления в изделия из драгоценных металлов и прописываются в сопровождающих изделия документах.

При определении качественных характеристик ювелирных камней, закрепленных в изделиях, возникает погрешность. То есть эксперт не сможет точно подтвердить соответствие характеристик камня в изделии и в сопровождающей изделие документации, качественные характеристики будут различаться (для точного определения качественных характеристик нужно камни выкручивать из изделия).

С точки зрения расчета стоимости, это затратный и сравнительный подход; металл - по данным Лондонской биржи на день оценки; камни - по данным информационно-аналитических источников Raparort и GemGuide.

Прейскурант Минфина применять не рекомендуется, так как он не отражает рыночной стоимости камней и конъюнктуры рынка, и в соответствии с Приказом Гохрана РФ от 12 августа 2002 г. №50 применяется при расчетах за драгоценные камни, закупаемые для пополнения Госфонда России, а также при продаже в установленном порядке драгоценных камней из Госфонда России.

Что касается “довольно далекого отношения к рынку” информационно-аналитического источника Raparort, Вы заблуждаетесь; кстати, в том же Raparort содержатся корректирующие данные.

К Вашему сведению, в настоящий момент существуют как методики экспертной и стоимостной оценки ювелирных изделий, так и достаточное количество информационных источников».

### 5.3.4. ИС и НМА

#### Дискуссия по вопросу «Оценка бренда сети кофеен»

www.appraiser.ru (22.10.2010 г.)

Медведев Сергей Николаевич (ник – «Loser»)

«Вот данные опроса 1500 москвичей, проведенного в 2004 г. компанией Step-by-step.

#### **Основные факторы выбора кофейни:**

(Фактор - Доля положительных ответов, %)

Привязанность к бренду – 24.

Красивая витрина - 26.

Месторасположение - 35.

Мнение друзей - 50.

Другие, более свежие исследования, однозначно выдвигают местоположение на 1-е место. Далее - внутренний комфорт и внешний вид (а не только витрина), затем - контингент (в какой-то мере заменяющий мнение друзей,

которое годится лишь для первого захода) и в конце - бренд (т. е. не столько название, сколько привычный уровень качества, обслуживания и проч.). Соответственно (примерно, по памяти), %: 40, 30, 20, 10.

Конечно, это не значит, что бренд стоит 10% чего-то. Это значит, что в хорошем месте, с хорошим интерьером и сервисом заведение может быть более доходным, чем качественный, но неудачно расположенный бренд.

Средний чек, безусловно, значит много. Но надо разбираться. Есть продукты с очень большой маржей: чай, кофе, алкоголь; и есть со сравнительно маленькой – так, по необходи-

мости: завтраки, дешевые бизнес-ланчи. Кто-то на массовости зарабатывает, а кто-то на немногих клиентах с большим чеком. А некоторые придумывают фишки, например фирмен-

ная обжарка кофе, это пользуется популярностью, и через время обжаренные зерна покупают мешками даже конкуренты.

### 5.3.5. Общие вопросы

#### Дискуссия по вопросу «Это интересно знать – налоговые новости»

[www.appraiser.ru](http://www.appraiser.ru) (20.10.2010 г.)

Смирнова (Карпова) Марина Ивановна (ник – «ЭтоНик»)

«Принят закон о повышении с 2011 г. ставок страховых взносов в Федеральный ФОМС.

Федеральным законом от 16.10.2010 №272-ФЗ вносятся изменения в Федеральный закон от 24.07.2009 № 212-ФЗ о страховых взносах. Установлены новые ставки страховых взносов в фонды ОМС, которые должны применять страхователи. В Федеральный ФОМС с 2011 г. нужно будет уплачивать 3,1%, с 2012 г. - 5,1% (до поправок для 2011 г. и последующих годов ставка прописана на уровне 2,1%). В территориальный ФОМС с 2011 г. тариф составит 2%, с 2012 г. — 0% (вместо 3%). Ставка взносов в ПФР и ФСС России не меняется (с 2011 г. – 26% и 2,9% соответственно). Таким образом, в 2011 г. и последующие годы совокупная ставка страховых взносов не изменится по сравнению с установленной сейчас для 2011 г. и составит 34%. При этом увеличатся отчисления в Федеральный ФОМС.

