

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

СБОРНИК РЫНОЧНЫХ КОРРЕКТИРОВОК

СРК - 2017

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

Москва 2017 г.



УДК 657.92:[332.62+658.27](035)
ББК 65

СБОРНИК РЫНОЧНЫХ КОРРЕКТИРОВОК

Сборник рыночных корректировок (СРК) / Под ред. канд. техн. наук Е.Е. Яскевича. - М.: ООО "Научно-практический Центр Профессиональной Оценки", 2017. – 170 с.

В сборнике представлены расчетные параметры, полученные с помощью анализа рынков купли-продажи и аренды недвижимости, машин и оборудования, НМА, параметров предприятий для использования Оценщиками и Консультантами. Приведены отдельные отрывки из практических отчетов по оценке.

Сборник преследует, в основном, три цели:

- представить в едином сборнике последних данных по исследованиям рынков и обоснованиям рыночных корректировок стоимости для отдельных объектов;
- ознакомить заинтересованных лиц со значениями расчетных корректировок в формульном и табулированном виде;
- ознакомить практикующих специалистов с примерами практического применения расчетных корректировок;

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



СОДЕРЖАНИЕ

ВВЕДЕНИЕ	6
РАЗДЕЛ 1. НЕДВИЖИМОСТЬ.....	7
1.1. ВИДЫ КОРРЕКТИРОВОК	7
1.2. ЗЕМЕЛЬНЫЕ УЧАСТКИ.....	8
1.2.1. КОРРЕКТИРОВКИ НА ВИД РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ ПО ГОРОДАМ РФ.....	8
1.2.2. КОРРЕКТИРОВКИ НА МЕСТОПОЛОЖЕНИЕ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ (Москва, Московская область, Ленинградская область, Ярославль)	9
1.2.2.1. Москва. Право собственности. Офисно - административное назначение ЗУ (по офертам)	9
1.2.2.2. Москва. Право собственности. Торговое назначение ЗУ (по офертам).....	11
1.2.2.3. Москва. Право собственности. Производственно-складское назначение ЗУ (по офертам).....	13
1.2.2.4. Москва. Право собственности. Коммерческое назначение ЗУ (по сделкам)	15
1.2.2.5. Московская область. Право собственности. Торговое назначение ЗУ (по офертам)	17
1.2.2.6. Московская область. Право собственности. Производственно-складское назначение ЗУ (по офертам)	19
1.2.2.7. Ленинградская область. Право собственности. Производственно-складское назначение ЗУ (по офертам)	21
1.2.2.8. Ярославль. Право собственности. Производственно-складское назначение ЗУ (по офертам).....	23
1.2.2.9. Москва. Право аренды. Офисно - административное назначение ЗУ (по офертам).....	25
1.2.2.10. Москва. Право аренды. Торговое назначение ЗУ (по офертам)	27
1.2.2.11. Москва. Право аренды. Производственно-складское назначение ЗУ (по офертам).....	29
1.2.2.12. Москва. Общие сопоставительные данные по земельным участкам	31
1.2.3. КОРРЕКТИРОВКИ НА МАСШТАБ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ (Москва, Московская область, Ленинградская область, Санкт-Петербург)	32
1.2.3.1. Москва. Право собственности. Масштабный эффект для ЗУ офисно - административного назначения	33
1.2.3.2. Москва. Право собственности. Масштабный эффект для ЗУ торгового назначения	35
1.2.3.3. Москва. Права собственности. Масштабный эффект для ЗУ производственного назначения... ..	37
1.2.3.4. Московская область. Право собственности. Масштабный эффект для РС ЗУ торгового назначения	39
1.2.3.5. Московская область. Право собственности. Масштабный эффект для РС ЗУ производственного назначения	41
1.2.3.6. Московская область. Право собственности. Масштабный эффект для РС ЗУ сельскохозяйственного назначения.....	43
1.2.3.7. Ленинградская область. Права собственности. Масштабный эффект для РС ЗУ производственного назначения.....	45
1.2.3.8. Санкт-Петербург. Право собственности. Масштабный эффект для РС ЗУ производственно-складского назначения	47
1.2.4. ДИАПАЗОНЫ КОРРЕКТИРОВОК ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ С УЧЕТОМ ВЛИЯНИЯ РАЗЛИЧНЫХ ФАКТОРОВ	49
1.2.5. РАЗНИЦА В СТОИМОСТИ КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ С ПРАВАМИ СОБСТВЕННОСТИ И С ПРАВАМИ АРЕНДЫ НА ЗЕМЕЛЬНЫЕ УЧАСТКИ.....	51
1.2.6. ИССЛЕДОВАНИЕ СООТНОШЕНИЯ «Стоимость прав долгосрочной аренды на 49 лет / Стоимость прав собственности» ДЛЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ В ГОРОДАХ РФ	52
1.3. КОММЕРЧЕСКАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ.....	54
1.3.1. КОРРЕКТИРОВКИ НА МЕСТОПОЛОЖЕНИЕ (Москва, Московская область).....	54
1.3.1.1. Москва. Стоимость прав собственности для офисных помещений различных классов («А, В, С»)	54
1.3.1.2. Москва. Стоимость арендных ставок для офисных помещений различных классов («А, В, С»).....	59
1.3.1.3. Москва. Стоимость прав собственности для торговых помещений различных классов. («А, В, С»)	64
1.3.1.4. Москва. Стоимость арендных ставок для торговых помещений различных классов. (А, В, С).	69
1.3.1.5. Москва. Стоимость прав собственности и арендные ставки для производственно - складских помещений различных классов.....	74
1.3.1.6. Москва. Стоимость прав собственности для производственно-складских помещений различных классов («В, С»)	74
1.3.1.7. Московская область. Удельная стоимость прав собственности для производственно-складских помещений класса «С»).....	76
1.3.2. КОРРЕКТИРОВКА НА МАСШТАБ (Москва)	78
1.3.2.1. Москва. Масштабный эффект для торговых помещений класса «С»	78



1.3.2.2.	Москва. Аренда торговых площадей класса «С»	80
1.3.2.3.	Масштабный эффект для офисных площадей класса «В» и «С» в Москве	82
1.3.2.4.	Масштабный эффект для арендных ставок офисных площадей класса «С» в Москве	85
1.3.2.5.	Масштабный эффект для производственно-складских площадей класса «С» в Москве	87
1.3.2.6.	Масштабный эффект для производственно-складских площадей класса «С» в Московской области	89
1.3.3.	КОРРЕКТИРОВКИ НА ИЗНОСЫ УЛУЧШЕНИЙ (Москва, Московская область)	91
1.3.3.1.	Москва и Московская область. Квартиры	91
1.3.3.2.	Москва и Московская область. Офисные помещения	91
1.3.3.3.	Москва и Московская область. Торговые помещения	92
1.3.3.4.	Москва и Московская область. Производственно-складские помещения	92
1.4.	СРЕДНИЕ ВЕЛИЧИНЫ ОПЕРАЦИОННЫХ И ЭКСПЛУАТАЦИОННЫХ РАСХОДОВ (Москва, Санкт-Петербург, Московская область)	94
1.5.	РАЗЛИЧИЯ МЕЖДУ ПЕРВИЧНЫМ И ВТОРИЧНЫМ РЫНКАМИ КУПЛИ-ПРОДАЖИ КВАРТИР (города РФ)	95
1.6.	КВАРТИРЫ. КОРРЕКТИРОВКИ НА СООТНОШЕНИЕ УДЕЛЬНОЙ СТОИМОСТИ 1 КВ.М. ОБЩЕЙ ПЛОЩАДИ В ЖИЛОМ ЗДАНИИ ПО ОТНОШЕНИЮ К 1 КВ.М. ЖИЛОЙ ПЛОЩАДИ КВАРТИРЫ	95
1.7.	КОРРЕКТИРОВКИ НА СООТНОШЕНИЕ ДОЛЕЙ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ, ПРИХОДЯЩИХСЯ НА 1 КВ.М. ОБЩЕЙ ПЛОЩАДИ ЖИЛЫХ ПОМЕЩЕНИЙ ДЛЯ ЗДАНИЙ РАЗЛИЧНОЙ ЭТАЖНОСТИ	96
1.8.	КОРРЕКТИРОВКИ НА РАЗНИЦУ В СТОИМОСТИ ТОРГОВЫХ ПОМЕЩЕНИЙ КЛАССА «С-В» С РАЗЛИЧНЫМ УРОВНЕМ ОТДЕЛКИ И ИНЖЕНЕРНЫХ СЕТЕЙ НА РЫНКАХ КУПЛИ-ПРОДАЖИ	96
1.9.	ЗДАНИЯ-ПАМЯТНИКИ КУЛЬТУРНОГО НАСЛЕДИЯ	96
1.9.1.	Корректировки для земельных участков (Москва)	96
1.9.2.	Диапазоны стоимости престижности. Факторы влияния при определении стоимости престижности	97
1.10.	УЧЕТ ПП ДЛЯ ОБЪЕКТОВ НЕЗАВЕРШЕННОГО СТРОИТЕЛЬСТВА (Москва, Московская область)	99
1.11.	СКИДКИ НА УТОРГОВАНИЕ ДЛЯ НЕДВИЖИМОСТИ ПО ГОРОДАМ РФ	100
1.13.	ВРЕМЯ ЛИКВИДНОСТИ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ НА ТЕРРИТОРИИ РФ	101
1.14.	УЧЕТ НДС ПРИ ОЦЕНКЕ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ	102
1.15.	АЛЬТЕРНАТИВНЫЕ МЕТОДЫ ОПРЕДЕЛЕНИЯ АРЕНДНЫХ СТАВОК ДЛЯ НЕДВИЖИМОСТИ	102
1.15.1.	Метод среднего товарного чека {18}	102
1.16.	РАССТОЯНИЯ ОТ ЦЕНТРА ГОРОДА ДО СТАНЦИЙ МОСКОВСКОГО МЕТРОПОЛИТЕНА	107
1.18.	СТОИМОСТЬ РЕМОНТА ОФИСНЫХ ПОМЕЩЕНИЙ В ГОРОДАХ РОССИИ	109
1.19.	ОТРЫВКИ ИЗ ОТЧЕТОВ ПО ОЦЕНКЕ НЕДВИЖИМОСТИ	110
1.19.1.	Расчет рыночной стоимости АЗС сравнительным подходом	110
1.19.2.	Вариант решения доходного подхода для битумной базы	117
1.19.2.1.	Выбор модели и типа денежного потока	118
1.19.2.2.	Определение длительности прогнозного периода	119
1.19.2.3.	Предпосылки проведения расчетов	120
1.19.2.4.	Прогноз выручки	121
1.19.2.5.	Прогноз операционных затрат	121
1.19.2.6.	Прогноз амортизации и капитальных вложений	122
1.19.2.7.	Прогноз собственного оборотного капитала	123
1.19.2.8.	Определение ставки дисконтирования	124
1.19.2.9.	Расчет стоимости компании в постпрогнозный период	128
1.19.2.10.	Расчет стоимости собственного капитала Компании методом дисконтирования денежных потоков	129
РАЗДЕЛ 2.	МАШИНЫ И ОБОРУДОВАНИЕ	131
2.1.	Исследования коэффициентов перехода на вторичный рынок	131
2.2.	Коэффициенты уторгования на вторичном рынке РФ	132
РАЗДЕЛ 3.	ОБЪЕКТЫ, СВЯЗАННЫЕ С НЕМАТЕРИАЛЬНЫМИ ФАКТОРАМИ ВОЗДЕЙСТВИЯ	136
3.1.	Сроки полезного использования программ для ЭВМ	136
3.2.	Сроки экономической жизни технологий	137
3.3.	Ставки дисконтирования. Алгоритмы определения дополнительных рисков для ОИС	138



3.3.1. Факторы влияния на дополнительные риски и определение рисков в привязке к патентам, технологиям, ноу-хау и отдельным видам прочих РИД.....	139
3.3.1.1. Риск неудачного продвижения продукта на рынок.....	139
3.3.1.2. Риск низкой влиятельности при распределении совокупных выгод от НМА.....	139
3.3.1.3. Риск высоких расходов, неэффективных инвестиций.....	140
3.3.1.4. Общеэкономические риски (Роэ).....	140
3.3.1.5. Риск внедрения в производство товаров/услуг (Рп).....	141
3.3.1.6. Риск использования прямых и искусственных методов выделения денежных потоков для ОИС (Рпи).....	141
3.3.2. Факторы влияния на дополнительные риски и определение рисков в привязке к товарным знакам (маркам).....	142
3.3.2.1. Риск неудачного продвижения продукта на рынок.....	142
3.3.2.2. Риск низкой влиятельности при распределении совокупных выгод от ТЗ.....	142
3.3.2.3. Риск высоких расходов, неэффективных инвестиций.....	143
3.3.3. Факторы влияния на дополнительные риски и определение рисков в привязке к авторским правам (телесериалам, художественным, документальным и анимационным фильмам, спектаклям и т.д.).....	143
3.3.3.1. Риск неудачного продвижения продукта на рынок.....	143
3.3.3.2. Риск низкой влиятельности при распределении совокупных выгод.....	144
3.3.3.3. Риск высоких расходов, неэффективных инвестиций.....	144
3.3.4. Факторы влияния на дополнительные риски и определение рисков в привязке к программам для ЭВМ (ПП, ПО), базам данных, клиентским базам.....	145
3.3.4.1. Риск неудачного продвижения продукта на рынок.....	145
3.3.4.2. Риск низкой влиятельности при распределении совокупных выгод.....	145
3.3.4.3. Риск высоких расходов, неэффективных инвестиций.....	146
3.3.5. Факторы влияния на дополнительные риски и определение рисков в привязке к правам пользования лицензиями на разработку месторождений.....	146
3.3.5.1. Риск неудачного продвижения продукта на рынок.....	146
3.3.5.2. Риск низкой влиятельности при распределении совокупных выгод.....	147
3.3.5.3. Риск высоких расходов, неэффективных инвестиций.....	147
3.3.6. Факторы влияния на дополнительные риски и определение рисков в привязке к гудвиллу (деловой репутации).....	148
3.3.6.1. Риск, связанный с персоналом Рперсонал.....	149
3.3.6.2. Риск, связанный с интеллектуальным капиталом Ринкап.....	149
3.3.6.3. Прочие риски Рпрочие.....	150
РАЗДЕЛ 4. ОЦЕНКА БИЗНЕСА И ИНВЕСТИЦИОННЫХ ПРОЕКТОВ.....	152
4.1. Отраслевое ранжирование инвестиционных проектов по периоду окупаемости затрат.....	152
4.2. Отраслевое ранжирование инвестиционных проектов по внутренней норме рентабельности (IRR).....	152
4.3. Соотношения между величинами котировок привилегированных и обыкновенных акций.....	153
4.4. Методы выделения стоимости отдельных активов из общей стоимости бизнеса {17}.....	153
4.5. Мультипликаторы СРД для решения Сравнительного подхода методом отраслевых коэффициентов.....	155
ЗАКЛЮЧЕНИЕ.....	162
ПРЕДЛОЖЕНИЯ ООО "НЦПО".....	163
ЛИТЕРАТУРНЫЕ ИСТОЧНИКИ.....	164
ПРИЛОЖЕНИЕ 1. ПОДХОДЫ И МЕТОДЫ ОЦЕНКИ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ.....	165



ВВЕДЕНИЕ

В настоящем сборнике представлены:

- корректировочные данные, определенные на основании изучения рынков купли-продажи и сдачи в аренду недвижимости, машин и оборудования, НМА, параметров предприятий;
- расчетные рыночные данные, используемые при применении затратного, сравнительного и доходного подходов при оценке различных объектов;
- отдельные отрывки из отчетов по оценке, ориентированные на раскрытие техники применения рыночных данных;
- примеры использования табулированных рыночных данных по проведению корректировок стоимости для различных объектов.

Объединение в едином сборнике найденных стохастических зависимостей и примеров практического использования этих зависимостей поможет снизить трудоемкость оценочных и консалтинговых работ.

Применение представленных данных позволяет расширить алгоритмы решения различных подходов к оценке.

Периодичность выпуска сборников СРК определена на уровне годового срока времени, поэтому прогнозируется выпуск 1 номера в год. Выход номера – март месяц. Основные данные – начало текущего года.

Список литературных источников содержит ссылки на материалы, использованные при формировании настоящего сборника.

Каждый номер содержит новые данные, применяемые в оценке и консалтинге.

В соответствии с «Законом об авторском праве и смежных правах» (в ред. Федеральных законов № 110-ФЗ от 19.07.1995, № 72-ФЗ от 20.07.2004) приобретение и использование Сборник рыночных корректировок (СРК) накладывает на пользователя следующие обязательства по использованию:

- Не воспроизводить и не тиражировать никаким способом ни сборник в целом, ни часть его, без письменного разрешения ООО «Научно-практический Центр Профессиональной Оценки» за исключением случаев, когда скопированный фрагмент из Справочника размещается в Отчете об оценке.

- Не распространять Сборник и его копии никаким способом (в том числе через средства Интернет), в коммерческих или иных целях, в том числе не размещать в информационно-телекоммуникационной сети для свободного пользования.



РАЗДЕЛ 1. НЕДВИЖИМОСТЬ

1.1. ВИДЫ КОРРЕКТИРОВОК

Основными элементами сравнения являются:

- 1). Передаваемые имущественные права.
- 2). Условия финансирования.
- 3). Условия продажи.
- 4). Расходы, сделанные сразу же после покупки.
- 5). Рыночные условия.
- 6). Местоположение.
- 7). Физические характеристики (размер, качество строительных работ, состояние строения, благоустройство и т.д.).
- 8). Экономические характеристики (эксплуатационные расходы, условия договоров аренды, административные расходы, состав арендаторов).
- 9). Вид использования (зонирование).
- 10). Компоненты стоимости, не входящие в состав недвижимости.

Помимо основных элементов сравнения, могут потребоваться и дополнительные элементы. К ним можно отнести градостроительные элементы, сервитуты, природоохранные ограничения.

Конкретизация отдельных поправок:

- 1). Местоположение:
 - Состояние коммуникаций;
 - Транспорт;
 - Инфраструктура;
 - Соседняя собственность;
 - Доступность объекта.
- 2). Условия продажи:
 - Информированность покупателя;
 - Специальные скидки;
 - Возможность дальнейшей эксплуатации объекта;
- 3). Условия финансирования:
 - Схема ипотеки;
 - Процентные ставки;
 - Срок кредита.
- 4). Физические характеристики:
 - Площадь строения;
 - Площадь участка земли;
 - Качество строительства;
 - Конструктивные и объемно – планировочные решения;
 - Эксплуатационные характеристики;
 - Удобства;
 - Функциональная пригодность.

Следует отметить, что количество элементов сравнения и их узкое разделение должно быть связано с конкретными объектами оценки.



1.2. ЗЕМЕЛЬНЫЕ УЧАСТКИ

1.2.1. КОРРЕКТИРОВКИ НА ВИД РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ ПО ГОРОДАМ РФ

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

Таблица 1. Средние соотношения между стоимостью прав собственности на ЗУ различного назначения в городах РФ по офортам

№ п/п	Наименование	Права	Торговое и сервисное	Гостиницы	Офисно-админ.	Жилые дома	Произв.-складск.	Отдых (рекреац.)	Охранные зоны***
1									
2									
3									
4									
5									
6									
7									
8									
9									
10									

Таблица 1. Легенда:

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

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

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

Корректировка не может быть значительной (т.е. сильно превышающей 30 – 50%), поэтому для подбора аналогов из соседних классов целесообразно использовать:

Объект – ЗУ торгового назначения. Аналоги – ЗУ гостиничного и офисно-административного назначения.

Объект – ЗУ гостиничного назначения. Аналоги – ЗУ торгового и офисно-административного назначения.

Объект – ЗУ офисно-административного назначения. Аналоги – ЗУ торгового, гостиничного и жилого назначения.

Объект – ЗУ жилого назначения. Аналоги – ЗУ офисно - административного назначения.

Объект – ЗУ производственно-складского назначения. Аналоги – ЗУ рекреационного назначения.

Объект – ЗУ рекреационного назначения. Аналоги – ЗУ производственно-складского назначения.

Пример пользования таблицей:

Объект оценки – ЗУ офисного назначения в Красноярске.

Подобраны 2 аналога:

Аналог №1: ЗУ торгового назначения, РС1=А. Корректировка: $A^*(\text{■})$

Аналог №2: ЗУ гостиничного назначения, РС2=В. Корректировка: $B^*(\text{■})$, где ■ – среднее по ЗУ для гостиниц, поскольку в Красноярске не определено данное соотношение.

Как видно из табличных данных, наибольшая стоимость ЗУ в городах РФ соотносится с торговым, сервисным и гостиничным назначением, а наименьшая – с производственно-складским и рекреационным (отдых). В охранных зонах – минимальные значения ЗУ.

Справочно: А и В – условные величины удельной стоимости аналогов.

Следует отметить, что существенных различий между стоимостью ЗУ для торгово-сервисного и гостиничного назначения не установлено.



1.2.2. КОРРЕКТИРОВКИ НА МЕСТОПОЛОЖЕНИЕ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ (Москва, Московская область, Ленинградская область, Ярославль)

Использование: Корректировка на местоположение связана с удаленностью от базового местоположения (центр города, МКАД, КАД). Применяется в условиях большого различия в местоположении аналога и объекта оценки. Корректировка ограничена допустимым уровнем коэффициента корректировки (до 30%) и экстремальным уровнем корректировки (до 50%).

Таблица 2. Сводная таблица корреляционно-регрессионных данных (влияние местоположения)

№ п/п	Наименование, назначение	Регрессионное уравнение	R ²	R	РС, ПША, РЦ, ед.изм.	Расстояние, ед.изм.	Значимость связи по Чеддоку*
1	г. Москва						
	Оферты						
1.1.	Офисно-административные						
1.2.	Офисно-административные						
1.3.	Торговое						
1.4.	Торговое						
1.5.	Производственное						
1.6.	Производственное						
	Сделки						
1.7.	Коммерческое назначение						
2	Московская област						
	Оферты						
2.1.	Торговое						
2.2.	Производственное						
3	Ленинградская обл						
	Оферты						
3.1.	Производственное						
4	Ярославль						
	Оферты						
4.1.	Производственное						

*Шкала Чеддока:

Значение R	0,1 – 0,3	0,3 – 0,5	0,5 – 0,7	0,7 – 0,9	0,9 – 0,999
Теснота связи	Слабая	Умеренная	Заметная	Высокая	Очень высокая

1.2.2.1. Москва. Право собственности. Офисно - административное назначение ЗУ (по офертам)

Рисунок 1. Корректировка РС ЗУ на местоположение в Москве по офертам

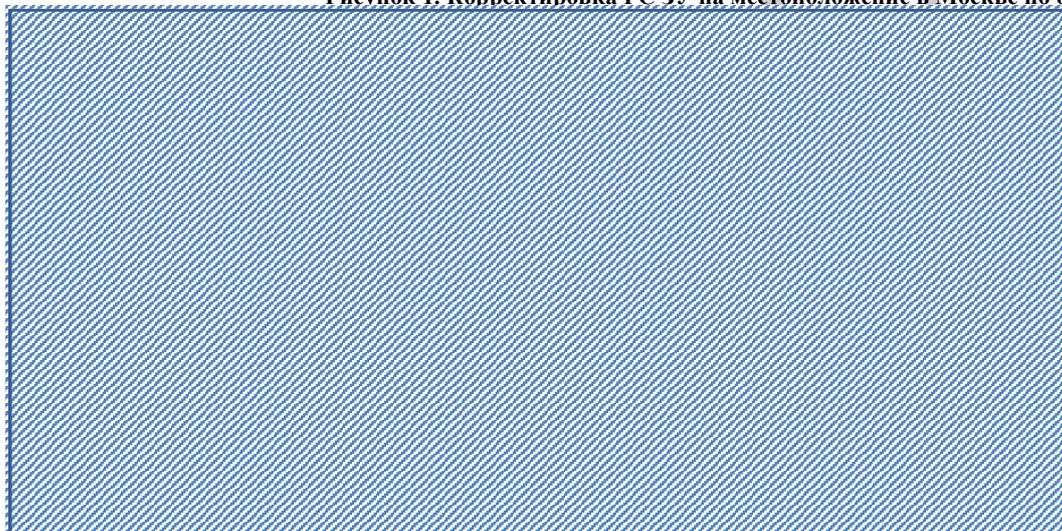




Таблица 3. Таблица корректировочных коэффициентов для ЗУ офисно-административного назначения по офортам

Расстояние, км.	Аналоги, расстояние, км.																								
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	
Объекты оценки, км.	1																								
	2																								
	3																								
	4																								
	5																								
	6																								
	7																								
	8																								
	9																								
	10																								
	11																								
	12																								
	13																								
	14																								
	15																								
	16																								
	17																								
	18																								
	19																								
	20																								
	21																								
	22																								
	23																								
	24																								

Таблица 3. Легенда:

-красноватым цветом отмечены зоны выбора аналогов с отклонением по стоимости не более 1,5 раза

-салатовым цветом отмечены зоны выбора аналогов с отклонением по стоимости не более 1,3 раза

Пример пользования таблицей:

Объект оценки – ЗУ, расположенный на удалении 8 км от центра города.

Границы корректировочных коэффициентов с поправками до 150% (красный цвет) находятся в диапазоне 6-11 км. (по горизонтали).

Границы корректировочных коэффициентов с поправками до 130% (салатовый цвет) находятся в диапазоне 7-10 км.

Подобраны 2 аналога:

Аналог №1:7 км., PC1=A. Корректировка: A* [red box];

Аналог №2:9 км., PC2=B. Корректировка: B* [red box].



1.2.2.2. Москва. Право собственности. Торговое назначение ЗУ (по офертам)

Рисунок 2. Корректировка РС ЗУ на местоположение в Москве по офертам

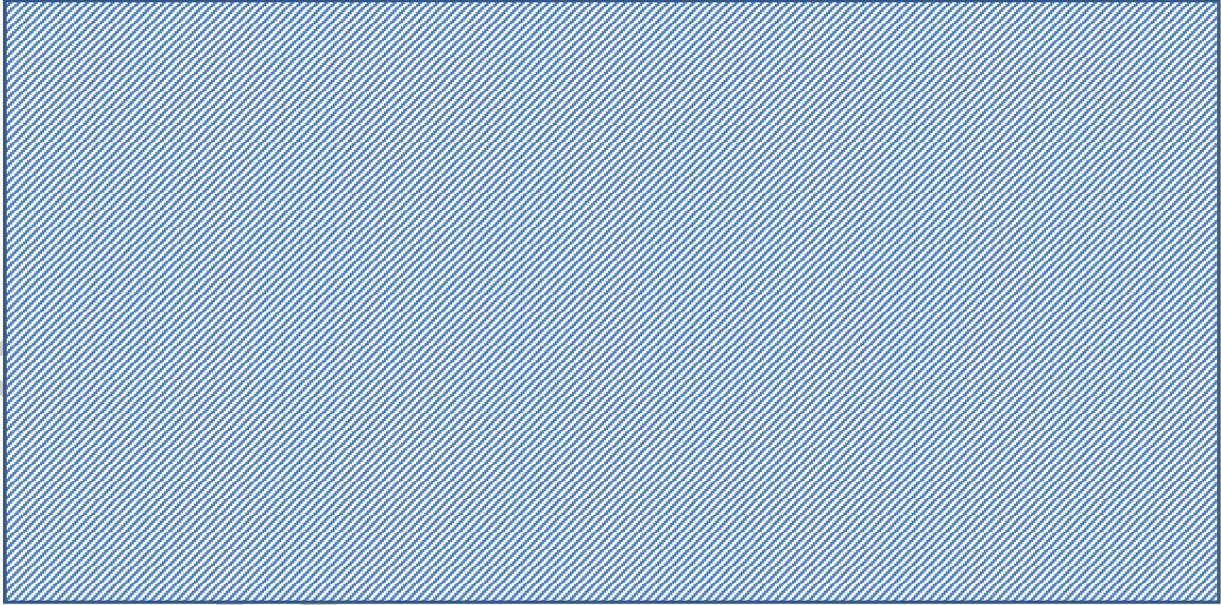




Таблица 4. Таблица корректировочных коэффициентов для ЗУ торгового назначения по офортам

Расстояние, км.	Аналоги, расстояние, км.																							
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24
Объекты оценки, км.	1																							
	2																							
	3																							
	4																							
	5																							
	6																							
	7																							
	8																							
	9																							
	10																							
	11																							
	12																							
	13																							
	14																							
	15																							
	16																							
	17																							
	18																							
	19																							
	20																							
	21																							
	22																							
	23																							
	24																							

Таблица 4. Легенда:

- красноватым цветом отмечены зоны выбора аналогов с отклонением по стоимости не более 1,5 раза

- салатным цветом отмечены зоны выбора аналогов с отклонением по стоимости не более 1,3 раза

Пример пользования таблицей:

Объект оценки – ЗУ, расположенный на удалении 7 км от центра города.

Границы корректировочных коэффициентов с поправками до 150% (красный цвет) находятся в диапазоне 5-10 км.

Границы корректировочных коэффициентов с поправками до 130% (салатный цвет) находятся в диапазоне 6-9 км.

Подобраны 2 аналога:

Аналог №1: 6 км., РС1=А. Корректировка: А* [redacted];

Аналог №2: 9 км., РС2=В. Корректировка: В* [redacted].



*1.2.2.3. Москва. Право собственности. Производственно-складское назначение ЗУ (по
офертам)*

Рисунок 3. Корректировка РС ЗУ на местоположение в Москве по офертам

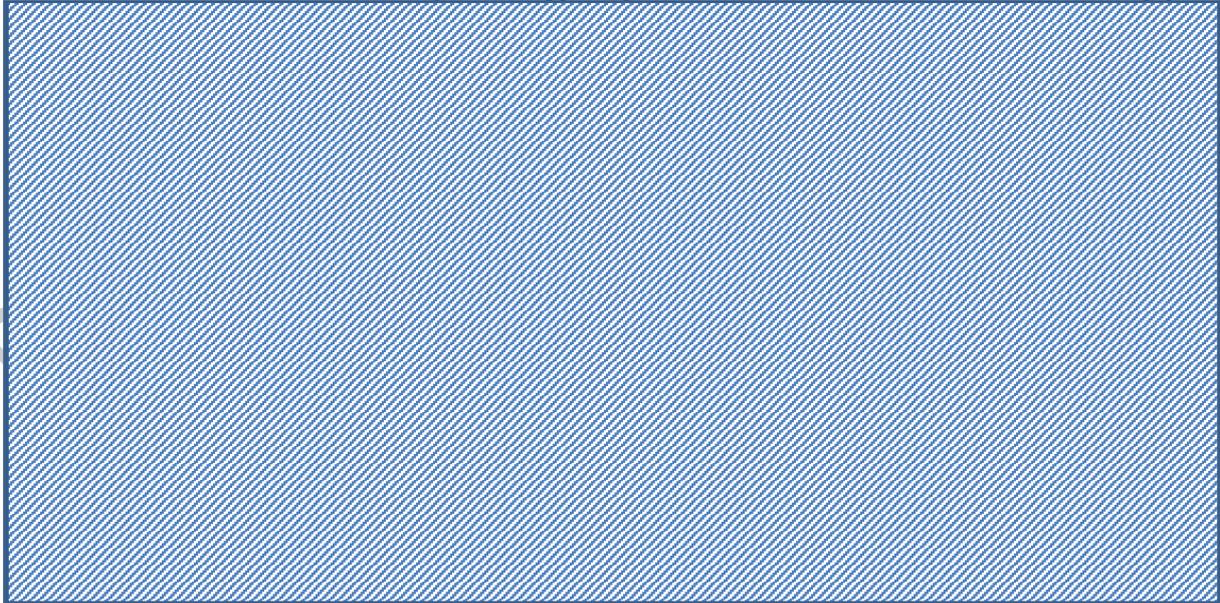




Таблица 5. Таблица корректировочных коэффициентов для ЗУ производственно-складского назначения по офортам

Расстояние, км.	Аналоги, расстояние, км.																								
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	
Объекты оценки, км.	1																								
	2																								
	3																								
	4																								
	5																								
	6																								
	7																								
	8																								
	9																								
	10																								
	11																								
	12																								
	13																								
	14																								
	15																								
	16																								
	17																								
	18																								
	19																								
	20																								
	21																								
	22																								
	23																								
	24																								

Таблица 5. Легенда:

- красноватым цветом отмечены зоны выбора аналогов с отклонением по стоимости не более 1,5 раза

- салатovým цветом отмечены зоны выбора аналогов с отклонением по стоимости не более 1,3 раза

Пример пользования таблицей:

Объект оценки – ЗУ, расположенный на удалении 5 км от центра города.

Границы корректировочных коэффициентов с поправками до 150% (красный цвет) находятся в диапазоне 3-8 км.

Границы корректировочных коэффициентов с поправками до 130% (салатовый цвет) находятся в диапазоне 4-7 км.

Подобраны 2 аналога:

Аналог №1: 4 км., РС1=А. Корректировка: А* [redacted];

Аналог №2: 8 км., РС2=В. Корректировка: В* [redacted].



1.2.2.4. Москва. Право собственности. Коммерческое назначение ЗУ (по сделкам)

Рисунок 4. Корректировка РЦ ЗУ на местоположение в Москве по сделкам (данные сайта Росреестра)

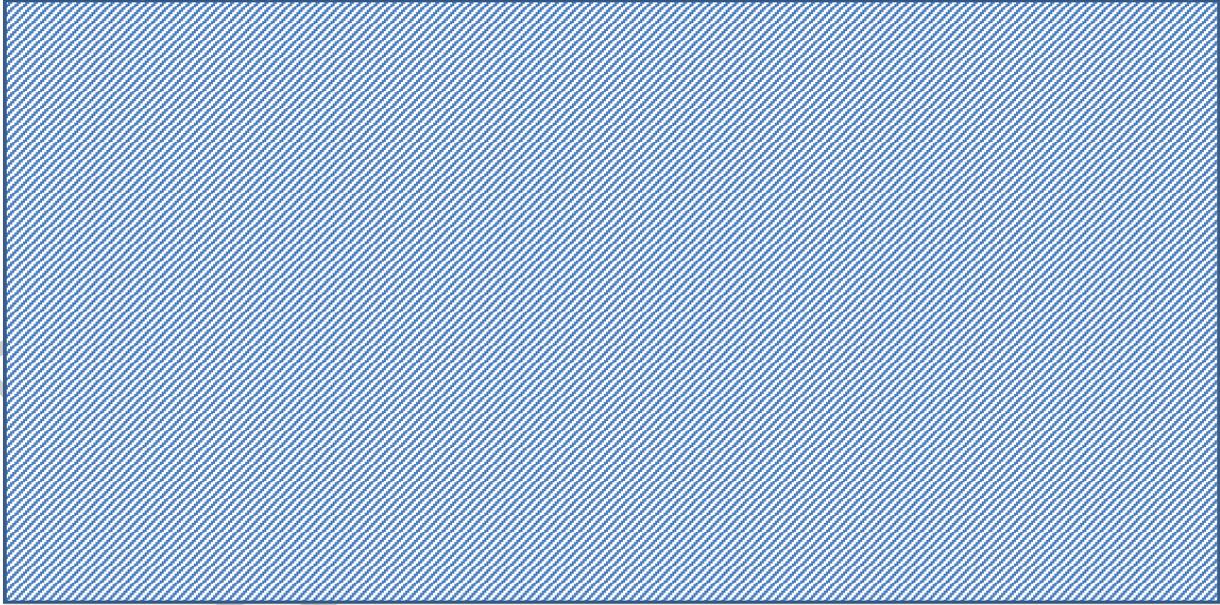




Таблица 6. Таблица корректировочных коэффициентов для ЗУ коммерческого назначения по сделкам

Расстояние, км.	Аналоги, расстояние, км.																								
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	
Объекты оценки, км.	1																								
	2																								
	3																								
	4																								
	5																								
	6																								
	7																								
	8																								
	9																								
	10																								
	11																								
	12																								
	13																								
	14																								
	15																								
	16																								
	17																								
	18																								
	19																								
	20																								
	21																								
	22																								
	23																								
	24																								

Таблица 6. Легенда:

- красноватым цветом отмечены зоны выбора аналогов с отклонением по стоимости не более 1,5 раза

- салатovým цветом отмечены зоны выбора аналогов с отклонением по стоимости не более 1,3 раза

Пример пользования таблицей:

Объект оценки – ЗУ, расположенный на удалении 9 км от центра города.

Границы корректировочных коэффициентов с поправками до 150% (красный цвет) находятся в диапазоне 7-12 км.

Границы корректировочных коэффициентов с поправками до 130% (салатовый цвет) находятся в диапазоне 8-10 км.

Подобраны 2 аналога:

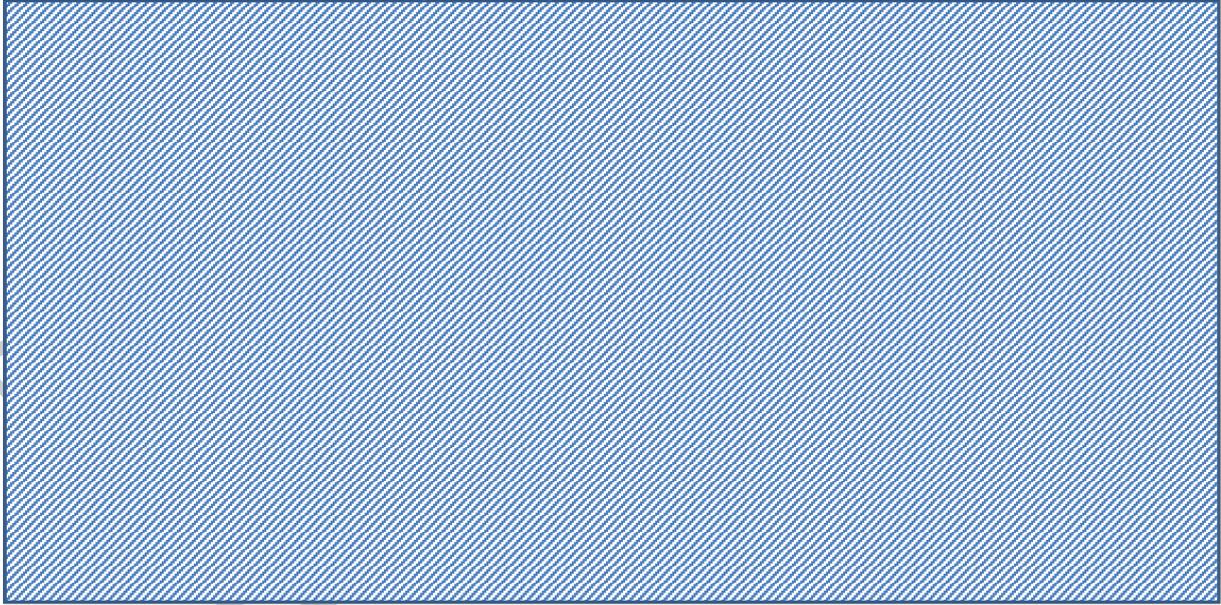
Аналог №1: 7 км., РС1=А. Корректировка: А* [redacted];

Аналог №2: 10 км., РС2=В. Корректировка: В* [redacted].



1.2.2.5. Московская область. Право собственности. Торговое назначение ЗУ (по офертам)

Рисунок 5. Корректировка РС ЗУ на местоположение в Московской области



А
Ю-ВЕРСКИЯ



Таблица 7. Корректировка РС ЗУ торгового назначения на местоположение в Московской области по офортам

Расстояние от МКАД, км.	Аналоги, расстояние от МКАД, км.																								
	1	5	10	15	20	25	30	35	40	45	50	55	60	65	70	75	80	85	90	95	100	105	110	115	
Объекты оценки, км.	1																								
	5																								
	10																								
	15																								
	20																								
	25																								
	30																								
	35																								
	40																								
	45																								
	50																								
	55																								
	60																								
	65																								
	70																								
	75																								
	80																								
85																									
90																									
95																									
100																									
105																									
110																									
115																									

Таблица 7. Легенда:

- красноватым цветом отмечены зоны выбора аналогов с отклонением по стоимости не более 1,5 раза
- салатовым цветом отмечены зоны выбора аналогов с отклонением по стоимости не более 1,3 раза

Пример пользования таблицей:

Объект оценки – ЗУ, расположенный на удалении 40 км от МКАД.

Границы корректировочных коэффициентов с поправками до 150% (красный цвет) находятся в диапазоне 20-90 км.

Границы корректировочных коэффициентов с поправками до 130% (салатовый цвет) находятся в диапазоне 25-65 км.

Подобраны 2 аналога:

Аналог №1:30 км., РС1=А. Корректировка: А* [red box];

Аналог №2:50 км., РС2=В. Корректировка: В* [green box].



1.2.2.6. Московская область. Право собственности. Производственно-складское назначение ЗУ (по офертам)

Рисунок 6. Корректировка РС ЗУ на местоположение в Московской области

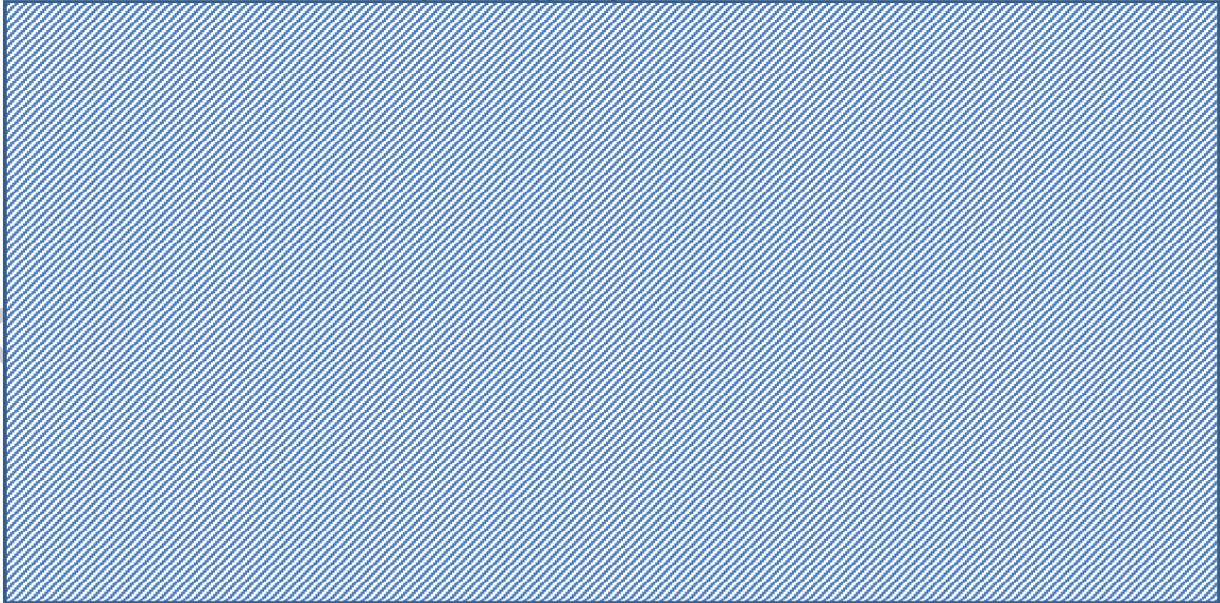




Таблица 8. Корректировка РС ЗУ производственно-складского назначения на местоположение в Московской области по офортам

Расстояние от МКАД, км.	Аналоги, расстояние от МКАД, км.																									
	1	5	10	15	20	25	30	35	40	45	50	55	60	65	70	75	80	85	90	95	100	105	110	115		
Объекты оценки, км.	1																									
	5																									
	10																									
	15																									
	20																									
	25																									
	30																									
	35																									
	40																									
	45																									
	50																									
	55																									
	60																									
	65																									
	70																									
	75																									
	80																									
85																										
90																										
95																										
100																										
105																										
110																										
115																										

Таблица 8. Легенда:

- красноватым цветом отмечены зоны выбора аналогов с отклонением по стоимости не более 1,5 раза
- салатovým цветом отмечены зоны выбора аналогов с отклонением по стоимости не более 1,3 раза

Пример пользования таблицей:

Объект оценки – ЗУ, расположенный на удалении 45 км от МКАД.

Границы корректировочных коэффициентов с поправками до 150% (красный цвет) находятся в диапазоне 25-80 км.

Границы корректировочных коэффициентов с поправками до 130% (салатовый цвет) находятся в диапазоне 35-65 км.

Подобраны 2 аналога:

Аналог №1: 30 км., РС1=А. Корректировка: А* [redacted];

Аналог №2: 50 км., РС2=В. Корректировка: В* [redacted].



1.2.2.7. Ленинградская область. Право собственности. Производственно-складское назначение ЗУ (по офертам)

Рисунок 7. Корректировка РС ЗУ на местоположение в Ленинградской области

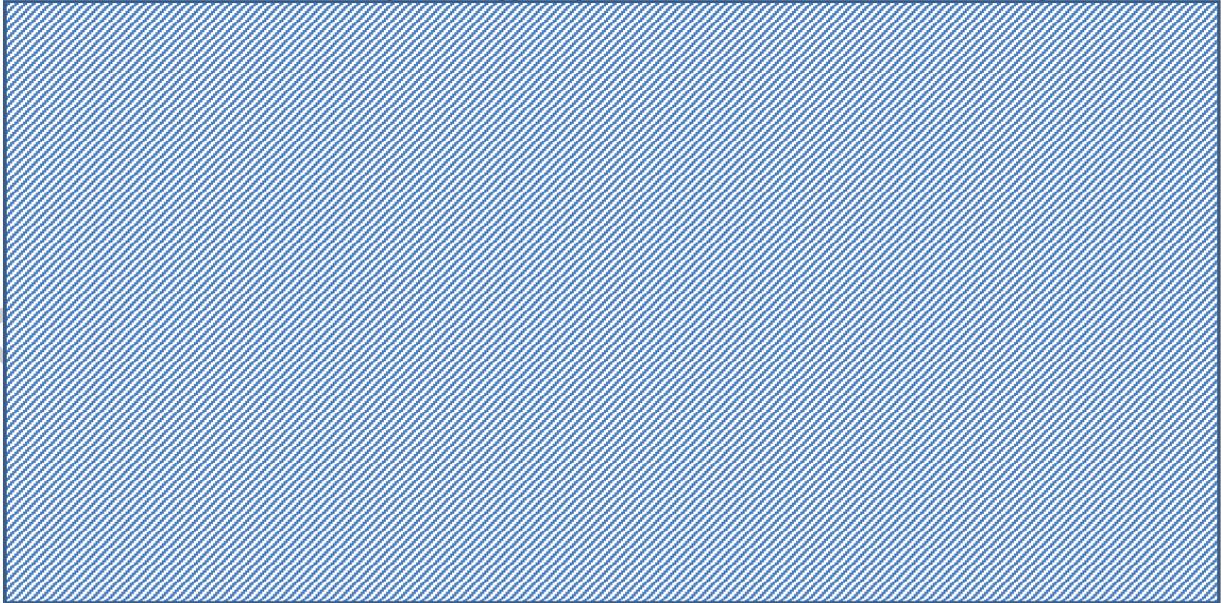




Таблица 9. Корректировка РС ЗУ на местоположение в Ленинградской области по офортам

Расстояние, км.	Аналоги, расстояние, км.																								
	1	5	10	15	20	25	30	35	40	45	50	55	60	65	70	75	80	85	90	95	100	105	110	115	
Объекты оценки, км.	1																								
	5																								
	10																								
	15																								
	20																								
	25																								
	30																								
	35																								
	40																								
	45																								
	50																								
	55																								
	60																								
	65																								
	70																								
	75																								
	80																								
	85																								
	90																								
	95																								
100																									
105																									
110																									
115																									

Таблица 9. Легенда:

- красноватым цветом отмечены зоны выбора аналогов с отклонением по стоимости не более 1,5 раза

- салатovým цветом отмечены зоны выбора аналогов с отклонением по стоимости не более 1,3 раза

Пример пользования таблицей:

Объект оценки – ЗУ, расположенный на удалении 30 км от КАД.

Границы корректировочных коэффициентов с поправками до 150% (красный цвет) находятся в диапазоне 15-70 км.

Границы корректировочных коэффициентов с поправками до 130% (салатовый цвет) находятся в диапазоне 20-50 км.

Подобраны 2 аналога:

Аналог №1:20 км., РС1=A. Корректировка: А* [red box];

Аналог №2:35 км., РС2=B. Корректировка: В* [green box];



*1.2.2.8. Ярославль. Право собственности. Производственно-складское назначение ЗУ (по
офертам)*

Рисунок 8. Корректировка РС ЗУ на местоположение в Ярославле

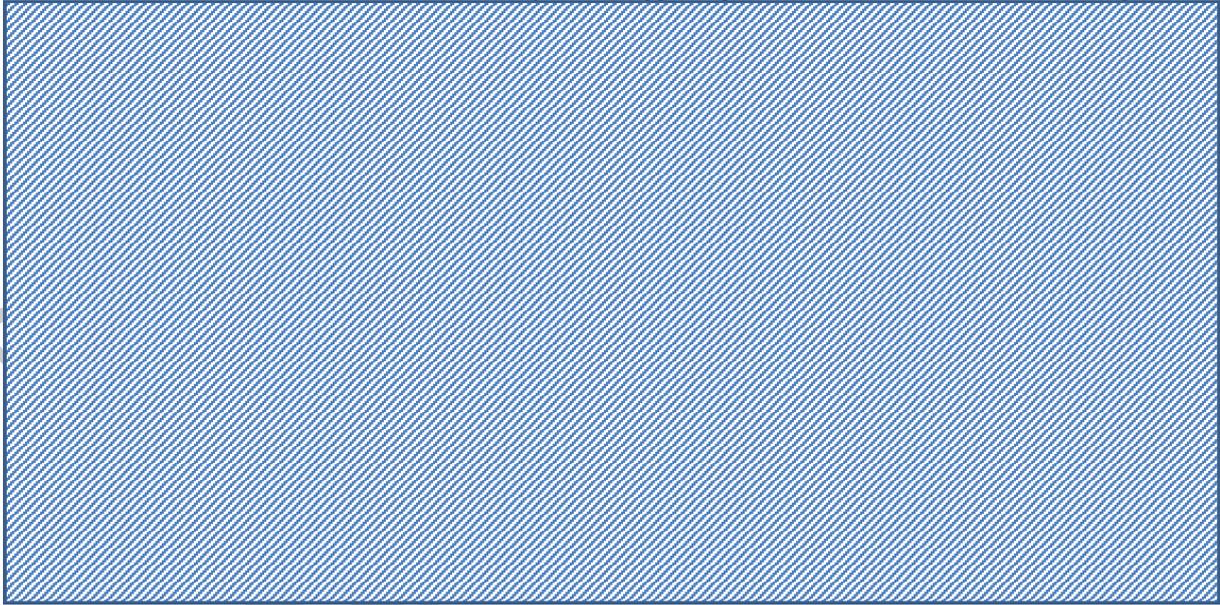




Таблица 10. Корректировка на РС ЗУ на местоположение в Ярославле

Расстояние от центра, км.	Аналоги, расстояние от центра, км.																										
	1	1,5	2	2,5	3	3,5	4	4,5	5	5,5	6	6,5	7	7,5	8	8,5	9	9,5	10	10,5	11	11,5	12	12,5			
Объекты оценки, км.	1																										
	1,5																										
	2																										
	2,5																										
	3																										
	3,5																										
	4																										
	4,5																										
	5																										
	5,5																										
	6																										
	6,5																										
	7																										
	7,5																										
	8																										
	8,5																										
9																											
9,5																											
10																											
10,5																											
11																											
11,5																											
12																											
12,5																											

Таблица 10. Легенда:

- красноватым цветом отмечены зоны выбора аналогов с отклонением по стоимости не более 1,5 раза
- салатovým цветом отмечены зоны выбора аналогов с отклонением по стоимости не более 1,3 раза

Пример пользования таблицей:

Объект оценки – ЗУ, расположенный на удалении 8 км от центра.