Кроме того, уточнения внесены в статью 58 Федерального закона от 24.07.2009 г. №212-ФЗ. В ней перечислены страхователи, которые смогут использовать пониженные тарифы страховых взносов. В 2011-2014 годах платить страховые взносы по сниженным ставкам смогут сельскохозяйственные товаропроизводители, общественные организации инвалидов и

плательщики ЕСХН. А в 2011-2019 годах - резиденты технико-внедренческой ОЭЗ, хозяйственные общества, созданные после 13 августа 2009 г. бюджетными научными учреждениями, и организации, осуществляющие деятельность в области информационных технологий. Последние две категории плательщиков ранее в законе не упоминались, а льготой можно было воспользоваться только до 2014 г.

Необходимо отметить, что список льготников увеличен не только для 2011-2019 годов, но и для 2010 г. Организациям, работающим в области информационных технологий, с 1 января 2010 г. дано право уплачивать взносы в ПФР по ставке 14% (в остальные фонды - 0%).

Законодатель более четко прописал установленный частью 5 статьи 8 Федерального закона от 24.07.2009 №212-ФЗ механизм индексации предельной величины базы для начисления страховых взносов. 415 000 рублей индексируются ежегодно с учетом роста средней заработной платы в РФ. Размер предельной величины базы для начисления взносов определяется и устанавливается Правительством РФ. Причем, размер базы округляется до полных тысяч рублей. При этом сумма 500 руб. и более округляется до полной тысячи, а сумма менее 500 руб. — отбрасывается.

## Раздел 6. МЕТОДОЛОГИЧЕСКИЕ ОСНОВЫ ПОЛУЧЕНИЯ РАСЧЕТНЫХ ДАННЫХ

Приведены отдельные алгоритмы получения расчетных параметров. Частично алгоритмы приведены в СРД №1-6 (2008-2010 гг.).

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

Расчеты проводятся в соответствии с методическими работами [4, 6].

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 земельных 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 замещения 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:

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

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

**Физ. И** - физический износ, %;

**Функц. И** - функциональный износ, %;

**Вн. И** - внешний износ, %.

В методе выделения подразумевается:

**PC** – скорректированная стоимость объекта оценки по рыночной выборке аналогов;

**BC** – 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. **PC = PC<sub>i</sub>** – рыночная стоимость *i*-го аналога.

2. Основная предпосылка - возможность точного определения **СЗУ<sub>i</sub>**.

3. **BC<sub>i</sub>** – стоимость восстановления (замещения) аналога может быть рассчитана.

4. Износы аналога могут быть рассчитаны.

5. Соблюдается условие **PC > 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% [ 7 ].

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

Метод валовых рентных мультипликаторов относится к доходно-сравнительному подходу и интенсивно используется для оценки стоимости при наличии развитых рынков купли-продажи и сдачи в аренду объектов.

#### Алгоритм

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  $2\sigma$  и получается значение среднего по стоимостям  $C_{\text{стоимость}}$ .

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  $2\sigma$  и получается значение среднего по стоимостям  $C_{\text{аренда}}$ .

6. Рассчитывается ВРМ:

$$\text{ВРМ} = C_{\text{стоимость}} / C_{\text{аренда}}$$

### Балансовые значения коэффициента бета (рычагового, безрычагового) (к п. 2.1, 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.

5. Строятся линейные корреляционно-регрессионные связи между темпами роста годовой опера-

ционной прибыли и РТС1-РТС2. Получаются значения коэффициента бета рычагового.