Границы корректировочных коэффициентов с поправками до 150% (красный цвет) находятся в диапазоне 5-12 км.

Границы корректировочных коэффициентов с поправками до 130% (салатовый цвет) находятся в диапазоне 6,5-10 км.

Подобраны 2 аналога:

Аналог №1: 6 км., РС1=А. Корректировка: А* [red box];

Аналог №2: 9 км., РС2= В. Корректировка: В* [green box].



1.2.2.9. Москва. Право аренды. Офисно - административное назначение ЗУ (по офертам)

ППА – стоимость долгосрочных прав аренды на 49 лет.

Рисунок 9. Корректировка ППА ЗУ на местоположение в Москве

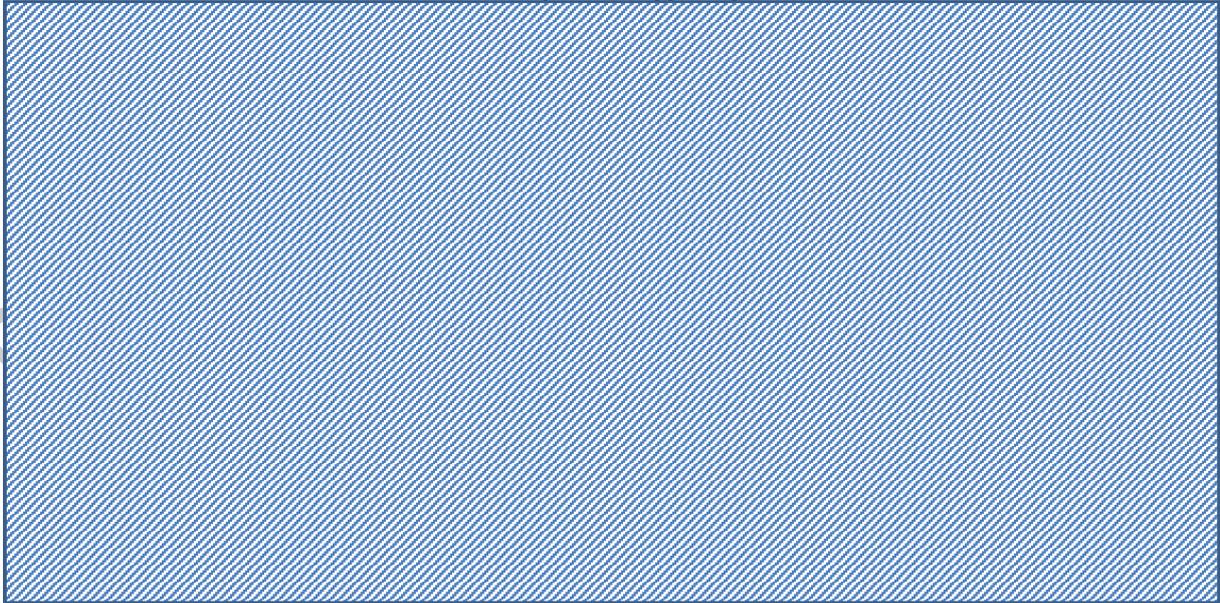




Таблица 11. Корректировка ППА офисных ЗУ на местоположение в Москве

Расстояние, км.	Аналоги, расстояние, км.																							
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24
Объекты оценки, км.	1																							
	2																							
	3																							
	4																							
	5																							
	6																							
	7																							
	8																							
	9																							
	10																							
	11																							
	12																							
	13																							
	14																							
	15																							
	16																							
	17																							
	18																							
	19																							
	20																							
	21																							
	22																							
	23																							
	24																							

Таблица 11. Легенда:

- красноватым цветом отмечены зоны выбора аналогов с отклонением по стоимости не более 1,5 раза

- салатovým цветом отмечены зоны выбора аналогов с отклонением по стоимости не более 1,3 раза

Пример пользования таблицей:

Объект оценки – ЗУ, расположенный на удалении 8 км от центра города.

Границы корректировочных коэффициентов с поправками до 150% (красный цвет) находятся в диапазоне 5-12 км.

Границы корректировочных коэффициентов с поправками до 130% (салатовый цвет) находятся в диапазоне 6-10 км.

Подобраны 2 аналога:

Аналог №1: 6 км., ППА1=С. Корректировка: С* [redacted];

Аналог №2: 10 км., ППА2=Д. Корректировка: Д* [redacted].



1.2.2.10. Москва. Право аренды. Торговое назначение ЗУ (по офертам)

ППА – стоимость долгосрочных прав аренды на 49 лет.

Рисунок 10. Корректировка ППА торговых ЗУ на местоположение в Москве

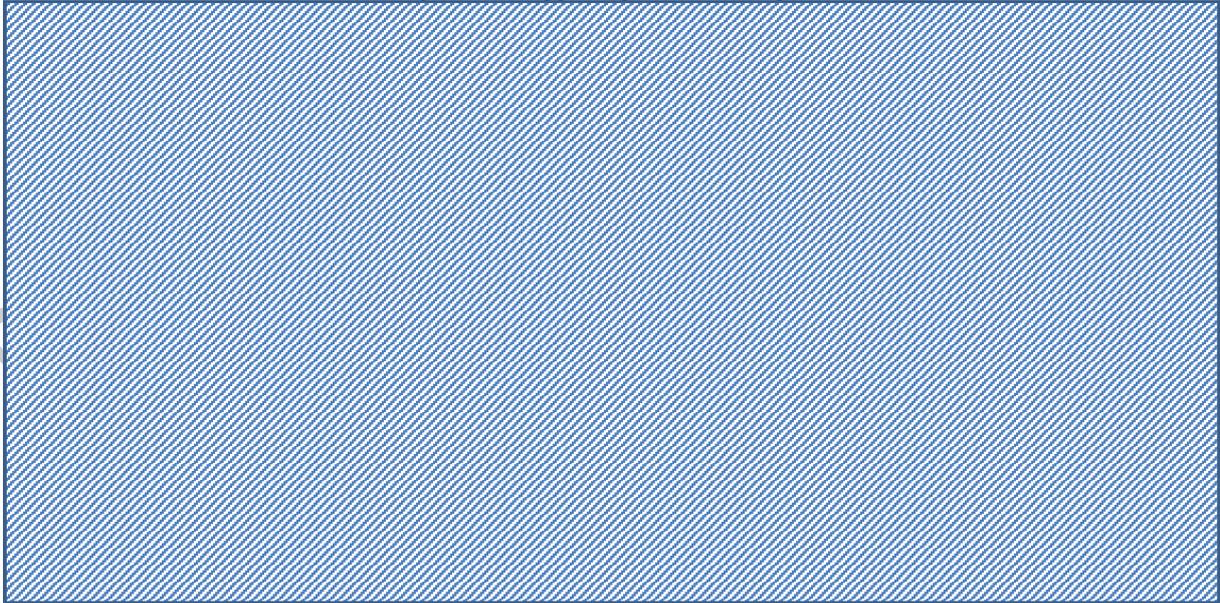




Таблица 12. Корректировка ППА ЗУ на местоположение в Москве

Расстояние, км.	Аналоги, расстояние, км.																								
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	
Объекты оценки, км.	1																								
	2																								
	3																								
	4																								
	5																								
	6																								
	7																								
	8																								
	9																								
	10																								
	11																								
	12																								
	13																								
	14																								
	15																								
	16																								
	17																								
	18																								
	19																								
	20																								
	21																								
	22																								
	23																								
	24																								

Таблица 12. Легенда:

- красноватым цветом отмечены зоны выбора аналогов с отклонением по стоимости не более 1,5 раза

- салатovým цветом отмечены зоны выбора аналогов с отклонением по стоимости не более 1,3 раза

Пример пользования таблицей:

Объект оценки – ЗУ, расположенный на удалении 7 км от центра города.

Границы корректировочных коэффициентов с поправками до 150% (красный цвет) находятся в диапазоне 5-10 км.

Границы корректировочных коэффициентов с поправками до 130% (салатовый цвет) находятся в диапазоне 6-9 км.

Подобраны 2 аналога:

Аналог №1: 5 км., ППА1=С. Корректировка: С* [];

Аналог №2: 10 км., ППА2=Д. Корректировка: Д* []



**1.2.2.11. Москва. Право аренды. Производственно-складское назначение ЗУ (по
офертам)**

ППА – стоимость долгосрочных прав аренды на 49 лет.

Рисунок 11. Корректировка ППА производственно-складских ЗУ на местоположение в Москве

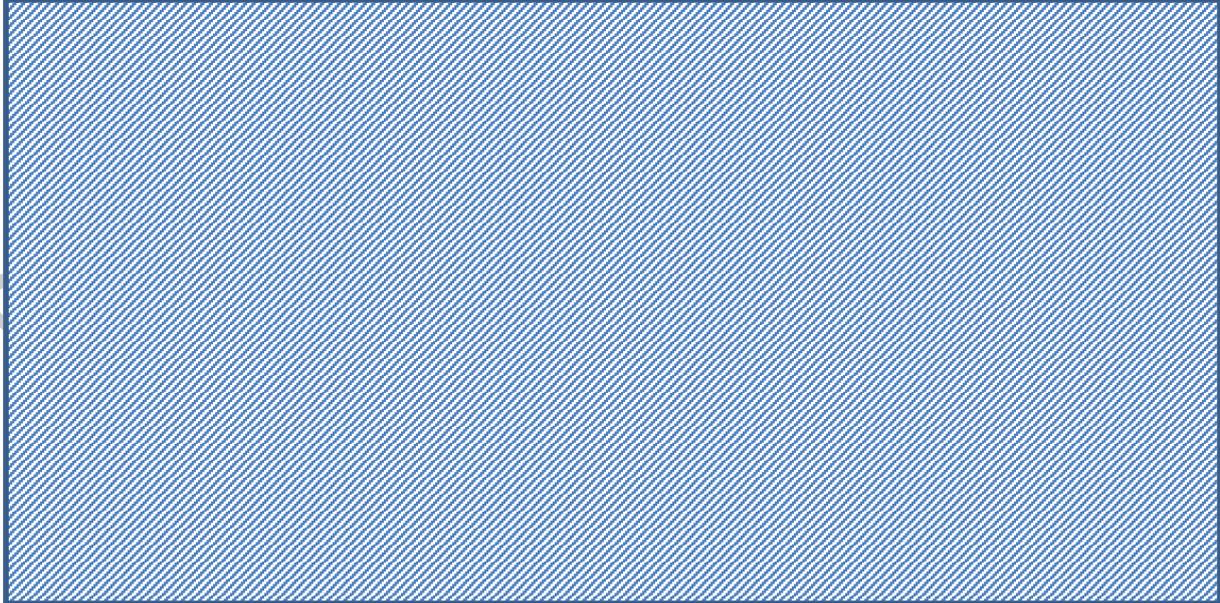




Таблица 13. Корректировка ППА ЗУ на местоположение в Москве

Расстояние, км.	Аналоги, расстояние, км.																								
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	
Объекты оценки, км.	1																								
	2																								
	3																								
	4																								
	5																								
	6																								
	7																								
	8																								
	9																								
	10																								
	11																								
	12																								
	13																								
	14																								
	15																								
	16																								
	17																								
	18																								
	19																								
	20																								
	21																								
	22																								
	23																								
	24																								

Таблица 13. Легенда:

- красноватым цветом отмечены зоны выбора аналогов с отклонением по стоимости не более 1,5 раза

- салатovým цветом отмечены зоны выбора аналогов с отклонением по стоимости не более 1,3 раза

Пример пользования таблицей:

Объект оценки – ЗУ, расположенный на удалении 5 км от центра города.

Границы корректировочных коэффициентов с поправками до 150% (красный цвет) находятся в диапазоне 3-9 км.

Границы корректировочных коэффициентов с поправками до 130% (салатовый цвет) находятся в диапазоне 4-7 км.

Подобраны 2 аналога:

Аналог №1: 4 км., ППА1=С. Корректировка: С* [красный квадрат];

Аналог №2: 9 км., ППА2=Д. Корректировка: Д* [салатовый квадрат].



1.2.2.12. Москва. Общие сопоставительные данные по земельным участкам

Таблица 14. Москва. Таблица сопоставительных данных для РС, РЦ, ППА ЗУ

Наименование/Расстояние от центра города, км.	0,5	1	2	4	6	8	10	12	14	16	18	20	22	24
Офисно-административные														
РС														
ППА														
Соотношение ППА/РС														
Коммерческие сделки														
Соотношение Цена/Предложение														
Торговые														
РС														
ППА														
Соотношение ППА/РС														
Соотношение Цена/Предложение														
Производственные														
РС														
ППА														
Соотношение ППА/РС														
Соотношение Цена/Предложение														
СООТНОШЕНИЕ СТОИМОСТЕЙ РС														
ТОРГОВЫЕ/ТОРГОВЫЕ														
ОФИСНЫЕ/ТОРГОВЫЕ														
ПРОИЗВОДСТВЕННЫЕ/ТОРГОВЫЕ														

Данные, приведенные в таблице, получены по расчетам регрессионных зависимостей.



1.2.3. КОРРЕКТИРОВКИ НА МАСШТАБ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ (Москва, Московская область, Ленинградская область, Санкт-Петербург)

Использование: Корректировка на масштаб связана с различием в площадях аналога и объекта оценки. Применяется в условиях большого различия в площадях аналога и объекта оценки. Корректировка ограничена допустимым уровнем коэффициента корректировки (до 30%) и экстремальным уровнем корректировки (до 50%).

Таблица 15. Сводная таблица корреляционно-регрессионных данных (влияние масштабного эффекта)

№ п/п	Наименование, назначение	Регрессионное уравнение	R ²	R	РСк, ППАк, ед.изм.	Площадь ЗУ, ед. изм.	Значимость связи по Чеддоку
1	Москва						
	Оферты						
1.1.	Офисно-административное						
1.2.	Торговое						
1.3.	Производственное						
2	Московская область						
	Оферты						
2.1.	Торговое						
2.2.	Производственное						
2.3.	Сельскохозяйственное						
3	Ленинградская область						
	Оферты						
3.1.	Производственное						
4	Санкт-Петербург						
	Оферты						
4.1.	Производственное						



1.2.3.1. Москва. Право собственности. Масштабный эффект для ЗУ офисно - административного назначения

Рисунок 12. Масштабный эффект для РС ЗУ в Москве

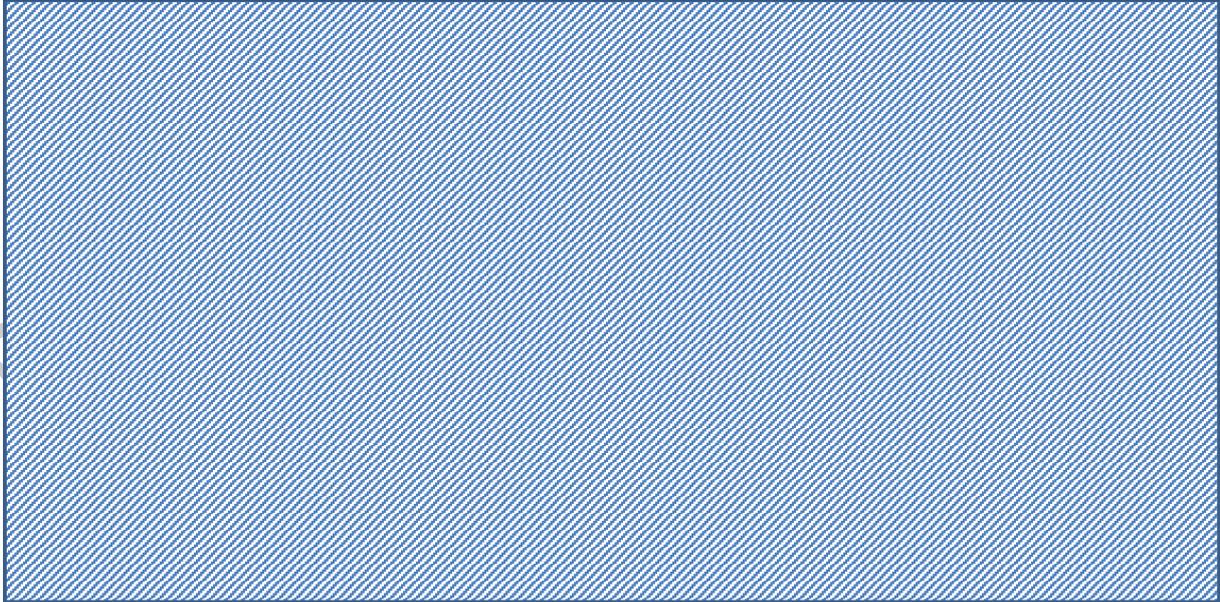




Таблица 16. Москва. Право собственности. Масштабный эффект для РС ЗУ в Москве

Площадь, кв.м.	Аналоги, кв.м.																											
	200	400	600	800	1000	1500	2000	2500	3000	3500	4000	4500	5000	5500	6000	6500	7000	7500	8000	8500	9000	9500	10000	10500	11000	11500	12000	
200																												
400																												
600																												
800																												
1000																												
1500																												
2000																												
2500																												
3000																												
3500																												
4000																												
4500																												
5000																												
5500																												
6000																												
6500																												
7000																												
7500																												
8000																												
8500																												
9000																												
9500																												
10000																												
10500																												
11000																												
11500																												
12000																												

Таблица 16. Легенда:

- красноватым цветом отмечены зоны выбора аналогов с отклонением по стоимости не более 1,5 раза
- салатовым цветом отмечены зоны выбора аналогов с отклонением по стоимости не более 1,3 раза

Пример пользования таблицей:

Объект оценки – ЗУ площадью 800 кв.м.

Границы корректировочных коэффициентов с поправками до 150% (красный цвет) находятся в диапазоне 200-7 500 кв.м.

Границы корректировочных коэффициентов с поправками до 130% (салатовый цвет) находятся в диапазоне 200-3000 кв.м.

Подобраны 2 аналога:

Аналог №1: 400 кв.м., РС=А. Корректировка: А* [];

Аналог №2: 1500 кв.м., РС=В. Корректировка: В* [].



1.2.3.2. Москва. Право собственности. Масштабный эффект для ЗУ торгового назначения

Рисунок 13. Масштабный эффект для РС ЗУ в Москве

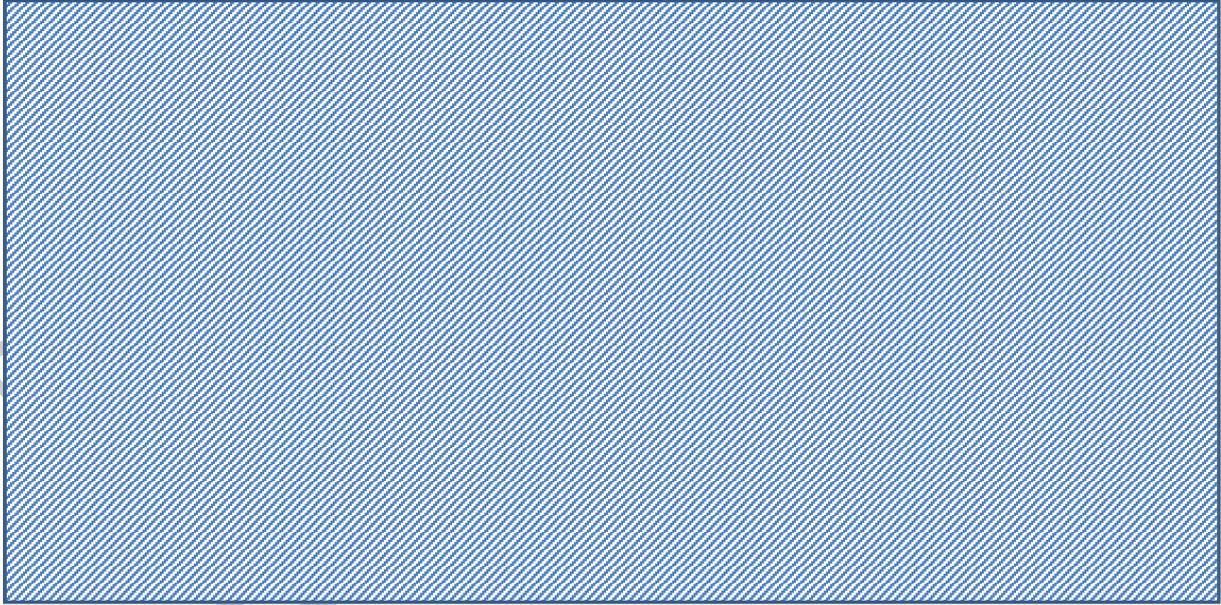




Таблица 17. Москва. Право собственности. Масштабный эффект для РС ЗУ в Москве

Площадь, кв.м.	Аналоги, кв.м.																												
	200	400	600	800	1000	1500	2000	2500	3000	3500	4000	4500	5000	6000	7000	8000	9000	10000	11000	12000	13000	14000	15000	16000	17000	18000	19000		
Объекты оценки, кв.м.	200																												
	400																												
	600																												
	800																												
	1000																												
	1500																												
	2000																												
	2500																												
	3000																												
	3500																												
	4000																												
	4500																												
	5000																												
	6000																												
	7000																												
	8000																												
	9000																												
	10000																												
	11000																												
12000																													
13000																													
14000																													
15000																													
16000																													
17000																													
18000																													
19000																													

Таблица 17. Легенда:

- красноватым цветом отмечены зоны выбора аналогов с отклонением по стоимости не более 1,5 раза

- салатovým цветом отмечены зоны выбора аналогов с отклонением по стоимости не более 1,3 раза

Пример пользования таблицей:

Объект оценки – ЗУ площадью 800 кв.м.

Границы корректировочных коэффициентов с поправками до 150% (красный цвет) находятся в диапазоне 200-5 000 кв.м.

Границы корректировочных коэффициентов с поправками до 130% (салатовый цвет) находятся в диапазоне 400-2 500 кв.м.

Подобраны 2 аналога:

Аналог №1: 400 кв.м., РС=А. Корректировка: А* [красный квадрат];

Аналог №2: 1500 кв.м., РС=В. Корректировка: В* [салатовый квадрат].



1.2.3.3. Москва. Права собственности. Масштабный эффект для ЗУ производственного назначения.

Рисунок 14. Масштабный эффект для РС ЗУ в Москве

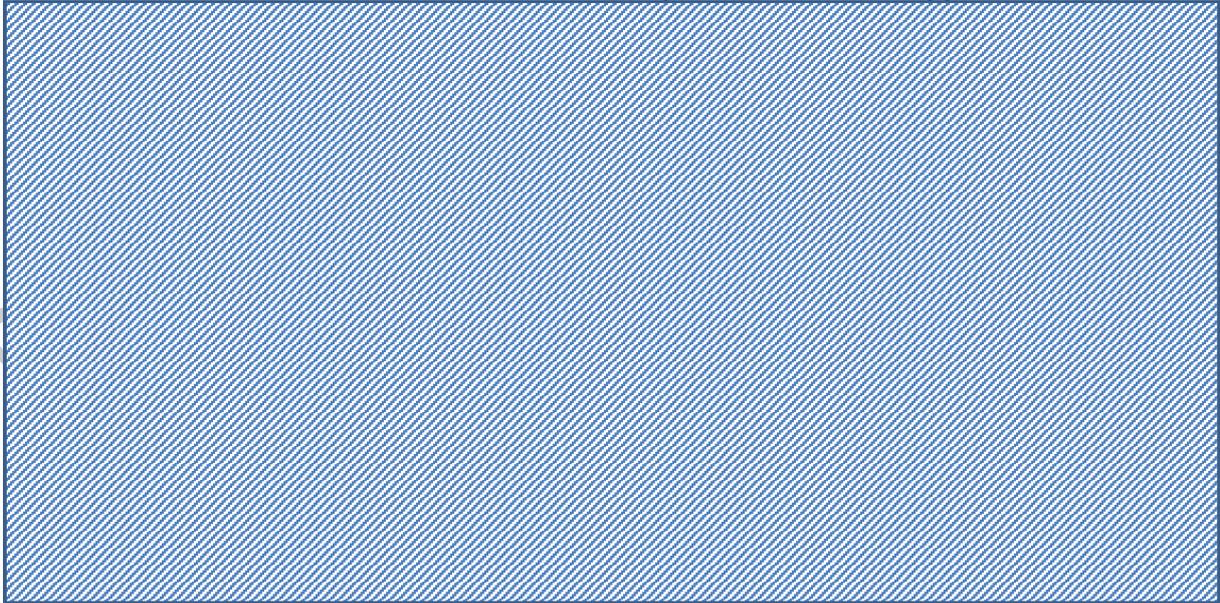




Таблица 18. Москва. Масштабный эффект для ЗУ производственного назначения

Площадь, кв.м.	Аналоги, кв.м.																											
	500	1000	2000	3000	4000	5000	6000	7000	8000	9000	10000	15000	20000	25000	30000	35000	40000	45000	50000	55000	60000	65000	70000	75000	80000	85000	90000	
500																												
1000																												
2000																												
3000																												
4000																												
5000																												
6000																												
7000																												
8000																												
9000																												
10000																												
15000																												
20000																												
25000																												
30000																												
35000																												
40000																												
45000																												
50000																												
55000																												
60000																												
65000																												
70000																												
75000																												
80000																												
85000																												
90000																												

Таблица 18. Легенда:

- красноватым цветом отмечены зоны выбора аналогов с отклонением по стоимости не более 1,5 раза
- салатovým цветом отмечены зоны выбора аналогов с отклонением по стоимости не более 1,3 раза

Пример пользования таблицей:

Объект оценки – ЗУ площадью 4 000 кв.м.

Границы корректировочных коэффициентов с поправками до 150% (красный цвет) находятся в диапазоне 1 000 – 25 000 кв.м..

Границы корректировочных коэффициентов с поправками до 130% (салатовый цвет) находятся в диапазоне 2 000 – 10 000 кв.м.

Подобраны 2 аналога:

Аналог №1: 2 000 кв.м., РС=А. Корректировка: А* 

Аналог №2: 8 000 кв.м., РС= В. Корректировка: В* 



1.2.3.4. Московская область. Право собственности. Масштабный эффект для РС ЗУ торгового назначения

Рисунок 15. Масштабный эффект для РС ЗУ в Московской области

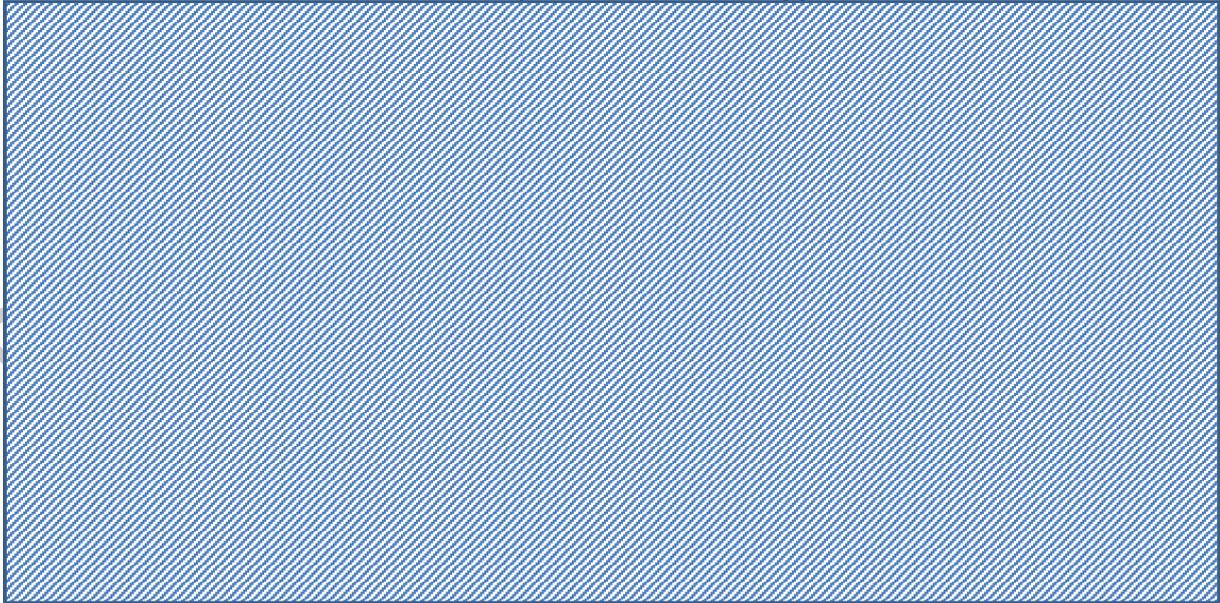




Таблица 19. Масштабный эффект для РС ЗУ в Московской области

Площадь, кв.м.	Аналоги, кв.м.																											
	200	400	600	800	1000	1200	1400	1600	1800	2000	2200	2400	2600	2800	3000	3200	3400	3600	3800	4000	4200	4400	4600	4800	5000	5200	5400	
Объекты оценки, кв.м.	200	400	600	800	1000	1200	1400	1600	1800	2000	2200	2400	2600	2800	3000	3200	3400	3600	3800	4000	4200	4400	4600	4800	5000	5200	5400	
	400																											
	600																											
	800																											
	1000																											
	1200																											
	1400																											
	1600																											
	1800																											
	2000																											
	2200																											
	2400																											
	2600																											
	2800																											
	3000																											
	3200																											
	3400																											
	3600																											
	3800																											
	4000																											
	4200																											
	4400																											
	4600																											
	4800																											
	5000																											
	5200																											
	5400																											

Таблица 19. Легенда:

- красноватым цветом отмечены зоны выбора аналогов с отклонением по стоимости не более 1,5 раза
- салатовым цветом отмечены зоны выбора аналогов с отклонением по стоимости не более 1,3 раза

Пример пользования таблицей:

Объект оценки – ЗУ площадью 600 кв.м.

Границы корректировочных коэффициентов с поправками до 150% (красный цвет) находятся в диапазоне 200 -2 000 кв.м.

Границы корректировочных коэффициентов с поправками до 130% (салатовый цвет) находятся в диапазоне 400 -1 200 кв.м.

Подобраны 2 аналога:

Аналог №1: 400 кв.м., РС=А. Корректировка: А* [red box]

Аналог №2: 1 000 кв.м., РС= В. Корректировка: В* [red box]



*1.2.3.5. Московская область. Право собственности. Масштабный эффект для РС ЗУ
производственного назначения*

Рисунок 16. Масштабный эффект для РС ЗУ в Московской области

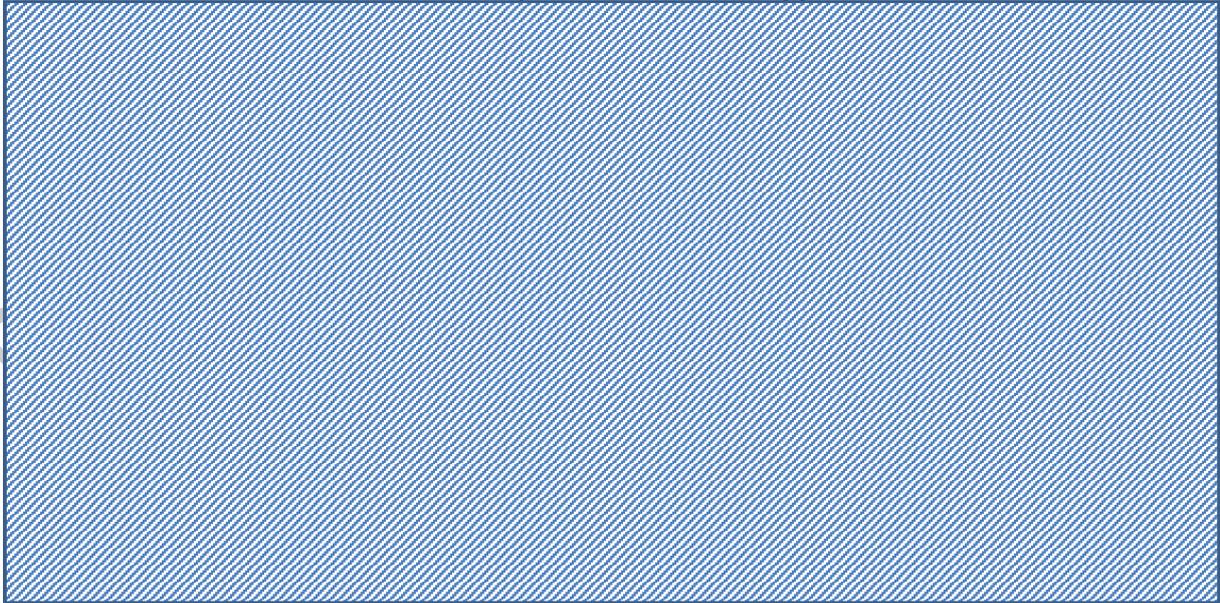




Таблица 20. Масштабный эффект для РС ЗУ в Московской области

Площадь, Га.	Аналоги, Га																												
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	12	14	16	18	20	22	24	26	28	30	32	34	36	38	40	42	44		
Объекты оценки, Га.	1																												
	2																												
	3																												
	4																												
	5																												
	6																												
	7																												
	8																												
	9																												
	10																												
	12																												
	14																												
	16																												
	18																												
	20																												
	22																												
	24																												
	26																												
	28																												
	30																												
32																													
34																													
36																													
38																													
40																													
42																													
44																													

Таблица 20. Легенда:

- красноватым цветом отмечены зоны выбора аналогов с отклонением по стоимости не более 1,5 раза
- салатовым цветом отмечены зоны выбора аналогов с отклонением по стоимости не более 1,3 раза

Пример пользования таблицей:

Объект оценки – ЗУ площадью 10 Га.

Границы корректировочных коэффициентов с поправками до 150% (красный цвет) находятся в диапазоне 3 – 34 Га.

Границы корректировочных коэффициентов с поправками до 130% (салатовый цвет) находятся в диапазоне 5 – 20 Га.

Подобраны 2 аналога:

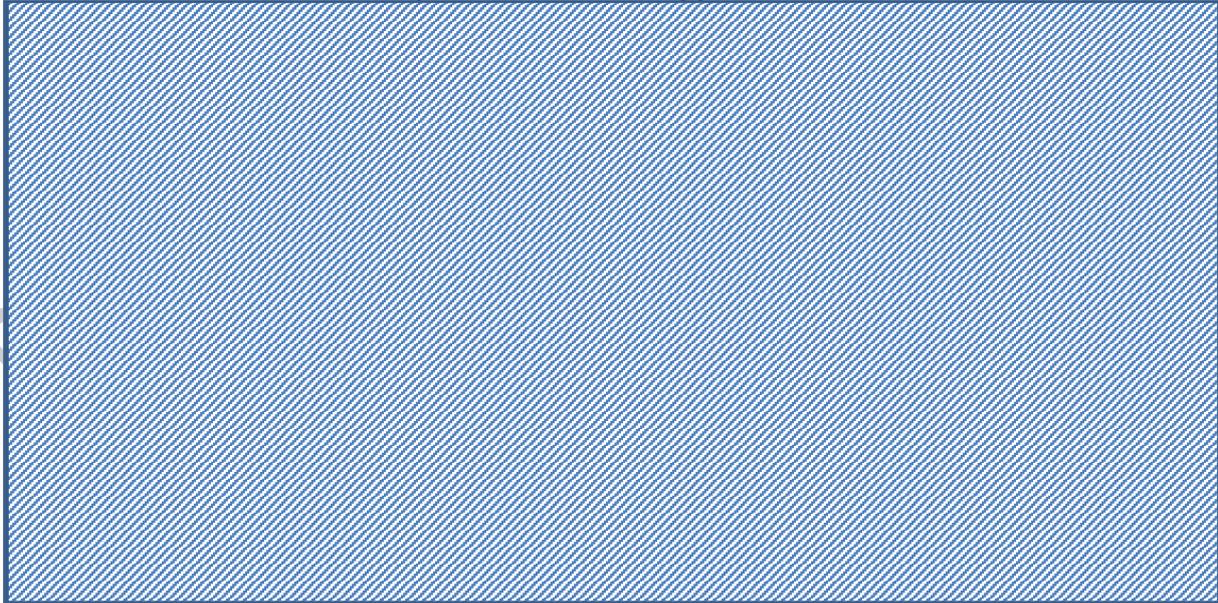
Аналог №1: 4 Га, РС=А. Корректировка: А* [];

Аналог №2: 12 Га, РС= В. Корректировка: В* [].



1.2.3.6. Московская область. Право собственности. Масштабный эффект для РС ЗУ сельскохозяйственного назначения

Рисунок 17. Масштабный эффект для ЗУ сельскохозяйственного назначения



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

Удельная стоимость = [] * Площадь []

R² = 0,357

R = 0,597

(по шкале Чеддока теснота связи заметная)



Таблица 21. Масштабный эффект для РС ЗУ сельскохозяйственного назначения в Московской области

Площадь, Га	Аналоги, Га																														
	20	40	60	80	100	120	140	160	180	200	220	240	260	280	300	320	340	360	380	400	420	440	460	480	500	520	540				
Объекты оценки, кв.м.	20																														
	40																														
	60																														
	80																														
	100																														
	120																														
	140																														
	160																														
	180																														
	200																														
	220																														
	240																														
	260																														
	280																														
	300																														
	320																														
	340																														
	360																														
	380																														
	400																														
420																															
440																															
460																															
480																															
500																															
520																															
540																															

Таблица 21. Легенда:

- красноватым цветом отмечены зоны выбора аналогов с отклонением по стоимости не более 1,5 раза
- салатовым цветом отмечены зоны выбора аналогов с отклонением по стоимости не более 1,3 раза



*1.2.3.7. Ленинградская область. Права собственности. Масштабный эффект для РС ЗУ
производственного назначения*

Рисунок 18. Масштабный эффект для РС ЗУ в Ленинградской области

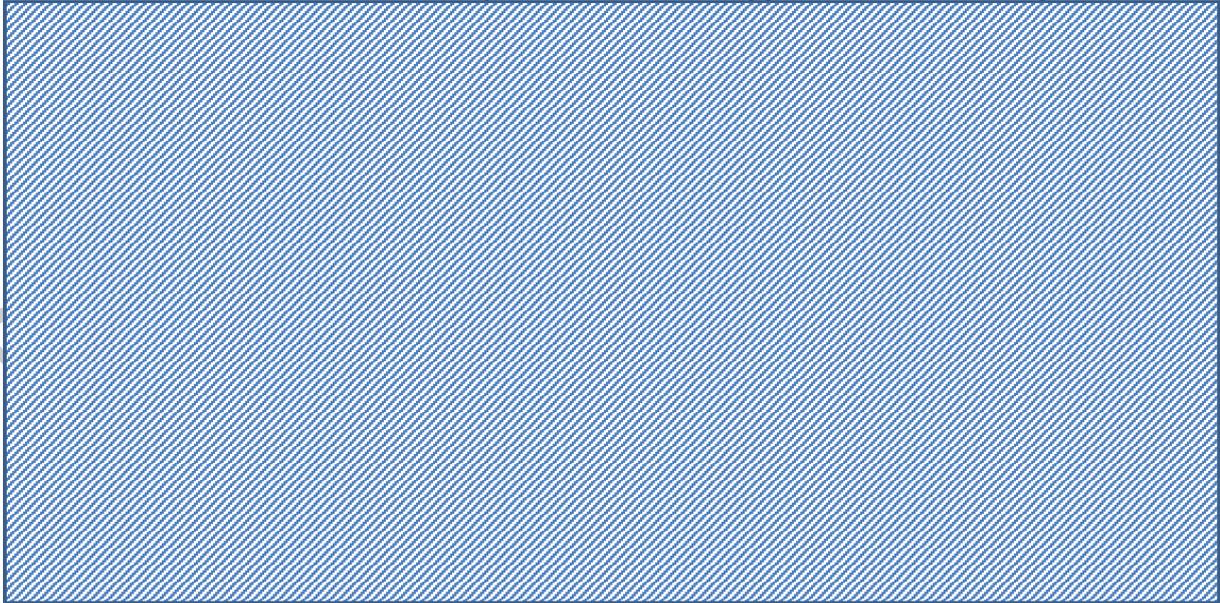




Таблица 22. Масштабный эффект для РС ЗУ в Ленинградской области

Площадь, Га		Аналоги, Га																											
		1	1,5	2	2,5	3	3,5	4	4,5	5	5,5	6	6,5	7	7,5	8	8,5	9	9,5	10	10,5	11	11,5	12	12,5	13	13,5	14	
Объекты оценки, Га.	1																												
	1,5																												
	2																												
	2,5																												
	3																												
	3,5																												
	4																												
	4,5																												
	5																												
	5,5																												
	6																												
	6,5																												
	7																												
	7,5																												
8																													
8,5																													
9																													
9,5																													
10																													
10,5																													
11																													
11,5																													
12																													
12,5																													
13																													
13,5																													
14																													

Таблица 22. Легенда:

- красноватым цветом отмечены зоны выбора аналогов с отклонением по стоимости не более 1,5 раза

- салатовым цветом отмечены зоны выбора аналогов с отклонением по стоимости не более 1,3 раза

Пример пользования таблицей:

Объект оценки – ЗУ площадью 6 Га.

Границы корректировочных коэффициентов с поправками до 150% (красный цвет) находятся в диапазоне 1 – 14 Га.

Границы корректировочных коэффициентов с поправками до 130% (салатовый цвет) находятся в диапазоне 1,5 – 14 Га.

Подобраны 2 аналога:

Аналог №1: 4 Га, РС=А. Корректировка: А* [redacted];

Аналог №2: 10 Га, РС= В. Корректировка: В* [redacted].



1.2.3.8. Санкт-Петербург. Право собственности. Масштабный эффект для РС ЗУ производственно-складского назначения

Рисунок 19. Масштабный эффект для РС производственных ЗУ в Санкт-Петербурге

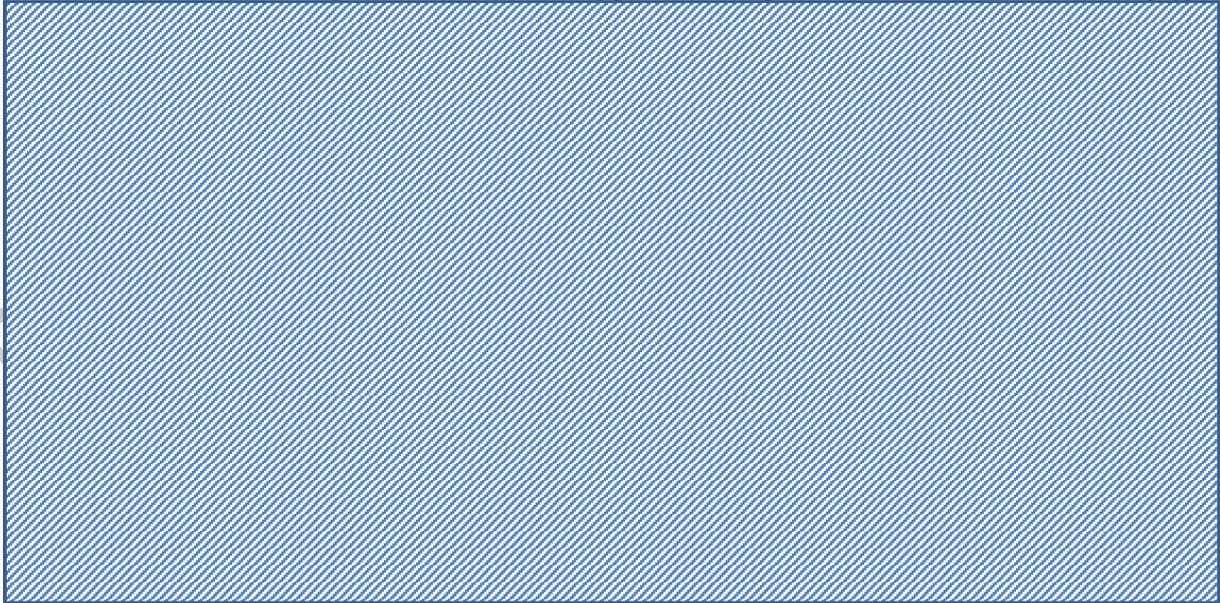




Таблица 23. Масштабный эффект для РС ЗУ в Санкт-Петербурге

Площадь, Га		Аналоги, Га																											
		1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	12	14	16	18	20	25	30	35	40	45	50	55	60	65	70	75	80	
Объекты оценки, Га	1																												
	2																												
	3																												
	4																												
	5																												
	6																												
	7																												
	8																												
	9																												
	10																												
	12																												
	14																												
	16																												
	18																												
	20																												
	25																												
30																													
35																													
40																													
45																													
50																													
55																													
60																													
65																													
70																													
75																													
80																													

Таблица 23. Легенда:

- красноватым цветом отмечены зоны выбора аналогов с отклонением по стоимости не более 1,5 раза
- салатовым цветом отмечены зоны выбора аналогов с отклонением по стоимости не более 1,3 раза

Пример пользования таблицей:

Объект оценки – ЗУ площадью 10 Га.

Границы корректировочных коэффициентов с поправками до 150% (красный цвет) находятся в диапазоне 5 – 20 Га.

Границы корректировочных коэффициентов с поправками до 130% (салатовый цвет) находятся в диапазоне 6 – 16 Га.

Подобраны 2 аналога:

Аналог №1: 5 Га, РС=А. Корректировка: А* [redacted];

Аналог №2: 12 Га, РС= В. Корректировка: В* [redacted].



1.2.4. ДИАПАЗОНЫ КОРРЕКТИРОВОК ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ С УЧЕТОМ ВЛИЯНИЯ РАЗЛИЧНЫХ ФАКТОРОВ

Использование: Диапазоны корректировок приводятся с целью ограничения рамок расчетных коэффициентов корректировки и общего представления о величине корректировки. Применяется в условиях большого различия в параметрах аналога и объекта оценки. Корректировки приводятся в виде диапазонов, найденных по различным местоположениям РФ.

Результаты определений диапазонов корректировок сведены в общую таблицу.

Таблица 24. Диапазоны корректировок для факторов влияния на стоимости земельных участков

№ п/п	Наименование ЗУ	Условия		Диапазоны корректировок	Местоположение земельных участков
Городские земельные участки					
1	Городского коммерческого назначения (торговля, офисы, сервис)	Близость ж/д вокзала	Удаление на 0,8 км.		
2	Городского коммерческого назначения (торговля, офисы, сервис)	Близость к метро	Удаление на 0,4 км.		
3	Городского коммерческого назначения (торговля, офисы, сервис)	Близость к остановке транспорта	Удаление на 0,5 км.		
4	Городского коммерческого назначения (торговля, офисы, сервис)	Близость к остановке транспорта	Удаление на 0,2 км.		
5	Городского коммерческого назначения (торговля, офисы, сервис)	Наличие рядом церкви	Удаление на 0,5 км.		
6	Городского коммерческого назначения (торговля, офисы, сервис)	Наличие инженерных сетей на участке	Отсутствие инженерных сетей		
7	Городского коммерческого назначения (торговля, офисы, сервис)	Наличие ИРД	Без ИРД		
8	Городского коммерческого назначения (торговля, офисы, сервис)	Наличие культурно-исторического ансамбля	Удаленность от ансамбля до 0,5 км.		
9	Городского коммерческого назначения (торговля, офисы, сервис)	Наличие источника экологической опасности (химзавод, выбросы)	Отсутствие источников экологической опасности в зоне до 3 км.		
Земли мелких населенных пунктов					
1	Под и.ж.с.	Наличие газа на участке	Отсутствие газа и возможность подключения		
2	Под и.ж.с.	Наличие газа рядом с участком	Отсутствие газа и возможность подключения		
3	Под и.ж.с.	Наличие леса или водоема рядом	Отсутствие леса водоема		
5	Под и.ж.с.	Наличие культурно-исторического ансамбля	Удаленность от ансамбля до 1,5 км.		
6	Под и.ж.с.	Наличие рядом церкви	Удаление на 0,5 км.		
7	Под и.ж.с.	Наличие школы	Отсутствие школы		
8	Под и.ж.с.	Наличие рядом федеральной трассы	Отсутствие федеральной трассы		
9	Под и.ж.с.	Наличие дороги с твердым покрытием	Дорога грунтовая, гравийная		
10	Под и.ж.с.	Наличие магазинов	Отсутствие магазинов		



№ п/п	Наименование ЗУ	Условия		Диапазоны корректировок	Местоположение земельных участков
Земли загородных владений до 30 км. от городов					
1	Под коттеджную застройку	Наличие общей канализации	Отсутствие общей канализации		
2	Под коттеджную застройку	Наличие рядом выезда на федеральную или муниципальную трассу	Выезд свыше 2 км.		
3	Под коттеджную застройку	Наличие дороги с твердым покрытием	Дорога грунтовая, гравийная		
4	Под коттеджную застройку	Наличие леса и водоема	Отсутствие леса, водоема		
5	Под коттеджную застройку	Централизованная охрана участков	Без охраны		



1.2.5. РАЗНИЦА В СТОИМОСТИ КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ С ПРАВАМИ СОБСТВЕННОСТИ И С ПРАВАМИ АРЕНДЫ НА ЗЕМЕЛЬНЫЕ УЧАСТКИ

Использование: Корректировка вводится к общей стоимости объектов коммерческой недвижимости, она связана с реакцией рынка купли – продажи на различие прав для земельных участков (право собственности и право аренды), передаваемых в составе общих прав на ЗУ и улучшения. Применяется в условиях прямой корректировки аналога и объекта оценки с различными правами на ЗУ.