6. Строятся линейные корреляционно-регрессионные связи между темпами роста чистой прибыли и РТС1-РТС2. Получаются значения коэффициента бета безрычагового.

7. Рассчитываются скорректированные значения коэффициента бета безрычагового с учетом соотношения "долг/соб-

ственный капитал" от базовых значений коэффициента бета рычагового.

### Значения коэффициента перехода на вторичный рынок, физического и функционального износов (к п. 4.1)

Для бытовой техники и автотранспорта производились расчеты коэффициентов перехода на вторичный рынок, функционального износа (как основы снижения стоимости новых объектов во времени) и физического износа. Для автотранспорта наблюдался рост стоимости новых объектов во времени, поэтому производились расчеты коэффициентов перехода на вторичный рынок и физического износа.

Общие расчетные формулы:

$$\text{Физ. И} = \text{Ц}_{\text{нового}} \times \text{К}_{\text{перехода}} \times (\text{T}_{\text{экспл}}/\text{T}_{\text{норм}});$$

$$\text{Функ. И} = \text{Ц}_{\text{нового}} \times \text{К}_{\text{перехода}} - \text{Ц}_{\text{б/у}} - \text{Физ. И},$$

где  $\text{Ц}_{\text{нового}}$  – цена нового объекта;

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

$\text{T}_{\text{экспл}}$  – время эксплуатации объекта;

$\text{T}_{\text{норм}}$  – нормативное время эксплуатации объекта;

$\text{Ц}_{\text{б/у}}$  – цена эксплуатируемого объекта;

$$\text{К}_{\text{перехода}} = \text{Ц}_{\text{втор}}/\text{Ц}_{\text{нового}},$$

здесь  $\text{Ц}_{\text{втор}}$  – цена нового объекта на вторичном рынке.

## Заключение

При работе над СРД №7 2010 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 (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 2010 г. в условиях окончания общемирового финансового кризиса диктует необходимость осуществления отдельных мониторингов с интервалом 0,5 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.

## ПРЕДЛОЖЕНИЯ ООО "НПЦПО"

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

2. В связи с инфляцией цена номеров справочника будет незначительно увеличиваться. Периодичность выпуска справочника планируются 2 номера в год, поэтому ООО "НПЦПО" предлагает **годовую подписку** на справочник на условиях **10%-ной скидки**.

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

### Прайс-лист на размещение рекламы в "Справочнике расчетных данных для оценки" СРД 2011 г.

Формат	Размер, мм	Цена, руб.
1/1 "на вылет"	210 × 297	10 000
Разворот 1+1		20 000
1-й и последний разворот		20 000
2-я и 3-я полоса обложки	210 × 297	20 000
4-я полоса обложка	210 × 297	10 000
1/2	191 × 110	8 000
1/3	61 × 225 или 191 × 72	6 000
1/6	61 × 110	4 000

\* Цена указана без НДС.