В ниже приведенной таблице представлены соотношения между рыночной стоимостью объектов коммерческой недвижимости, реализуемым на рынке с правами собственности и правами долгосрочной аренды на ЗУ.

Таблица 25. Средние соотношения между стоимостью коммерческой недвижимости с правами собственности и правами аренды в городах РФ

№ п/п	Город	Назначение объекта	Расстояние от центра, км.	РСсобств/РСаренда
1	Москва			
1.1.		Торговое		
1.2.		Торговое		
1.3.		Офисное		
1.4.		Офисное		
1.5.		Офисное		
1.6.		Производственно-складское		
1.7.		Производственно-складское		
2	Екатеринбург			
2.1.		Торговое		
2.2.		Офисное		
2.3.		Офисно-складское		
2.4.		Производственно-складское		
3	Краснодар			
3.1.		Торговое		
3.2.		Офисное		
3.3.		Производственно-складское		
4	Новосибирск			
4.1.		Торговое		
4.2.		Производственно-складское		
4.3.		Производственно-складское		
5	Омск			
5.1.		Торговое		
5.2.		Офисное		
5.3.		Производственно-складское		
6	Ростов на Дону			
6.1.		Офисное		
6.2.		Торговое		
6.3.		Производственное		
7	Рязань			
7.1.		Торговое		
8	Санкт-Петербург			
8.1.		Торговое		
8.2.		Офисное		
8.3.		Производственное		
9	Тверь			
9.1.		Торговое		
9.3.		Производственно-складское		
10	Ярославль			
10.1.		Торговое		
10.2.		Офисное		
10.3.		Производственно-складское		



1.2.6. ИССЛЕДОВАНИЕ СООТНОШЕНИЯ «Стоимость прав долгосрочной аренды на 49 лет / Стоимость прав собственности» ДЛЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ В ГОРОДАХ РФ

Использование: Корректировка связана с разницей в правах на ЗУ. Применяется в условиях различия в правах на ЗУ для аналога и объекта оценки.

Обозначения:

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

ПС – удельная рыночная стоимость прав собственности на ЗУ.

Значения соотношения ПА/ПС исследовались для различных городов РФ на основании данных, приведенных в сборниках по недвижимости, сайтов сети Интернет.

Информация: СРД-11-19

Таблица 26. Соотношение ПА*/ПС для различных городов РФ

№ п/п	Город, местоположение объекта	Функциональное назначение	СРД-11	СРД-12	СРД-13	СРД-14	СРД-15	СРД-16	СРД-17	СРД-2016,	СРД-18	СРД-19	март 2017 г.
			(ноябрь 2012 г.)	(май 2013 г.)	(ноябрь 2013 г.)	(май 2014 г.)	(ноябрь 2014 г.)	(май 2015 г.)	(ноябрь 2015 г.)	(март 2016 г.)	(май 2016 г.)	(ноябрь 2016 г.)	
1	Архангельск												
	Центр	Торговое											
	Окраина	Производственное											
2	Астрахань												
	Окраина	Производственное											
3	Владивосток												
	Середина	Торговое											
	Середина	Торгово-сервисное											
	Окраина	Производственное											
4	Волгоград												
	Центр	Офисное											
	Середина	Торговое											
	Середина	Офисное											
	Окраина	Производственное											
5	Воронеж												
	Центр	Офисное											
	Окраина	Производственное											
6	Екатеринбург												
	Центр	Торговое											
	Середина	Торговое											
	Середина	Офисное											
	Середина	Производственное											
	Окраина	Торговое											
	Окраина	Офисное											
7	Иркутск												
	Середина	Торговое											
	Середина	Офисное											
	Окраина	Производственное											
8	Калуга												
	Середина	Торговое											
	Окраина	Производственно-складское											
9	Киров												
	Окраина	Производственное											
	Центр	Торговое											
	Центр	Торгово-сервисное											
10	Кострома												
	Окраина	Производственное											
	Середина	Офисное											
11	Краснодар												
	Центр	Офисное											
	Центр	Торгово-сервисное											
	Середина	Торговое											
	Середина	Офисное											



№ п/п	Город, местоположение объекта	Функциональное назначение	СРД-11	СРД-12	СРД-13	СРД-14	СРД-15	СРД-16	СРД-17	СРК-2016,	СРД-18	СРД-19	март 2017 г.
			(ноябрь 2012 г.)	(май 2013 г.)	(ноябрь 2013 г.)	(май 2014 г.)	(ноябрь 2014 г.)	(май 2015 г.)	(ноябрь 2015 г.)	(март 2016 г.)	(май 2016 г.)	(ноябрь 2016 г.)	
	Середина	Производственное											
	Окраина	Торговое											
	Окраина	Производственное											
12	Курск												
	Середина	Офисное											
13	Москва												
	Центр	Торговое											
	Центр	Офисное											
	Середина	Торговое											
	Середина	Офисное											
	Середина	Сервисное											
	Окраина	Производственное											
	Окраина	Торговое											
	Окраина	Офисное											
	Окраина	Офисно-складское											
	Окраина	Сервисное											
14	Московская область												
	4-10 км. от МКАД	Торговое											
	6-9 км. от МКАД	Складское											
	6-12 км. от МКАД	Торговое											
	8-12 км. от МКАД	Офисное											
	10-15 км. от МКАД	Офисное											
	12-16 км. от МКАД	Складское											
	12-20 км. от МКАД	Торговое											
	22-28 км. от МКАД	Торговое											
	20-30 км.от МКАД	Производственное											
	30-42 км. от МКАД	Производственное											
	40-60 км. от МКАД	Производственное											
	50-70 км. от МКАД	Производственное											
15	Новосибирск												
	Середина	Торговое											
	Середина	Офисное											
	Окраина	Производственное											
16	Рязань												
	Окраина	Производственное											
17	Самара												
	Середина	Торговое											
	Середина	Торгово-сервисное											
	Окраина	Производственное											
18	Санкт-Петербург												
	Центр	Торговое											
	Окраина	Торговое											
	Окраина	Торгово-сервисное											
	Окраина	Торгово-складское											
	Окраина	Производственное											
19	Тверь												
	Окраина	Производственное											
	Окраина	Производственно-складское											
20	Тула												
	Середина	Торговое											
	Окраина	Производственное											
21	Уфа												
	Окраина	Производственное											
22	Ярославль												
	Середина	Производственное											
	Окраина	Сервисное											
	Окраина	Офисно-складское											
	Окраина	Производственное											

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



1.3. КОММЕРЧЕСКАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ

1.3.1. КОРРЕКТИРОВКИ НА МЕСТОПОЛОЖЕНИЕ (Москва, Московская область)

Использование: Корректировка на местоположение связана с удаленностью от базового местоположения (центр города, МКАД, КАД). Применяется в условиях большого различия в местоположении аналога и объекта оценки. Корректировка ограничена допустимым уровнем коэффициента корректировки (до 30%) и экстремальным уровнем корректировки (до 50%).

1.3.1.1. Москва. Стоимость прав собственности для офисных помещений различных классов («А, В, С»)

Графики построены с использованием выборки данных для площадей офисных помещений в 250 – 950 кв.м. Узкий диапазон площадей выбран с целью уменьшения влияния масштабного эффекта.

Рисунок 20. Изменение удельной стоимости офисных помещений класса «А» при удалении от центра Москвы

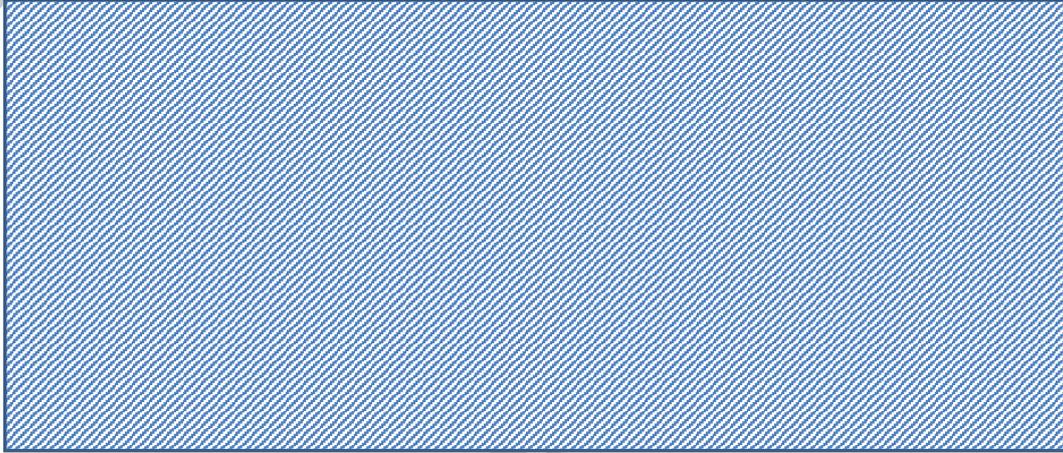


Рисунок 21. Изменение удельной стоимости офисных помещений класса «В» при удалении от центра Москвы

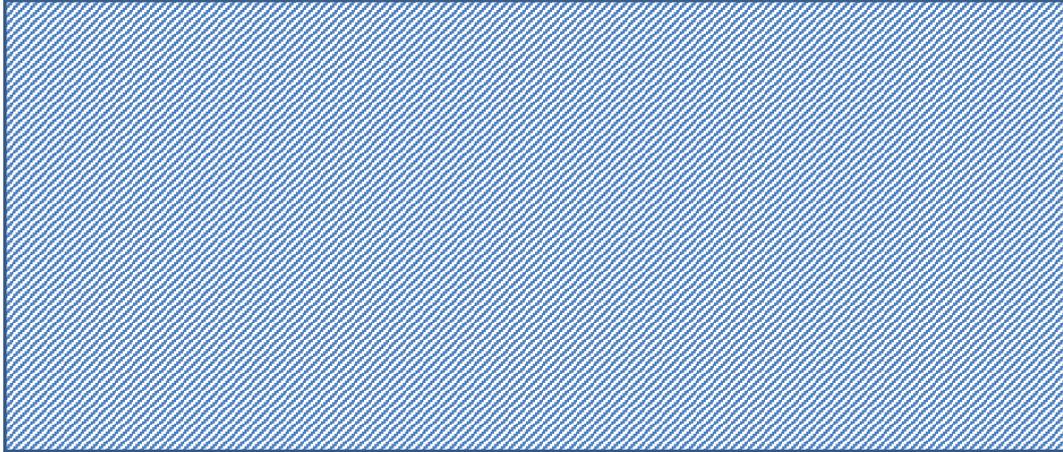


Рисунок 22. Изменение удельной стоимости офисных помещений класса «С» при удалении от центра Москвы

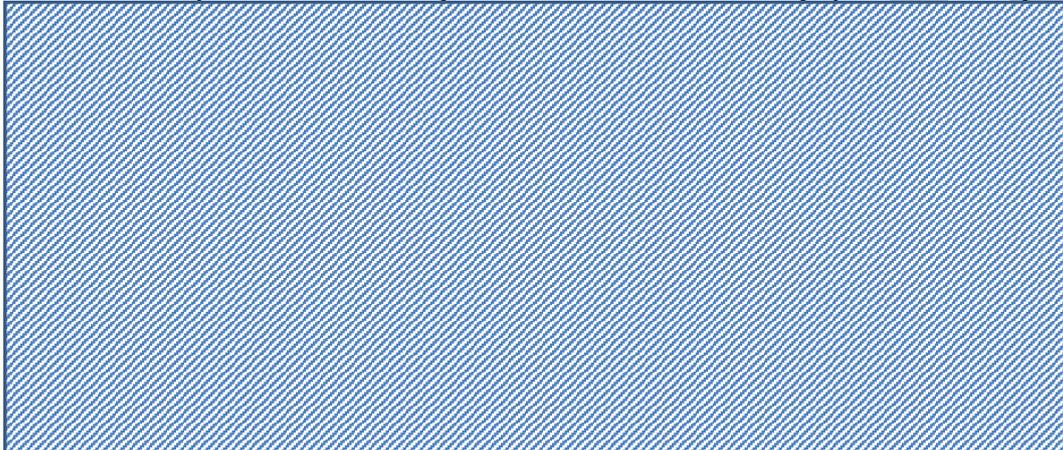
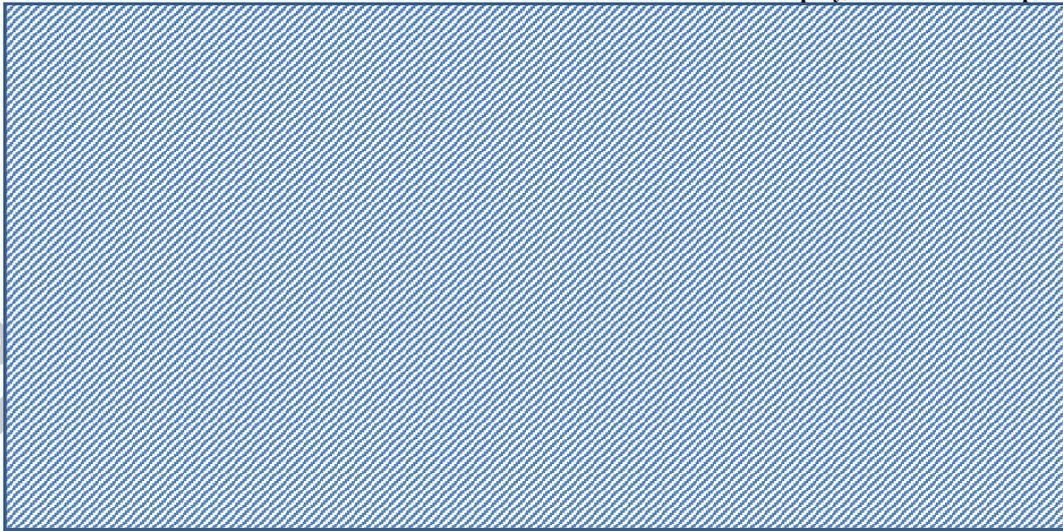




Рисунок 23. Обобщенный график изменение удельных стоимостей офисных помещений различных классов при удалении от центра Москвы



Следует отметить по виду графика для офисных помещений класса «В», что класс «В» в центре города искусственно приближается к классу «А» (оферты умышленно повышают класс), а к окраинам, где потребность в помещениях класса «В» снижается, помещения искусственно приближаются к классу «С».

Таблица 27. Расчет соотношений между удельными рыночными стоимостями офисных помещений различных классов

Расстояние от центра, км.	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
Стоимость офисов класса "А", тыс.руб./кв.м.												
Стоимость офисов класса "В", тыс.руб./кв.м.												
Стоимость офисов класса "С", тыс.руб./кв.м.												
Соотношение А/В												
Соотношение А/С												
Соотношение В/С												



Таблица 28. Корректировка на местоположение для офисных площадей класса «А» в Москве

Расстояние, км.	Аналоги, расстояние, км.																								
	0,5	1	1,5	2	2,5	3	3,5	4	4,5	5	5,5	6	6,5	7	7,5	8	9	10	11	12	13	14	15	16	
Объекты оценки, км.	0,5																								
	1																								
	1,5																								
	2																								
	2,5																								
	3																								
	3,5																								
	4																								
	4,5																								
	5																								
	5,5																								
	6																								
	6,5																								
	7																								
	7,5																								
	8																								
9																									
10																									
11																									
12																									
13																									
14																									
15																									
16																									



Таблица 29. Корректировка на местоположение для офисных площадей класса «В» в Москве

Расстояние, км.	Аналоги, расстояние, км.																										
	0,5	1	1,5	2	2,5	3	3,5	4	4,5	5	5,5	6	6,5	7	7,5	8	9	10	11	12	13	14	15	16			
Объекты оценки, км.	0,5																										
	1																										
	1,5																										
	2																										
	2,5																										
	3																										
	3,5																										
	4																										
	4,5																										
	5																										
	5,5																										
	6																										
	6,5																										
	7																										
	7,5																										
	8																										
9																											
10																											
11																											
12																											
13																											
14																											
15																											
16																											



Таблица 30. Корректировка на местоположение для офисных площадей класса «С» в Москве

Расстояние, км.	Аналоги, расстояние, км.																								
	0,5	1	1,5	2	2,5	3	3,5	4	4,5	5	5,5	6	6,5	7	7,5	8	9	10	11	12	13	14	15	16	
Объекты оценки, км.	0,5																								
	1																								
	1,5																								
	2																								
	2,5																								
	3																								
	3,5																								
	4																								
	4,5																								
	5																								
	5,5																								
	6																								
	6,5																								
	7																								
	7,5																								
	8																								
9																									
10																									
11																									
12																									
13																									
14																									
15																									
16																									



1.3.1.2. Москва. Стоимость арендных ставок для офисных помещений различных классов («А, В, С»)

Рисунок 24. Изменение удельных арендных ставок для офисных помещений класса «А» при удалении от центра Москвы

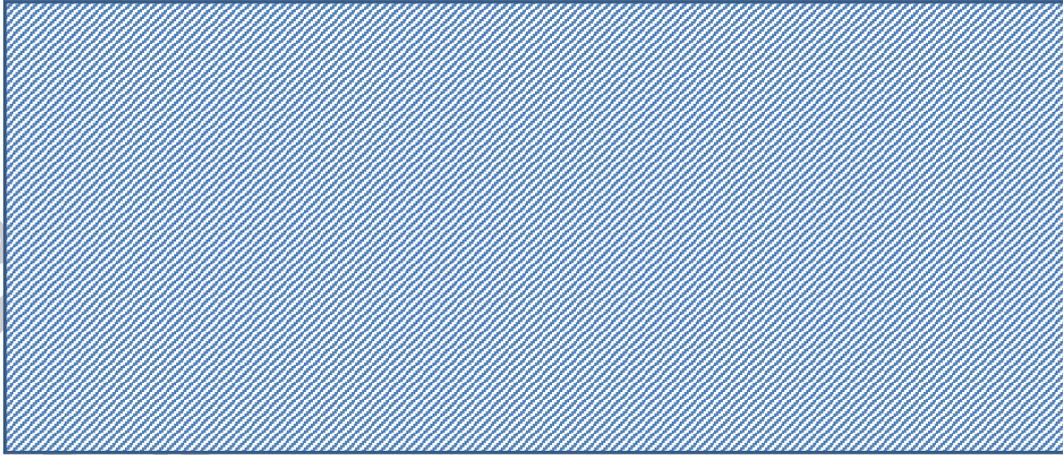


Рисунок 25. Изменение удельных арендных ставок для офисных помещений класса «В» при удалении от центра Москвы

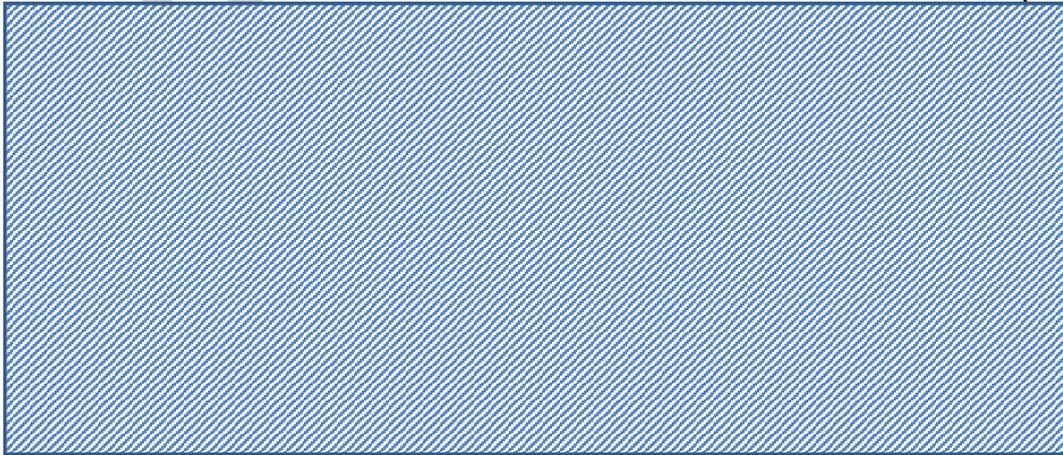


Рисунок 26. Изменение удельных арендных ставок для офисных помещений класса «С» при удалении от центра Москвы

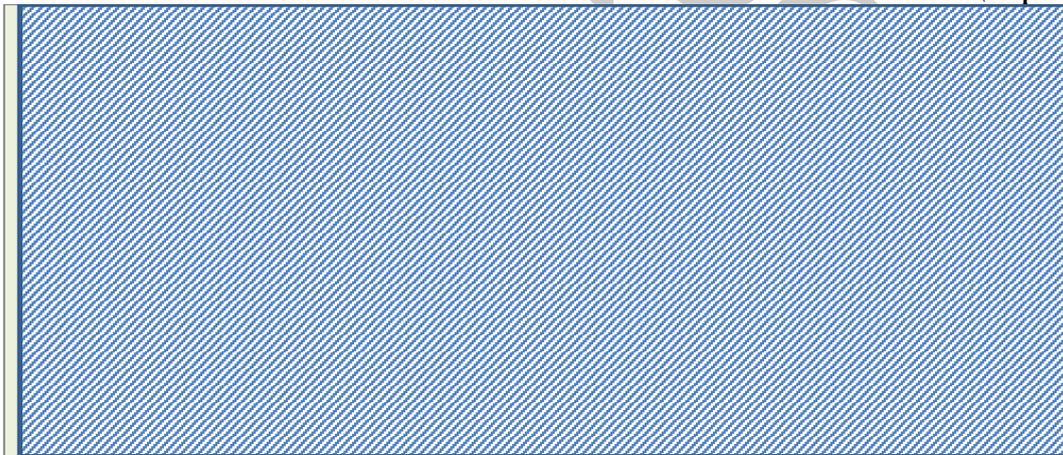




Рисунок 27. График изменения удельных арендных ставок для офисных помещений различных классов при удалении от центра Москвы

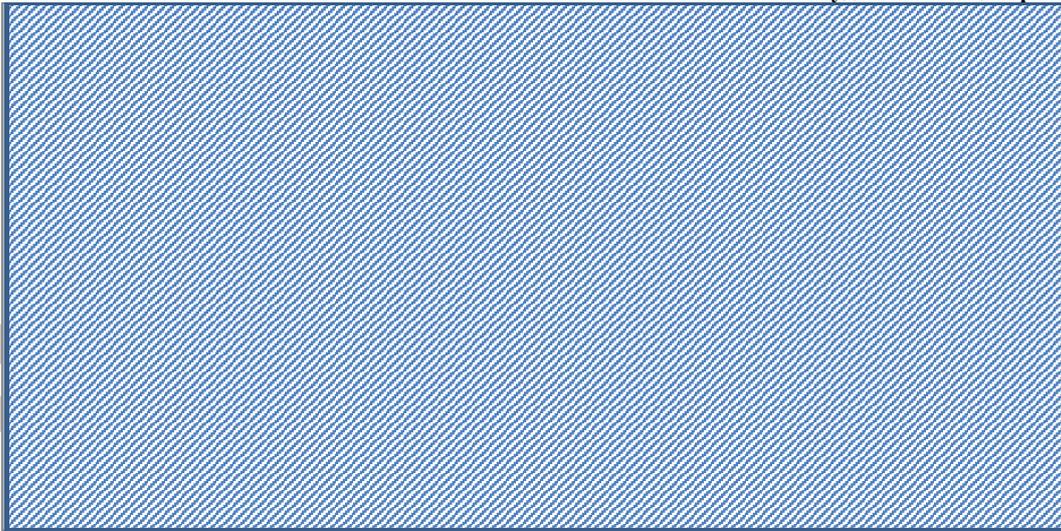


Таблица 31. Расчет соотношений между удельными арендными ставками для офисных помещений различных классов

Расстояние от центра, км.	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
Арендные ставки для офисов класса "А"												
Арендные ставки для офисов класса "В"												
Арендные ставки для офисов класса "С"												
Соотношение А/В												
Соотношение А/С												
Соотношение В/С												



Таблица 32. Корректировка на местоположение АС для офисных помещений класса «А» в Москве

Расстояние, км.	Аналоги, расстояние, км.																								
	0,5	1	1,5	2	2,5	3	3,5	4	4,5	5	5,5	6	6,5	7	7,5	8	9	10	11	12	13	14	15	16	
Объекты оценки, км.	0,5																								
	1																								
	1,5																								
	2																								
	2,5																								
	3																								
	3,5																								
	4																								
	4,5																								
	5																								
	5,5																								
	6																								
	6,5																								
	7																								
	7,5																								
	8																								
9																									
10																									
11																									
12																									
13																									
14																									
15																									
16																									



Таблица 33. Корректировка на местоположение АС для офисных площадей класса «В» в Москве

Расстояние, км.	Аналоги, расстояние, км.																								
	0,5	1	1,5	2	2,5	3	3,5	4	4,5	5	5,5	6	6,5	7	7,5	8	9	10	11	12	13	14	15	16	
Объекты оценки, км.	0,5																								
	1																								
	1,5																								
	2																								
	2,5																								
	3																								
	3,5																								
	4																								
	4,5																								
	5																								
	5,5																								
	6																								
	6,5																								
	7																								
	7,5																								
	8																								
9																									
10																									
11																									
12																									
13																									
14																									
15																									
16																									



Таблица 34. Корректировка на местоположение АС для офисных площадей класса «С» в Москве

Расстояние, км.	Аналоги, расстояние, км.																								
	0,5	1	1,5	2	2,5	3	3,5	4	4,5	5	5,5	6	6,5	7	7,5	8	9	10	11	12	13	14	15	16	
Объекты оценки, км.	0,5																								
	1																								
	1,5																								
	2																								
	2,5																								
	3																								
	3,5																								
	4																								
	4,5																								
	5																								
	5,5																								
	6																								
	6,5																								
	7																								
	7,5																								
	8																								
9																									
10																									
11																									
12																									
13																									
14																									
15																									
16																									



1.3.1.3. Москва. Стоимость прав собственности для торговых помещений различных классов. («А, В, С»)

Графики построены с использованием выборки данных для площадей торговых помещений в 350 – 900 кв.м. Узкий диапазон площадей выбран с целью уменьшения влияния масштабного эффекта.

Рисунок 28. Изменение удельной стоимости торговых помещений класса «А» при удалении от центра Москвы

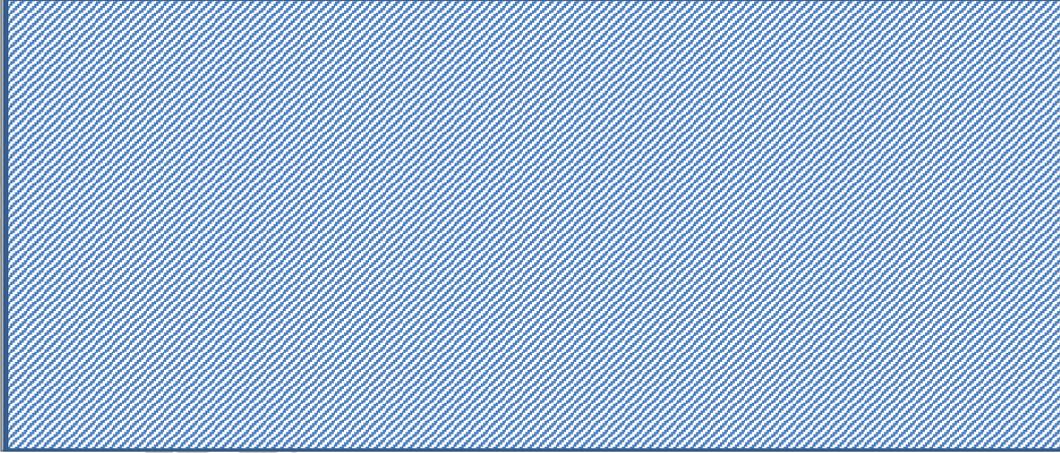


Рисунок 29. Изменение удельной стоимости торговых помещений класса «В» при удалении от центра Москвы

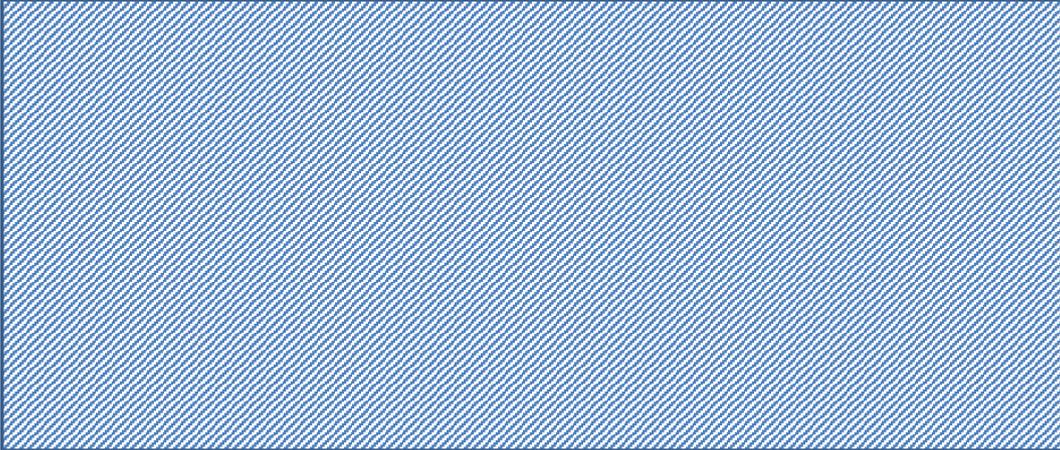


Рисунок 30. Изменение удельной стоимости торговых помещений класса «С» при удалении от центра Москвы

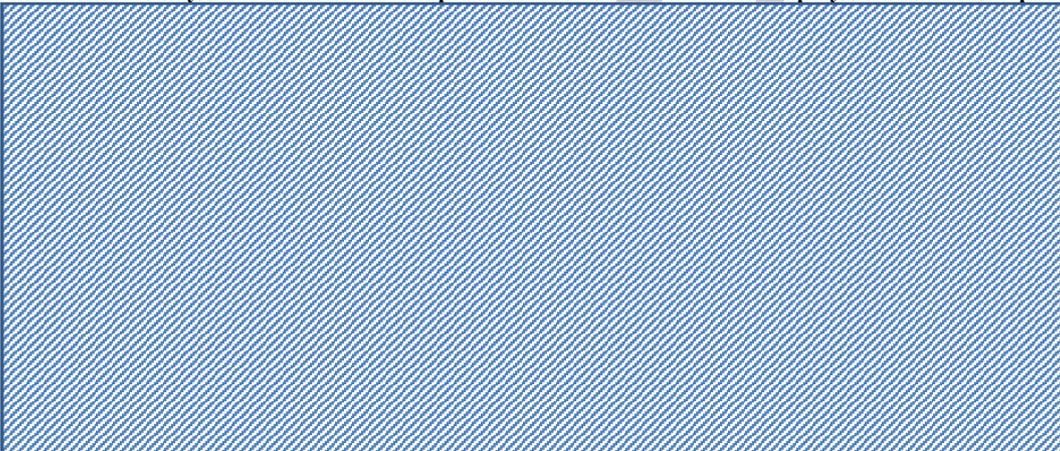




Рисунок 31. Общий график изменения удельных стоимостей торговых помещений различных классов при удалении от центра Москвы

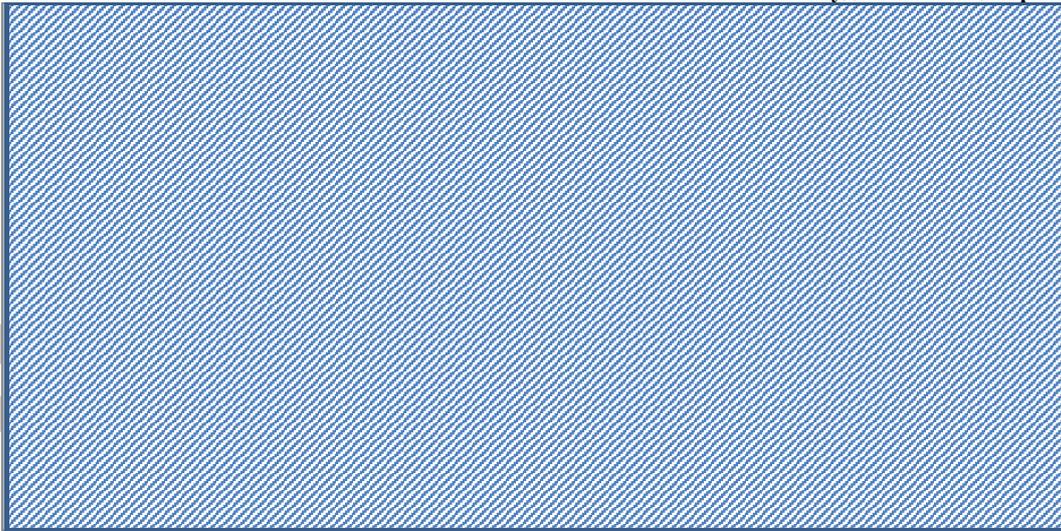


Таблица 35. Расчет соотношений между удельными стоимостями для торговых помещений различных классов

Расстояние от центра, км.	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
Стоимость торговых помещений класса "А"												
Стоимость торговых помещений класса "В"												
Стоимость торговых помещений класса "С"												
Соотношение А/В												
Соотношение А/С												
Соотношение В/С												



Таблица 36. Корректировка на местоположение для торговых площадей класса «А» в Москве

Расстояние, км.	Аналоги, расстояние, км.																									
	0,5	1	1,5	2	2,5	3	3,5	4	4,5	5	5,5	6	6,5	7	7,5	8	9	10	11	12	13	14	15	16		
Объекты оценки, км.	0,5																									
	1																									
	1,5																									
	2																									
	2,5																									
	3																									
	3,5																									
	4																									
	4,5																									
	5																									
	5,5																									
	6																									
	6,5																									
	7																									
	7,5																									
	8																									
9																										
10																										
11																										
12																										
13																										
14																										
15																										
16																										



Таблица 37. Корректировка на местоположение для торговых площадей класса «В» в Москве

Расстояние, км.	Аналоги, расстояние, км.																								
	0,5	1	1,5	2	2,5	3	3,5	4	4,5	5	5,5	6	6,5	7	7,5	8	9	10	11	12	13	14	15	16	
Объекты оценки, км.	0,5																								
	1																								
	1,5																								
	2																								
	2,5																								
	3																								
	3,5																								
	4																								
	4,5																								
	5																								
	5,5																								
	6																								
	6,5																								
	7																								
	7,5																								
	8																								
9																									
10																									
11																									
12																									
13																									
14																									
15																									
16																									



Таблица 38. Корректировка на местоположение для торговых площадей класса «С» в Москве

Расстояние, км.	Аналоги, расстояние, км.																								
	0,5	1	1,5	2	2,5	3	3,5	4	4,5	5	5,5	6	6,5	7	7,5	8	9	10	11	12	13	14	15	16	
Объекты оценки, км.	0,5																								
	1																								
	1,5																								
	2																								
	2,5																								
	3																								
	3,5																								
	4																								
	4,5																								
	5																								
	5,5																								
	6																								
	6,5																								
	7																								
	7,5																								
	8																								
9																									
10																									
11																									
12																									
13																									
14																									
15																									
16																									



1.3.1.4. Москва. Стоимость арендных ставок для торговых помещений различных классов. (А, В, С)

Рисунок 32. Изменение удельных арендных ставок для торговых помещений класса «А» при удалении от центра Москвы

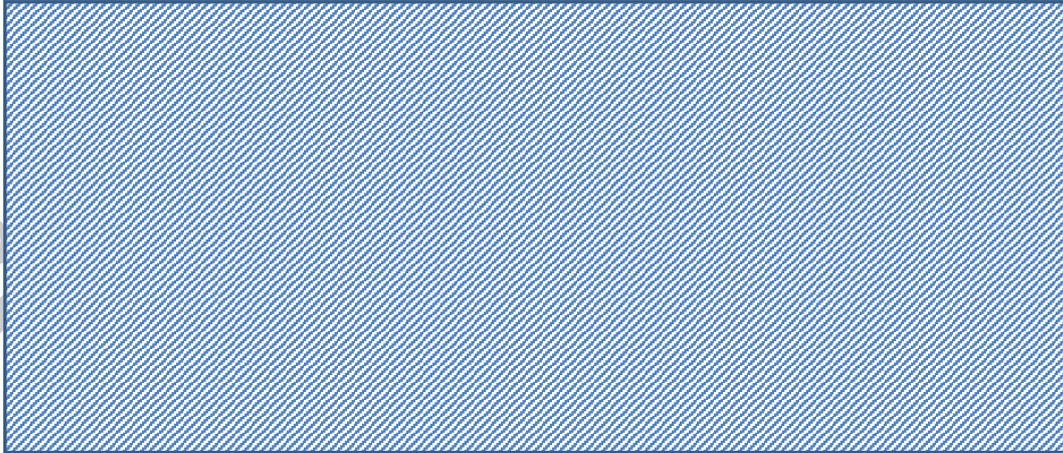


Рисунок 33. Изменение удельных арендных ставок для торговых помещений класса «В» при удалении от центра Москвы

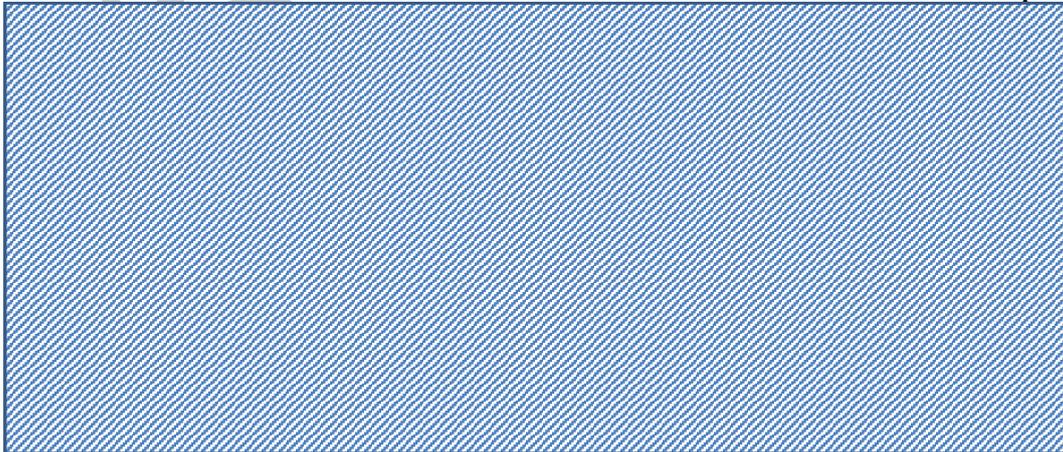


Рисунок 34. Изменение удельных арендных ставок для торговых помещений класса «С» при удалении от центра Москвы

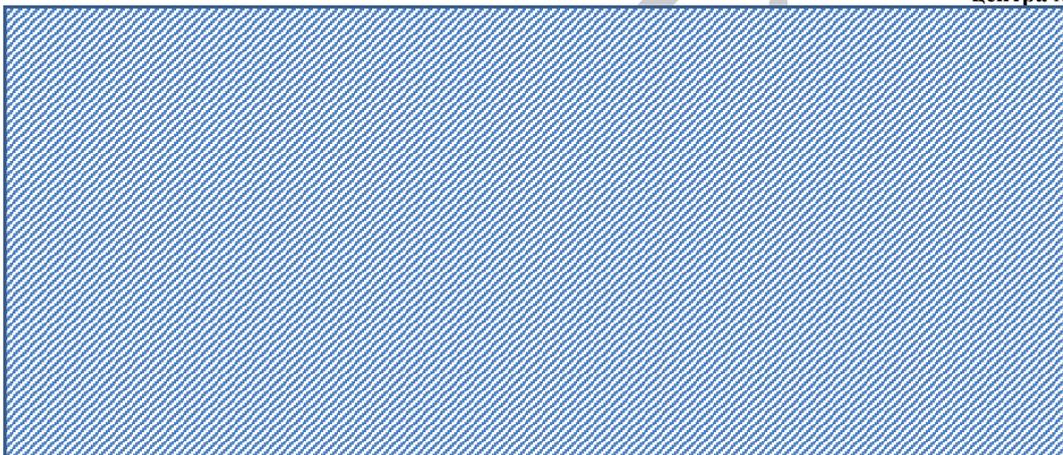




Рисунок 35. Общий график изменения удельных арендных ставок для торговых помещений различных классов при удалении от центра Москвы

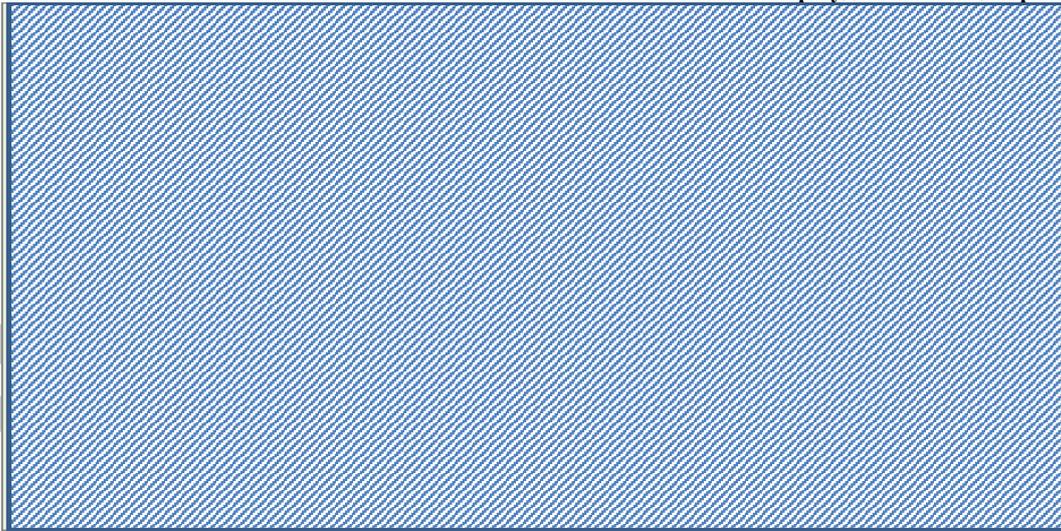


Таблица 39. Расчет соотношений между удельными арендными ставками для торговых помещений различных классов

Расстояние от центра, км.	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
Арендные ставки для торговых помещений класса "А"												
Арендные ставки для торговых помещений класса "В"												
Арендные ставки для торговых помещений класса "С"												
Соотношение А/В												
Соотношение А/С												
Соотношение В/С												



Таблица 40. Корректировка на местоположение АС для торговых площадей класса «А» в Москве

Расстояние, км.	Аналоги, расстояние, км.																								
	0,5	1	1,5	2	2,5	3	3,5	4	4,5	5	5,5	6	6,5	7	7,5	8	9	10	11	12	13	14	15	16	
Объекты оценки, км.	0,5																								
	1																								
	1,5																								
	2																								
	2,5																								
	3																								
	3,5																								
	4																								
	4,5																								
	5																								
	5,5																								
	6																								
	6,5																								
	7																								
	7,5																								
	8																								
9																									
10																									
11																									
12																									
13																									
14																									
15																									
16																									



Таблица 41. Корректировка на местоположение АС для торговых площадей класса «В» в Москве

Расстояние, км.	Аналоги, расстояние, км.																									
	0,5	1	1,5	2	2,5	3	3,5	4	4,5	5	5,5	6	6,5	7	7,5	8	9	10	11	12	13	14	15	16		
Объекты оценки, км.	0,5																									
	1																									
	1,5																									
	2																									
	2,5																									
	3																									
	3,5																									
	4																									
	4,5																									
	5																									
	5,5																									
	6																									
	6,5																									
	7																									
	7,5																									
	8																									
9																										
10																										
11																										
12																										
13																										
14																										
15																										
16																										



Таблица 42. Корректировка на местоположение АС для торговых площадей класса «С» в Москве

Расстояние, км.	Аналоги, расстояние, км.																								
	0,5	1	1,5	2	2,5	3	3,5	4	4,5	5	5,5	6	6,5	7	7,5	8	9	10	11	12	13	14	15	16	
Объекты оценки, км.	0,5																								
	1																								
	1,5																								
	2																								
	2,5																								
	3																								
	3,5																								
	4																								
	4,5																								
	5																								
	5,5																								
	6																								
	6,5																								
	7																								
	7,5																								
	8																								
9																									
10																									
11																									
12																									
13																									
14																									
15																									
16																									



1.3.1.5. Москва. Стоимость прав собственности и арендные ставки для производственно - складских помещений различных классов.

В Москве расположены производственно-складские комплексы по всей территории города. Существенные различия в стоимости помещений и арендных ставок для различных классов не обнаружены. Выявлено влияние на стоимость и арендные ставки классов помещений, времени постройки и транспортной доступности.

1.3.1.6. Москва. Стоимость прав собственности для производственно-складских помещений различных классов («В, С»)

Корректировка прав собственности для производственно-складских помещений в Москве.

Рисунок 36. Изменение удельной стоимости производственно – складских помещений в Москве при удалении от центра города

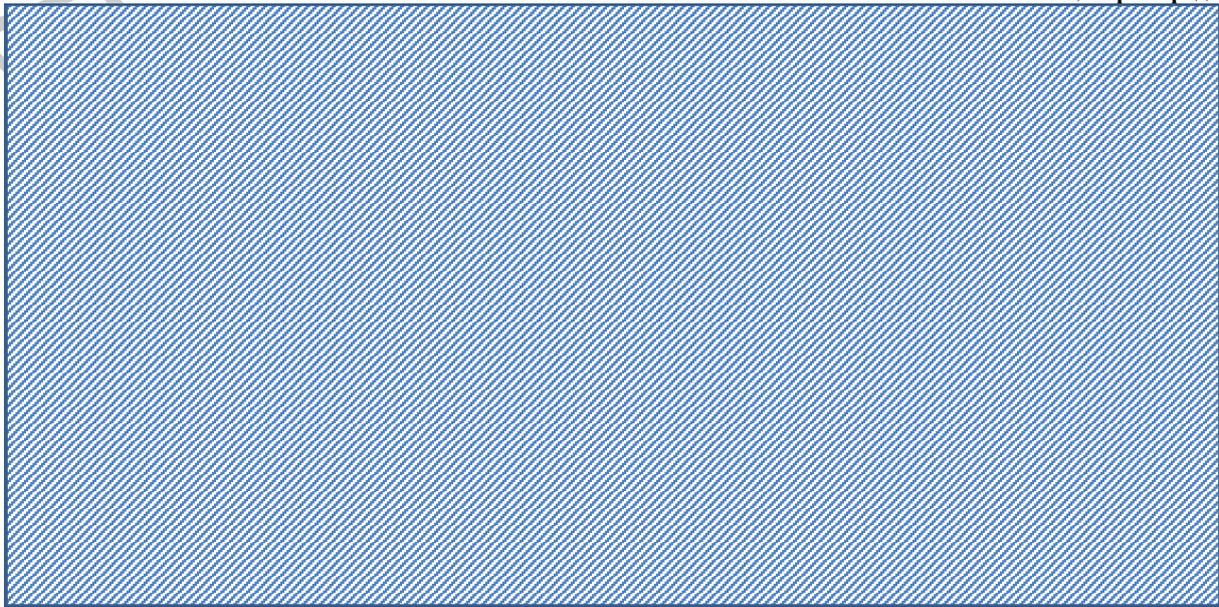




Таблица 43. Корректировка на местоположение РС для производственно-складских площадей класса «В-С» в Москве

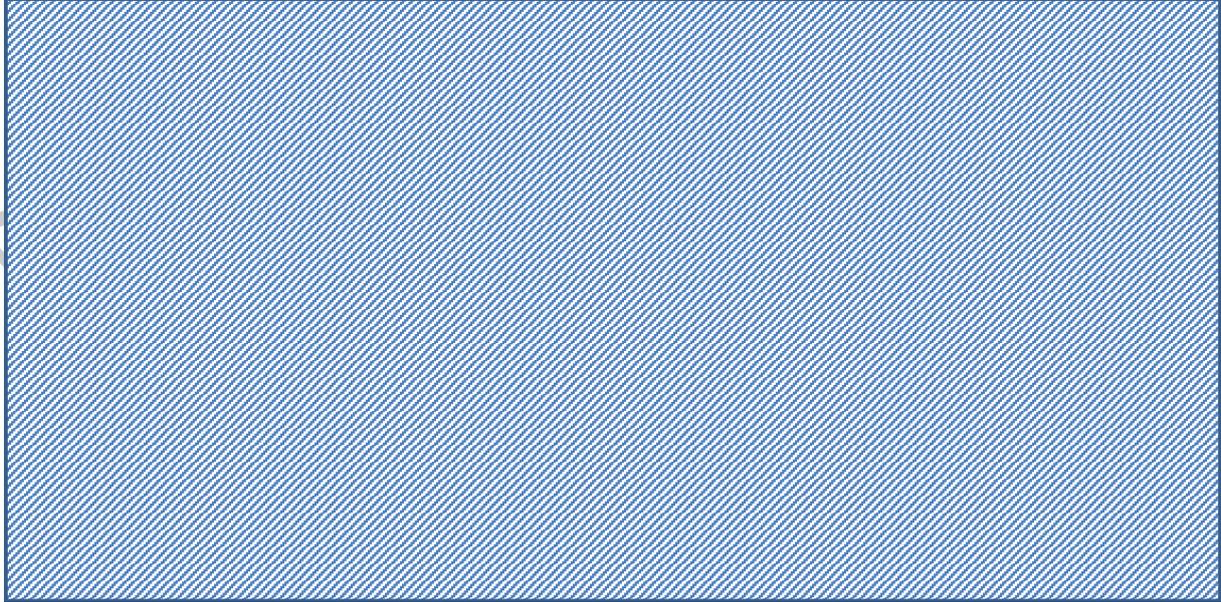
Расстояние, км.	Аналоги, расстояние, км.																								
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	
Объекты оценки, км.	1																								
	2																								
	3																								
	4																								
	5																								
	6																								
	7																								
	8																								
	9																								
	10																								
	11																								
	12																								
	13																								
	14																								
	15																								
	16																								
	17																								
	18																								
	19																								
	20																								
	21																								
	22																								
	23																								
	24																								



1.3.1.7. Московская область. Удельная стоимость прав собственности для производственно-складских помещений класса «С»)

Корректировка арендных ставок для производственно-складских помещений в Московской области.