## Литературные источники

1. Оценка стоимости предприятия (бизнеса) / А.Г. Грязнова, М.А. Федотова, М.А. Эскиндаров, Т.В. Тазихина, Е.Н. Иванова, О.Н. Щербакова; ИПО. – М.: Интерреклама, 2003. – 544 с.
2. Яскевич Е.Е. Классификация основных типов зданий и сооружений для производства работ по оценке. Методика ускоренного определения функционального износа объектов недвижимости. – М.: ООО «НПЦПО», 2005. – 31 с. [www.cpcpa.ru](http://www.cpcpa.ru)
3. 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. – М.: ООО «НПЦПО», 2007. – 170 с. [www.cpcpa.ru](http://www.cpcpa.ru)
4. Яскевич Е.Е. Методика оценки прибыли предпринимателя, времени создания и состава строительных расходов для объектов недвижимости. – М.: ООО «НПЦПО», 2004, 2007. – 91 с. [www.cpcpa.ru](http://www.cpcpa.ru)
5. Яскевич Е.Е. Методика оценки зданий-памятников культурного наследия. – М.: ООО «НПЦПО», 2004, 2008. – 80 с. [www.cpcpa.ru](http://www.cpcpa.ru)
6. Яскевич Е.Е. Методика оценки влияния внешних износ, сервитутов и арендных договоров на стоимость объектов недвижимости. – М.: ООО «НПЦПО», 2004. – 97 с. [www.cpcpa.ru](http://www.cpcpa.ru)
7. Яскевич Е.Е. Влияние физических и функциональных износ на рыночную стоимость объектов недвижимости. Взаимовлияние износ. [www.cpcpa.ru](http://www.cpcpa.ru), [www.appraiser.ru](http://www.appraiser.ru)
8. Яскевич А.Е. Недвижимость. Анализ факторов влияния на функциональный износ и методология его определения. – М., 2009. [www.cpcpa.ru](http://www.cpcpa.ru), [www.appraiser.ru](http://www.appraiser.ru)
9. Яскевич А.Е. Ретроспективный анализ масштабных эффектов для различных типов и местоположений нежилой недвижимости. – М., 2009. [www.cpcpa.ru](http://www.cpcpa.ru), [www.appraiser.ru](http://www.appraiser.ru)
10. Башков В.С. Оценка функционального (морального) устаревания зданий и сооружений // Ценообразование и сметное нормирование в строительстве. – 2006. - №1.
11. Сборники СРД №1-6, 2008-2010 гг.

Предлагаем Вашему вниманию первую из серии книг по оценке - **«Практика оценки недвижимости»** Евгения Евстафьевича **Яскевича** - кандидата технических наук, заместителя Генерального директора ООО «НЦПО» по научно-практической работе, ведущего специалиста ООО «АК «Департамент профессиональной оценки», оценщика I категории, автора статей, семинаров и многих методических материалов по оценке.

Данная книга предназначена для практического использования Оценщиками недвижимости, имеющими высокий уровень подготовки. Последовательность подачи материалов обусловлена попыткой вместить в небольшой объем книги основную необходимую информацию для проведения оценки недвижимости и создать книгу-справочник, необходимую для достоверных ссылок и понимания алгоритмов производства исследовательских работ.

Достоверность материалов, используемых в отчете по оценке, опирается как на исследования рыночных данных, так и на общедоступные источники информации.

В книге отдельные главы написаны лаконично, поскольку общий уровень знаний по этим направлениям достаточно высок. Главы, посвященные сложным вопросам практики оценки, содержат развернутые исследовательские материалы, способствующие углубленному пониманию предмета.

Общая специфика представленных материалов касается только строительных объектов, связанных с земельными участками.

Большинство справочного материала размещено в Приложениях.

Практикующий Оценщик при создании отчета из-за недостатка времени пытается найти готовые цифровые ответы на ключевые вопросы (ПП, ВНИ, ставка дисконтирования, время ликвидности, корректировки и т. п.), поэтому ответы на некоторые вопросы он, возможно, сможет извлечь из настоящей работы.

Всей информации по каждому рассматриваемому вопросу невозможно представить в одной книге, поэтому расширенные информационные данные можно найти на сайте [www.crcpa.ru](http://www.crcpa.ru) в разделах «Статьи» и «Методики».

Настоящая книга является первой из трех: недвижимость, бизнес, нематериальные активы.

Книга содержит много исследовательского материала, нормативно-технического справочного материала, наработанных практических алгоритмов.

Построение представляемого материала не соответствует последовательности подготовки читателя к пониманию теоретических основ оценки, - оно ориентировано на хорошо подготовленных специалистов.

Срок издания книги - январь-февраль 2011 года. Следите за объявлением на сайте [www.crcpa.ru](http://www.crcpa.ru) .

Цена - 2500 рублей.