Рисунок 37. Изменение удельной стоимости производственно – складских помещений в Московской области при удалении от МКАД



Версия



Таблица 44. Корректировка на местоположение РС для производственно-складских площадей класса «В - С» в Московской области

Расстояние, км.	Аналоги, расстояние, км.																										
	1	3	6	10	15	20	25	30	35	40	45	50	55	60	65	70	75	80	85	90	95	100	105	110			
Объекты оценки, км.	1																										
	3																										
	6																										
	10																										
	15																										
	20																										
	25																										
	30																										
	35																										
	40																										
	45																										
	50																										
	55																										
	60																										
	65																										
	70																										
	75																										
	80																										
85																											
90																											
95																											
100																											
105																											
110																											



1.3.2. КОРРЕКТИРОВКА НА МАСШТАБ (Москва)

1.3.2.1. Москва. Масштабный эффект для торговых помещений класса «С»

Рисунок 38. Масштабный эффект для удельной стоимости торговых помещений класса «С»

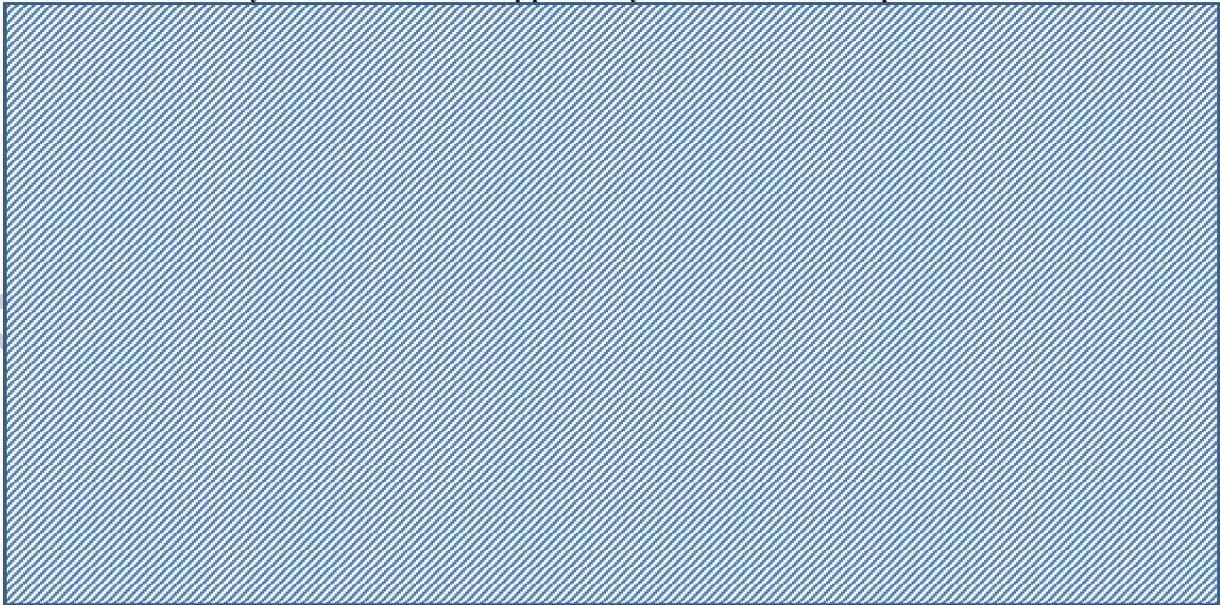




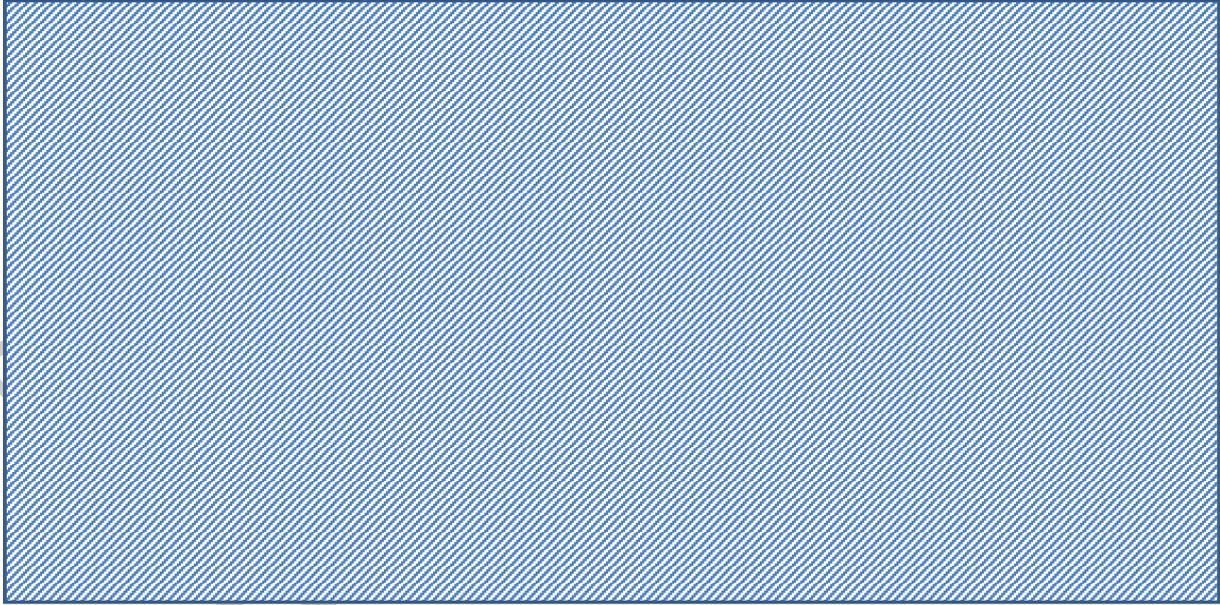
Таблица 45. Москва. Масштабный эффект для торговых площадей класса «С»

Площадь, кв.м.	Аналоги, кв.м.																													
	50	100	150	200	250	300	350	400	450	500	550	600	650	700	750	800	850	900	950	1000	1050	1100	1150	1200	1250	1300	1350			
Объекты оценки, кв.м.	50																													
	100																													
	150																													
	200																													
	250																													
	300																													
	350																													
	400																													
	450																													
	500																													
	550																													
	600																													
	650																													
	700																													
	750																													
	800																													
	850																													
	900																													
	950																													
	1000																													
1050																														
1100																														
1150																														
1200																														
1250																														
1300																														
1350																														



1.3.2.2. Москва. Аренда торговых площадей класса «С»

Рисунок 39. Масштабный эффект для удельных арендных ставок торговых площадей класса «С» в Москве



Анти-Версия



Таблица 46. Масштабный эффект для арендных ставок торговых площадей класса «С» в Москве

Площадь, кв.м.	Аналоги, кв.м.																													
	50	100	150	200	250	300	350	400	450	500	550	600	650	700	750	800	850	900	950	1000	1050	1100	1150	1200	1250	1300	1350			
Объекты оценки, кв.м.	50																													
	100																													
	150																													
	200																													
	250																													
	300																													
	350																													
	400																													
	450																													
	500																													
	550																													
	600																													
	650																													
	700																													
	750																													
	800																													
	850																													
	900																													
	950																													
	1000																													
1050																														
1100																														
1150																														
1200																														
1250																														
1300																														
1350																														



1.3.2.3. Масштабный эффект для офисных площадей класса «В» и «С» в Москве

Рисунок 40. Масштабный эффект для удельной стоимости офисных площадей класса «В» в Москве

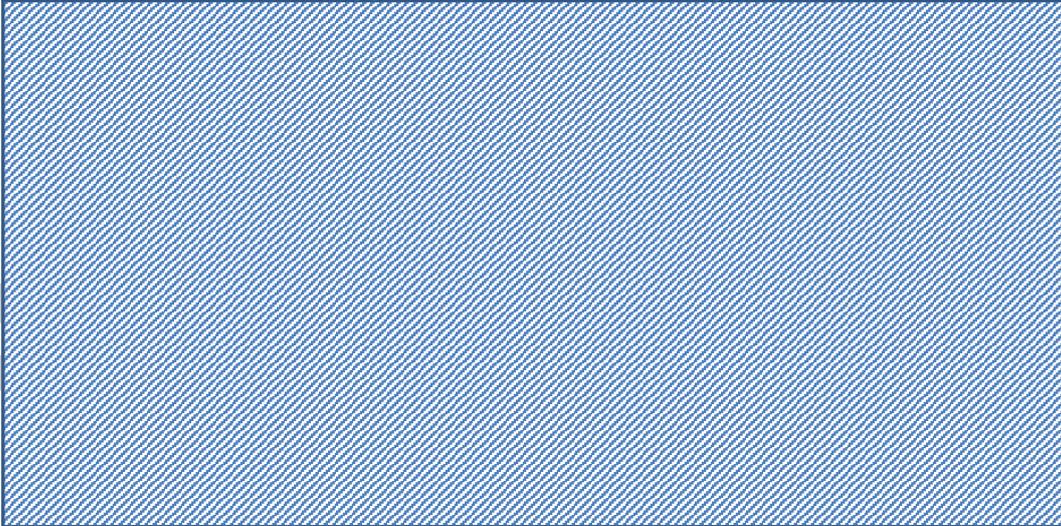


Рисунок 41. Масштабный эффект для удельной стоимости офисных площадей класса «С» в Москве

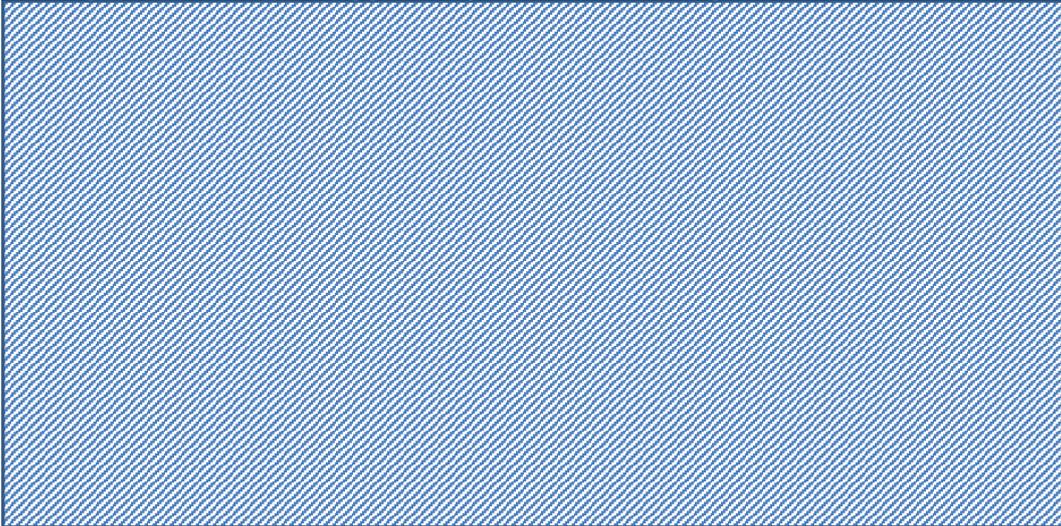




Таблица 47. Москва. Масштабный эффект для офисных площадей класса «В»

Площадь, кв.м.	Аналоги, кв.м.																													
	50	100	150	200	250	300	350	400	450	500	600	700	800	900	1000	1100	1200	1300	1400	1500	1600	1700	1800	1900	2000	2500	3000			
Объекты оценки, кв.м.	50																													
	100																													
	150																													
	200																													
	250																													
	300																													
	350																													
	400																													
	450																													
	500																													
	600																													
	700																													
	800																													
	900																													
	1000																													
	1100																													
	1200																													
	1300																													
	1400																													
	1500																													
	1600																													
	1700																													
	1800																													
	1900																													
	2000																													
	2500																													
	3000																													



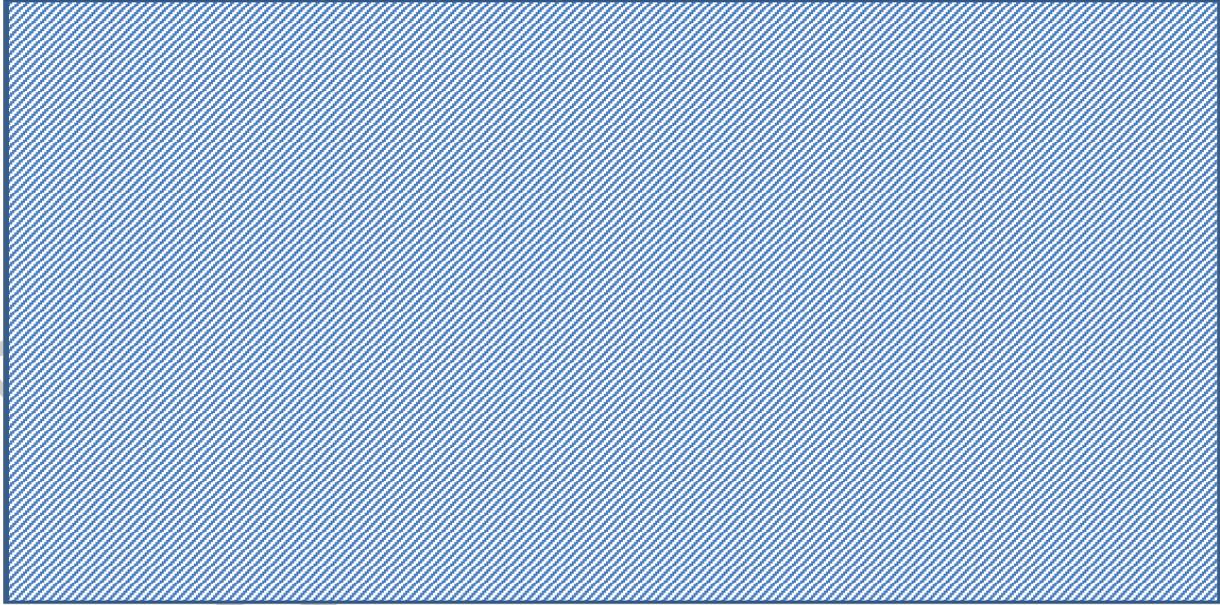
Таблица 48. Москва. Масштабный эффект для офисных площадей класса «С»

Площадь, кв.м.	Аналоги, кв.м.																													
	50	100	150	200	250	300	350	400	450	500	600	700	800	900	1000	1100	1200	1300	1400	1500	1600	1700	1800	1900	2000	2500	3000			
Объекты оценки, кв.м.	50																													
	100																													
	150																													
	200																													
	250																													
	300																													
	350																													
	400																													
	450																													
	500																													
	600																													
	700																													
	800																													
	900																													
	1000																													
	1100																													
	1200																													
	1300																													
	1400																													
	1500																													
1600																														
1700																														
1800																														
1900																														
2000																														
2500																														
3000																														



1.3.2.4. Масштабный эффект для арендных ставок офисных площадей класса «С» в Москве

Рисунок 42. Масштабный эффект для удельной арендной платы для офисных площадей класса «С» в Москве



АНО-ВЕЕРСКИЯ



Таблица 49. Москва. Масштабный эффект для арендной платы офисных площадей класса «С»

Площадь, кв.м.	Аналоги, кв.м.																													
	50	100	150	200	250	300	350	400	450	500	600	700	800	900	1000	1100	1200	1300	1400	1500	1600	1700	1800	1900	2000	2500	3000			
Объекты оценки, кв.м.	50																													
	100																													
	150																													
	200																													
	250																													
	300																													
	350																													
	400																													
	450																													
	500																													
	600																													
	700																													
	800																													
	900																													
	1000																													
	1100																													
	1200																													
	1300																													
	1400																													
	1500																													
1600																														
1700																														
1800																														
1900																														
2000																														
2500																														
3000																														



1.3.2.5. Масштабный эффект для производственно-складских площадей класса «С» в Москве

Рисунок 43. Масштабный эффект для удельной стоимости производственно-складских площадей класса «С» в Москве

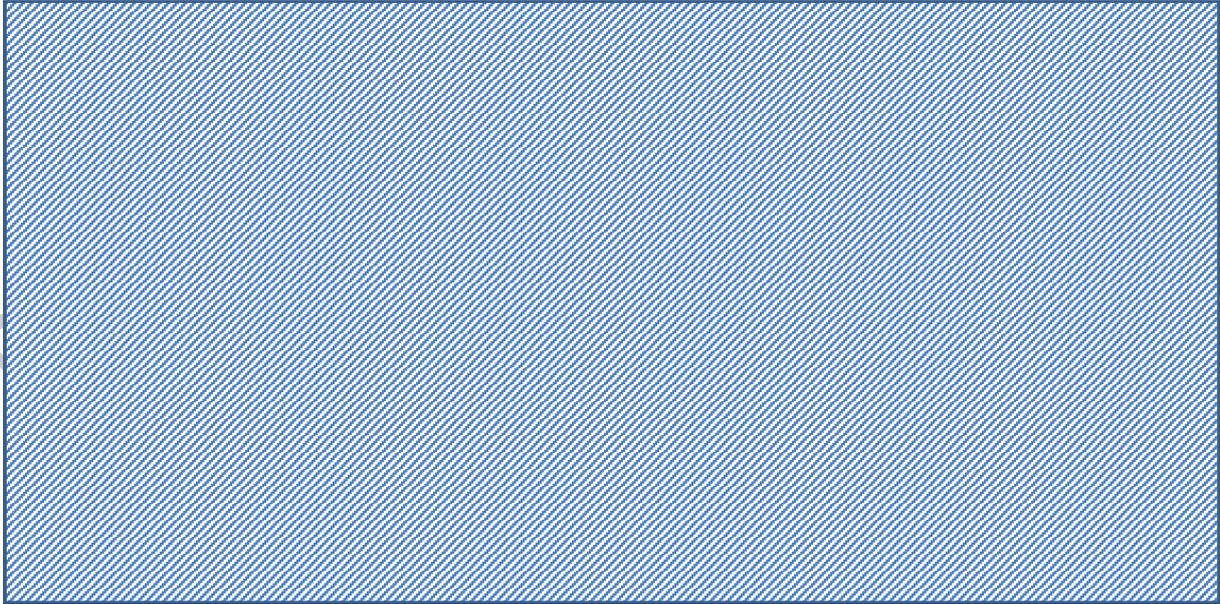




Таблица 50. Москва. Масштабный эффект для производственно-складских площадей класса «С»

Площадь, кв.м.	Аналоги, кв.м.																													
	200	400	600	800	1000	1500	2000	3000	4000	5000	6000	7000	8000	9000	10000	11000	12000	13000	14000	15000	16000	17000	18000	19000	20000	21000	22000			
Объекты оценки, кв.м.	200																													
	400																													
	600																													
	800																													
	1000																													
	1500																													
	2000																													
	3000																													
	4000																													
	5000																													
	6000																													
	7000																													
	8000																													
	9000																													
	10000																													
	11000																													
	12000																													
	13000																													
	14000																													
	15000																													
16000																														
17000																														
18000																														
19000																														
20000																														
21000																														
22000																														



1.3.2.6. Масштабный эффект для производственно-складских площадей класса «С» в Московской области

Рисунок 44. Масштабный эффект для удельной стоимости производственно-складских площадей класса «С» в Московской области

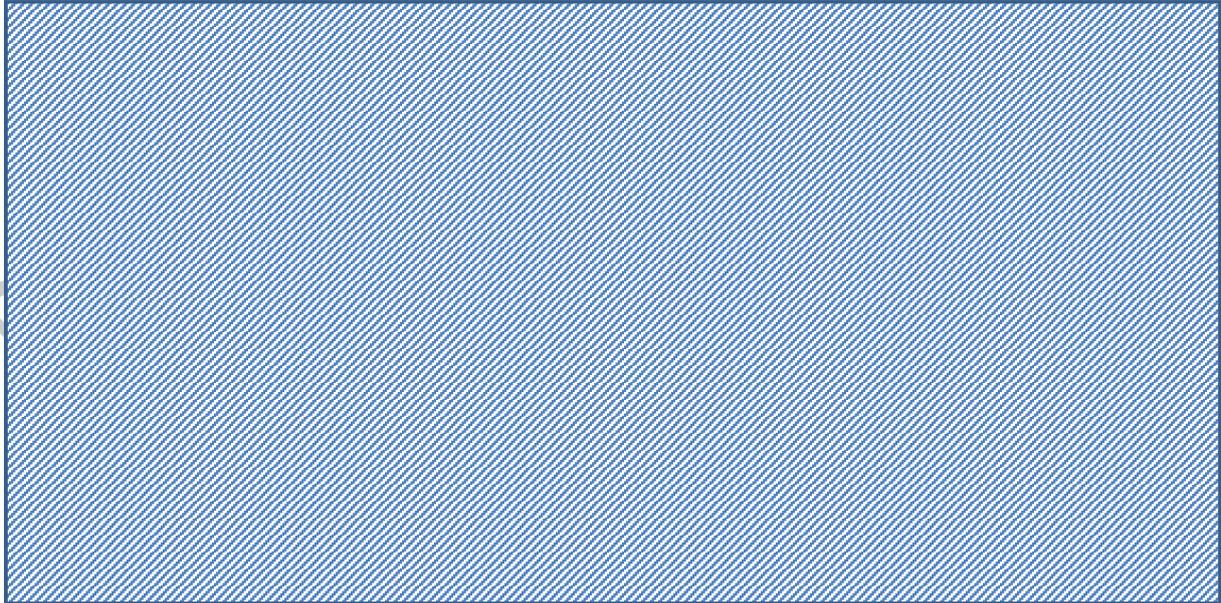




Таблица 51. Москва. Масштабный эффект для производственно-складских площадей класса «С»

Площадь, кв.м.	Аналоги, кв.м.																														
	100	200	300	400	500	600	700	800	900	1000	1500	2000	2500	3000	3500	4000	4500	5000	5500	6000	7000	8000	9000	10000	11000	12000	13000				
Объекты оценки, кв.м.	100																														
	200																														
	300																														
	400																														
	500																														
	600																														
	700																														
	800																														
	900																														
	1000																														
	1500																														
	2000																														
	2500																														
	3000																														
	3500																														
	4000																														
	4500																														
	5000																														
5500																															
6000																															
7000																															
8000																															
9000																															
10000																															
11000																															
12000																															
13000																															

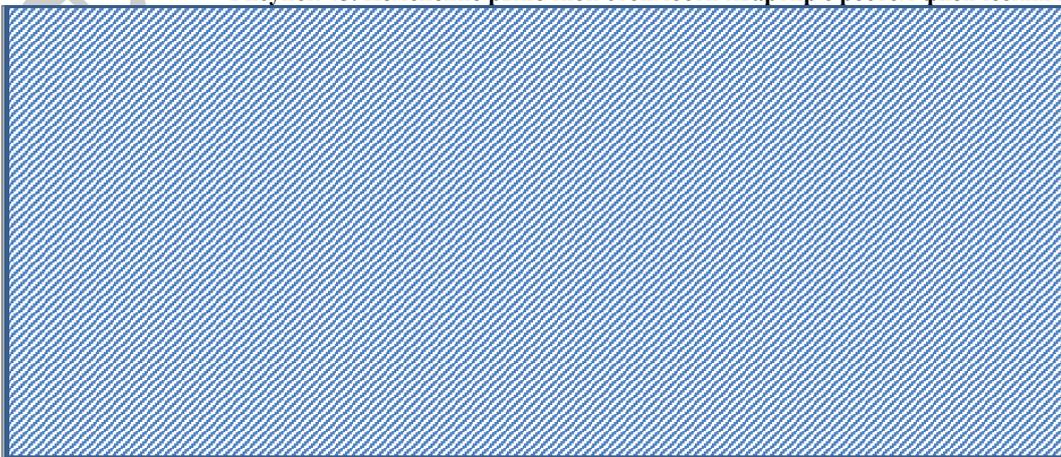
1.3.3. КОРРЕКТИРОВКИ НА ИЗНОСЫ УЛУЧШЕНИЙ (Москва, Московская область)

Использование: Корректировка на износы улучшений связана с разницей между физическими износами улучшений и рыночной реакцией на величины этих износов. Применяется в условиях большого различия в физических износах аналога и объекта оценки при сравнительном подходе и расчете рыночных величин физических износов в затратном подходе для объекта оценки. Корректировка ограничена величиной износов, выше которых объекты коммерческой недвижимости не могут эксплуатироваться (70-80%).

Расчет физического износа объектов недвижимости должен быть сопоставлен с реакцией рынков на эти износы. В результате исследовательских работ рассчитаны корреляционно – регрессионные связи между соотношением рыночной стоимости с износами (РС) и рыночной стоимостью без износов (РС₀) и относительными величинами физических износов, определенных методом эффективного возраста.