Заявки направлять на электронный адрес [crcpa@mail.ru](mailto:crcpa@mail.ru)

Справочное издание

**СПРАВОЧНИК РАСЧЕТНЫХ ДАННЫХ  
ДЛЯ ОЦЕНКИ И КОНСАЛТИНГА**

**СРД №7, 2011**

Редактор В.М. Евдокимова  
Компьютерная верстка В.М. Евдокимовой

ISBN 978-5-904038-03-8



9 785904 038038

---

Подписано к печати 29.12.2010 г.  
Формат издания 60x90 1/8

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

Таблица 2.2.1

## Расчетные мультипликаторы

№ п/п	Отрасль, подотрасль	Продукция, услуги	Аналоги	Параметры, млн. руб.	Маркировка	P/R			P/B			P/BB			P/BA			Примечание
						Знач.	Выборка, шт.	K <sub>вар</sub>	Знач.	Выборка, шт.	K <sub>вар</sub>	Знач.	Выборка, шт.	K <sub>вар</sub>	Знач.	Выборка, шт.	K <sub>вар</sub>	
1.	Химическое производство	Химические продукты	ОАО, Государственное имущество	Выручка 316-3954	СП	1,78	26	0,208	2,28	22	0,501	0,85	26	0,283	-	-	-	K <sub>вар</sub> показывает надежные данные для P/R
2.	Почта, телеграф	Почтово-телеграфные услуги	ОАО, Государственное имущество, сеть Интернет	Выручка 312-3452	ПП	1,62	8	0,197	2,37	8	0,806	1,06	6	0,335	-	-	-	K <sub>вар</sub> показывает надежные данные для P/R
3.	Реклама	Рекламные услуги	ООО, сеть Интернет	Выручка 3,6-12,8	СП	0,95	12	0,309	-	-	-	1,98	12	0,298	1,96	8	0,618	Выборка с большим разбросом
4.	Развлекательный бизнес	Бильярдные клубы	ООО, сеть Интернет	Выручка 2,3-8,9	СП	0,65	11	0,311	4,16	8	0,408	-	-	-	3,32	11	0,319	Выборка с большим разбросом
5.	Торговля	Продажа ювелирных изделий	ООО, сеть Интернет	Выручка 1,9-180	ПП	0,77	12	0,194	-	-	-	-	-	-	1,16	9	0,292	K <sub>вар</sub> показывает надежные данные для P/R
6.	Финансы	Ломбарды	ООО, сеть Интернет	Выручка 12,8-56	СП	0,74	8	0,292	-	-	-	-	-	-	3,65	8	0,445	K <sub>вар</sub> показывает надежные данные для P/R
7.	Пищевая промышленность	Производство ликеро-водочной, винной продукции	ОАО, ООО, Государственное имущество, сеть Интернет	Выручка 11,2-1216	СП	0,97	16	0,209	-	-	-	1,20	16	0,309	4,94	14	0,617	K <sub>вар</sub> показывает надежные данные для P/R
8.	Транспорт	Обработка контейнерных грузов	ООО, сеть Интернет	Выручка 21-1712	СП	1,17	12	0,412	-	-	-	1,06	8	0,303	5,26	8	0,411	Выборка с большим разбросом
9.	Пищевая промышленность	Рыбопитомники	ОАО, ООО, Государственное имущество, сеть Интернет	Выручка 6,3-112	СП	1,75	8	0,315	1,72	7	0,819	3,28	6	0,985	2,46	9	0,303	Выборка с большим разбросом
10.	Торговля	Интернет-магазины	ООО, сеть Интернет	Выручка 12-108,0	СП	0,31	9	0,282	-	-	-	-	-	-	3,8	9	0,402	K <sub>вар</sub> показывает надежные данные для P/R
11.	СМИ	Кабельное телевидение	ООО, сеть Интернет	Выручка 12-108,0	СП	1,18	7	0,209	-	-	-	-	-	-	5,12	7	0,402	K <sub>вар</sub> показывает надежные данные для P/R