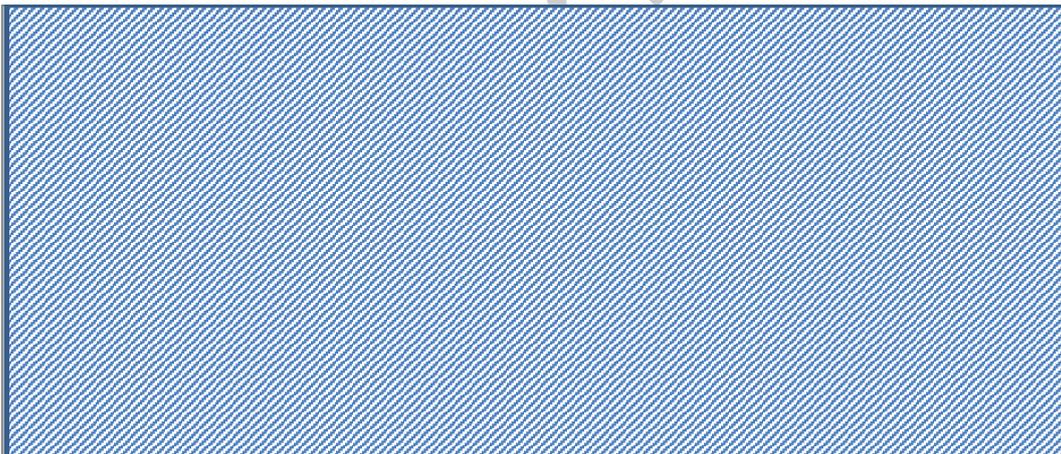
1.3.3.1. Москва и Московская область. Квартиры.

Рисунок 45. Изменение рыночной стоимости квартир с ростом физических износов



1.3.3.2. Москва и Московская область. Офисные помещения

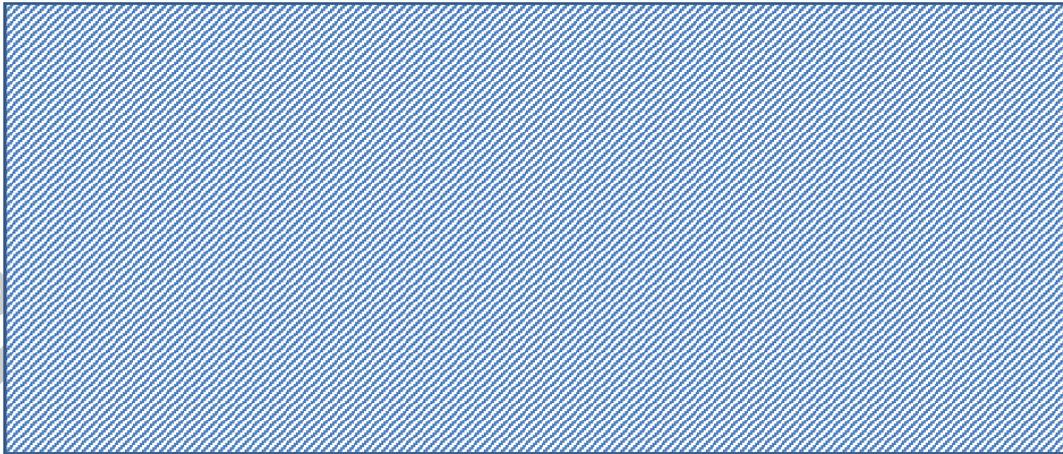
Рисунок 46. Изменение относительной рыночной стоимости офисных помещений с ростом физических износов





1.3.3.3. Москва и Московская область. Торговые помещения

Рисунок 47. Изменение относительной рыночной стоимости торговых помещений с ростом физических износов



1.3.3.4. Москва и Московская область. Производственно-складские помещения

Рисунок 48. Изменение относительной рыночной стоимости производственно-складских помещений с ростом физических износов

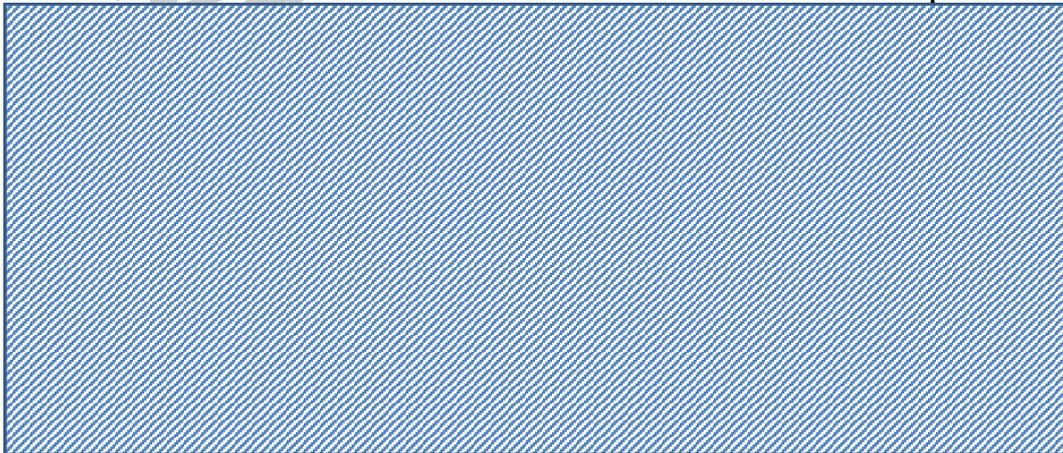


Рисунок 49. Общие графики изменения рыночной стоимости различных объектов недвижимости с ростом физических износов

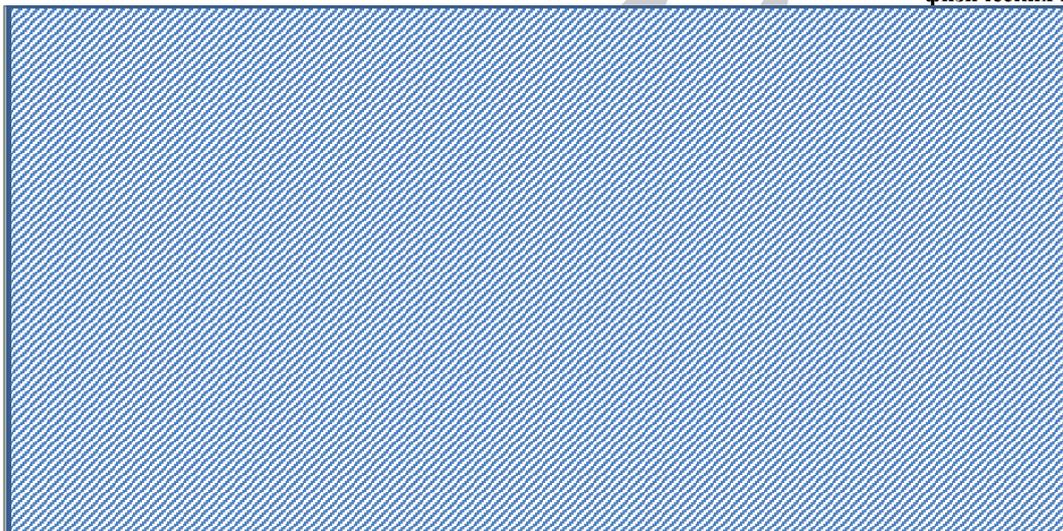




Таблица 52. Расчет корректировочных коэффициентов для различных видов коммерческой недвижимости для 2010, 2014, 2015, 2016 и 2017 гг.

Год	Формулы	R ²	Износ, отн.ед.															
			0,05	0,1	0,15	0,2	0,25	0,3	0,35	0,4	0,45	0,5	0,55	0,6	0,65	0,7	0,75	0,8
КВАРТИРЫ																		
2010	PC/PCo																	
2014	PC/PCo																	
2015	PC/PCo																	
2016	PC/PCo																	
2017	PC/PCo																	
ОФИСНЫЕ ПОМЕЩЕНИЯ																		
2010	PC/PCo																	
2014	PC/PCo																	
2015	PC/PCo																	
2016	PC/PCo																	
2017	PC/PCo																	
ТОРГОВЫЕ ПОМЕЩЕНИЯ																		
2010	PC/PCo																	
2014	PC/PCo																	
2015	PC/PCo																	
2016	PC/PCo																	
2017	PC/PCo																	
ПРОИЗВОДСТВЕННО-СКЛАДСКИЕ ПОМЕЩЕНИЯ																		
2010	PC/PCo																	
2014	PC/PCo																	
2015	PC/PCo																	
2016	PC/PCo																	
2017	PC/PCo																	

Примеры пользования таблицей:

Пример 1. Для торгового помещения определен физический износ на уровне \blacksquare ($K = 1 - \blacksquare = \blacksquare$). Снижение рыночной стоимости за счет износа в \blacksquare следует учитывать путем замены K на $0, \blacksquare$ ($K = 1 - \text{ФизИкономический} = 0, \blacksquare$). Рынок слабо реагирует на рост физических износов торговых помещений.

Пример 2. Для производственного помещения определен физический износ на уровне $0, \blacksquare$ ($K = 1 - 0, \blacksquare = 0, \blacksquare$). Снижение рыночной стоимости за счет износа в \blacksquare следует учитывать путем замены K на $0, \blacksquare$ ($K = 1 - \text{ФизИкономический} = 0, \blacksquare$). Рынок имеет среднюю реакцию на рост физических износов производственных помещений.



1.4. СРЕДНИЕ ВЕЛИЧИНЫ ОПЕРАЦИОННЫХ И ЭКСПЛУАТАЦИОННЫХ РАСХОДОВ (Москва, Санкт-Петербург, Московская область, Волгоград)

Таблица 53. Средние годовые величины операционных и эксплуатационных расходов, руб./кв. в год (с учетом НДС)

№ п/п	Город/ Класс	А	В	С
1	Москва*			
1.1	Офисные помещения:			
	Операционные расходы			
	Эксплуатационные расходы			
1.2	Торговые помещения			
	Операционные расходы			
	Эксплуатационные расходы			
1.3	Складские помещения			
	Операционные расходы			
	Эксплуатационные расходы			
2	Санкт/Петербург			
2.1	Офисные помещения			
	Операционные расходы			
2.2	Торговые помещения			
	Операционные расходы			
2.3	Складские помещения			
	Операционные расходы			
	Эксплуатационные расходы			
3	Московская область			
3.1.	Складские помещения			
	Операционные расходы			
4	Волгоград			
4.1.	Складские помещения			
	Операционные расходы			

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

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

Таблица 54. Структура операционных расходов

Наименование	Постоянные ОР	Переменные ОР
Налоги		
Страхование		
Управление		
Маркетинг		
Энергоснабжение		
Коммунальные услуги		
Технические эксплуатационные расходы		
Обеспечение безопасности		
Расходы на замещение		



1.5. РАЗЛИЧИЯ МЕЖДУ ПЕРВИЧНЫМ И ВТОРИЧНЫМ РЫНКАМИ КУПЛИ-ПРОДАЖИ КВАРТИР (города РФ)

На основании проведенных исследований установлено различие в стоимостных параметрах между первичным и вторичным рынком квартир, загородных владений, офисных помещений. Для торговых помещений, ПСН, складских и производственных стоимостные различия не выявлены (могут находиться в пределах ошибки измерений).

Установлены различия в годовых ставках арендной платы для складских помещений класса «А», расположенных на территории Московской области.

Таблица 55. Соотношение цен продаж на рынках первичного (Ц1) и вторичного (Ц2) жилья.

№ п/п	Наименование	Ц2 / Ц1			
		1-комнатные	2-комнатные	3-комнатные	Много-Комнатные
1	Краснодар				
2	Москва (эконом-класс)				
3	Московская область				
4	Омск				
5	Самара				
6	Санкт-Петербург				
7	Ставрополь				
8	Севастополь				
9	Казань				
10	Пермь				
11	Уфа				
	Среднее в марте 2017 г.				
	Среднее в марте 2016 г.				

1.6. КВАРТИРЫ. КОРРЕКТИРОВКИ НА СООТНОШЕНИЕ УДЕЛЬНОЙ СТОИМОСТИ 1 кв.м. ОБЩЕЙ ПЛОЩАДИ В ЖИЛОМ ЗДАНИИ ПО ОТНОШЕНИЮ К 1 кв.м. ЖИЛОЙ ПЛОЩАДИ КВАРТИРЫ

Таблица 56. Соотношение удельной стоимости общей площади (Со) и стоимости площади квартир (Скв) в различных жилых домах

Жилые дома	Этажность	Количество квартир	Конструктивная система	Со/Скв
Кирпичный				
3-х секц., кирпичный + нежилые пом.				
Кирпичный + нежилые пом..				
Кирпичный				
Кирпичный				
Кирпичный + нежилые пом.				
Кирпичный + нежилые пом.				
Кирпичный + нежилые пом.				
Кирпичный + нежилые пом.				
Панельный + нежилые пом.				
2-х секц., панельный				
2-х секц., панельный + нежилые пом.				
2-х секц., панельный + нежилые пом.				
2-х секц., панельный + нежилые пом.				
3-х секц., панельный + нежилые пом.				
3-х секц., панельный + нежилые пом.				
4-х секц., панельный + нежилые пом.				
5-и секц., панельный + нежилые пом.				
6-и секц., панельный				
1-о секц., монолитный + нежилые пом.				
1-о секц., монолитный + нежилые пом.				
2-х секц., монолитно-кирп.+неж.+автост.				
3-х секц., монолитно-кирп.+неж.+автост.				
3-х секц., монолитно-кирп.+неж.пом.				
4-х секц., кирпичный + нежилые пом.				



1.7. КОРРЕКТИРОВКИ НА СООТНОШЕНИЕ ДОЛЕЙ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ, ПРИХОДЯЩИХСЯ НА 1 кв.м. ОБЩЕЙ ПЛОЩАДИ ЖИЛЫХ ПОМЕЩЕНИЙ ДЛЯ ЗДАНИЙ РАЗЛИЧНОЙ ЭТАЖНОСТИ.

Пояснения: для зданий различной этажности оптимальные нормативные площади земельных участков различаются. В нижеприведенной таблице представлены нормативные данные (для различных времен строительства зданий). Современная «точечная» застройка жилых комплексов меняет нормативные параметры в сторону понижения, поэтому следует рассматривать оптимальную площадь земельных участков в привязке к каждому индивидуальному случаю наличия соседней «точечной» застройки.

Таблица 57. Удельные показатели доли земельного участка, приходящейся на 1 кв.м. общей площади жилых помещений для зданий различной этажности /УПБС-2001/

Строительные нормы	Этажность зданий													
	2	3	4	5	6	7	8	9	12	14	16	17	18	20
1957, СН 41-58														
1967, СНиП II-К.2-62														
1975, СНиП II-60-75														
ВСН 2-85														
1994, МГСН-1.01-94, СНиП 2.07.01-89														
Рекомендуемые показатели для уплотнения застройки в кондоминиумах														

1.8. КОРРЕКТИРОВКИ НА РАЗНИЦУ В СТОИМОСТИ ТОРГОВЫХ ПОМЕЩЕНИЙ КЛАССА «С-В» С РАЗЛИЧНЫМ УРОВНЕМ ОТДЕЛКИ И ИНЖЕНЕРНЫХ СЕТЕЙ НА РЫНКАХ КУПИ-ПРОДАЖИ

Таблица 58. Средние разницы в стоимости торговых помещений класса «С-В»

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

1.9. ЗДАНИЯ-ПАМЯТНИКИ КУЛЬТУРНОГО НАСЛЕДИЯ

1.9.1. Корректировки для земельных участков (Москва)

- Алгоритм определения стоимости ЗУ под зданиями-памятниками культурного наследия заключается в определении стоимости прав на ЗУ коммерческого назначения, сходного с назначением здания-памятника (офисное, торговое, жилое и т.п.) и введение к полученной стоимости повышающего коэффициента $K_{зу}$;

- Для прав аренды можно использовать $K_{зу} = \text{[значение]}$ (наибольшие значения соответствуют земельным участкам, приближенным к центру);

- Для прав собственности можно использовать $K_{зу} = \text{[значение]}$ (наибольшие значения соответствуют земельным участкам, приближенным к центру);

- Интерес представляет прямой расчет стоимости ЗУ под памятниками культурного наследия методом прямой капитализации, где можно заменить $K_{зу}$ на прямой расчет коэффициента капитализации с введением дополнительных рисков на Престижность и Сервитут;

- Для объектов культурного наследия, не являющихся зданиями при расчетах стоимости ЗУ возможно применение затратного подхода на базе метода затрат на воспроизводство или замещение инфраструктуры (представлены в Приложении).



1.9.2. Диапазоны стоимости престижности. Факторы влияния при определении стоимости престижности

Информация – {1, 2}

Здания, как культурно - исторические памятники, могут рассматриваться как объекты недвижимости, имеющие сервитуты, обладающие престижностью и расположенные в привлекательных местах.

Таблица 59. Диапазоны стоимости престижности

№ п/п	Степень престижности владения объектом – памятником	Диапазоны стоимости объекта – памятника	Диапазоны стоимости престижности
1	Отсутствие престижности		
2	Появление реальной минимальной престижности (Стоимость престижности больше нуля)		
3	Появление инвестиционной привлекательности и престижности (Стоимость престижности низкая)		
4	Привлекательность и престижность на уровне более высокой стоимости по классу зданий (Сбв) (Стоимость престижности средняя)		
5	Привлекательность и престижность на уровне максимальной стоимости по классу зданий (Смакс) (Стоимость престижности высокая)		
6	Привлекательность и престижность более высокого уровня (Стоимость престижности максимальная)		

Где:

С – стоимость здания – памятника культурного наследия (с ЗУ);
Саз – стоимость альтернативной покупки аналогичного по функциональному назначению объекта, не являющегося памятником в аналогичном классе;
PV (Спец – Со) – приведенные дополнительные эксплуатационные затраты;
Спец – стоимость ремонтно – реставрационных работ;
Со – стоимость обычных ремонтных работ надлежащего класса;
Сбв - стоимость альтернативной покупки аналогичного по функциональному назначению объекта, не являющегося памятником, но более высокого класса (на один класс выше);
Смакс – максимальная стоимость зданий – аналогов, не являющихся памятниками культурного наследия в классе «А».



Таблица 60. Основные учитываемые факторы влияния при определении величины стоимости престижности

№ п/п	Факторы, влияющие на стоимость престижности	Параметры оцениваемого объекта	Балл
1.	Значение НМА, связанного с объектом		
2.	Степень замещения первоначальных конструктивных элементов		
3.	Местоположение		
4.	Ликвидность		
5.	Совпадение НЭИ ЗУ с функциональным назначением здания		
6.	Наличие функциональных износов по классу здания		
	ИТОГО сумма баллов		

Набранная сумма баллов позволяет ранжировать диапазоны стоимости и престижности.



1.10. УЧЕТ ПП ДЛЯ ОБЪЕКТОВ НЕЗАВЕРШЕННОГО СТРОИТЕЛЬСТВА (Москва, Московская область)

Ниже приведены результаты исследований зависимости доли ПП от степени готовности объектов. Исследования проведены для объектов на территории Москвы и Московской области.

Рисунок 50. Зависимость доли ПП для незавершенных строительством производственно - складских зданий от степени готовности объекта

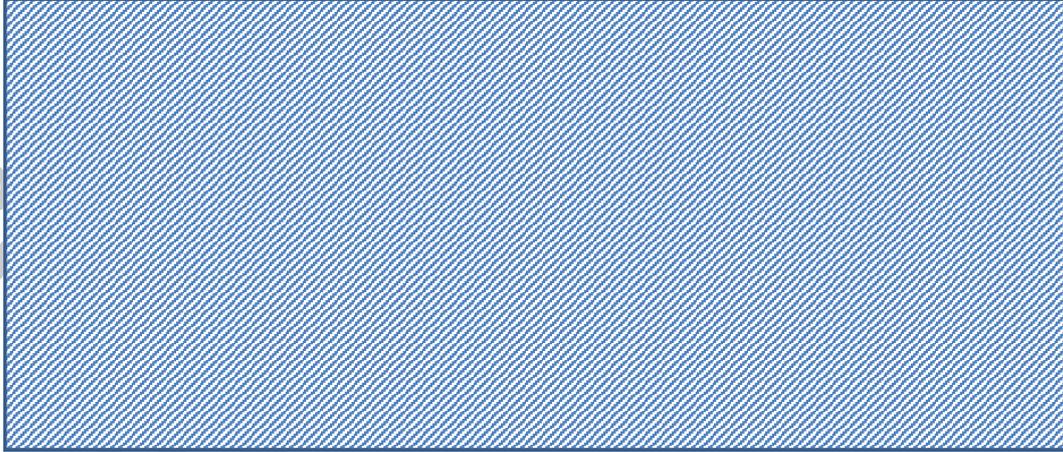


Рисунок 51. Зависимость доли ПП для незавершенных строительством офисно - административных зданий от степени готовности объекта

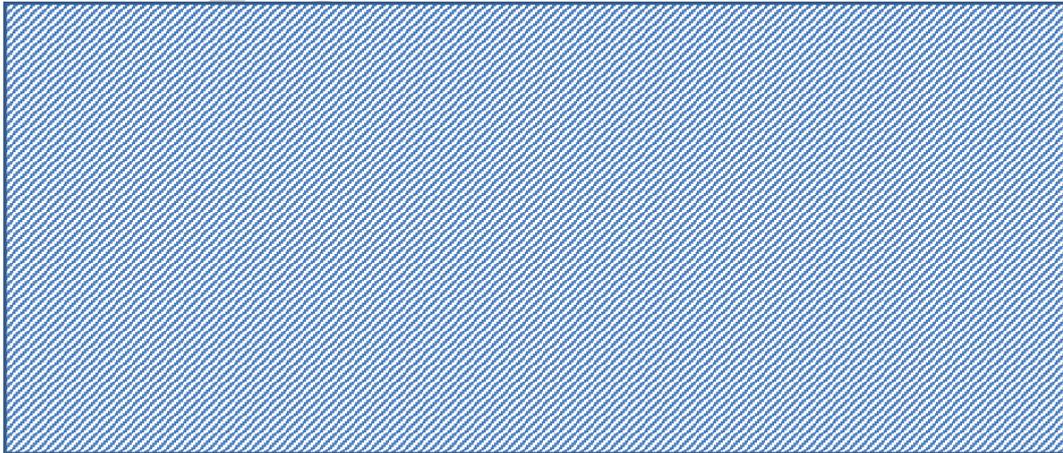
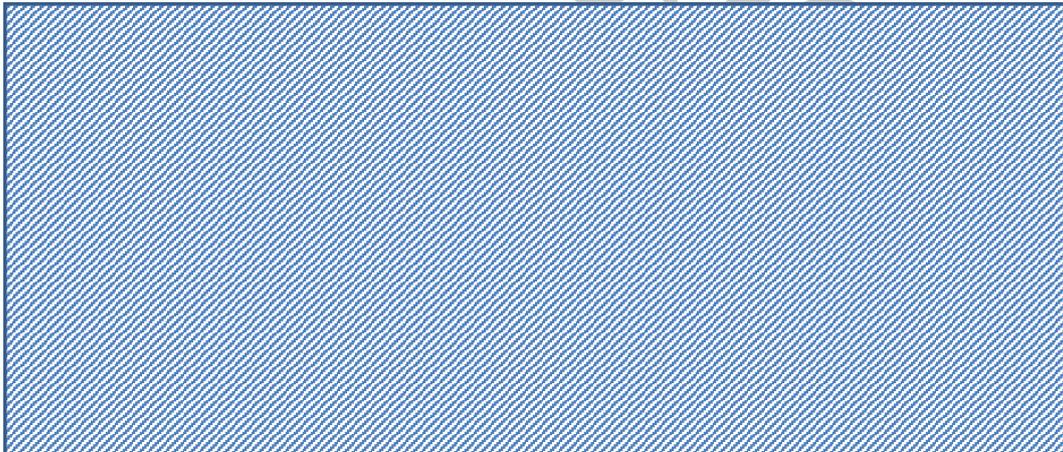


Рисунок 52. Зависимость доли ПП для незавершенных строительством торговых зданий от степени готовности объекта



Следует отметить различный характер роста учитываемой доли ПП.

Для производственно – складских зданий выположение зависимости наступает после 90% готовности объекта.

Для офисно – административных зданий выположение зависимости наступает после 80% готовности объекта.

Для торговых зданий выположение зависимости наступает после 80% готовности объекта.



1.11. СКИДКИ НА УТОРГОВАНИЕ ДЛЯ НЕДВИЖИМОСТИ ПО ГОРОДАМ РФ

Таблица 61. Значения корректировок на уторгование для объектов недвижимости в различных городах РФ на март 2017 г., %

Населенный пункт	Жилая		Торговая		Офисная		Производственно-складская		Земельные участки
	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Продажа
Крупные города									
Воронеж									
Екатеринбург									
Краснодар									
Москва									
Новосибирск									
Ростов-на-Дону									
С.-Петербург*									
Среднее по крупным городам в марте 2017 г.									
Средние города									
Владивосток									
Омск									
Севастополь									
Ставрополь									
Тамбов									
Тверь									
Среднее по средним городам в марте 2017 г.									
Небольшие города и населенные пункты									
Московская область в марте 2017 г.									

*В Санкт-Петербурге скидки на экономкласс квартир ■■■%, на коммерческий класс ■■■%, на элитное жилье ■■■%

Примечание. В скобках указано среднее значение.
По данным исследований рынка жилья РФ минимальные скидки при продаже прав собственности имеются в марте и в мае, а максимальные – в июле и декабре.



1.13. ВРЕМЯ ЛИКВИДНОСТИ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ НА ТЕРРИТОРИИ РФ.

Под временем ликвидности Актива понимается время его продажи и превращения в денежный эквивалент стоимости, переходящий из рук продавца в руки покупателя.

Недвижимость относится к низколиквидным Активам, что связано с ее высокой удельной стоимостью, сложностями в информационном продвижении товара на рынок, необходимостью юридического оформления сделок и неразвитостью определенных сегментов рынка недвижимости.

Недвижимость, как инвестиционный инструмент, труднореализуема и в определенных ситуациях неликвидна. Покупка недвижимости связана с крупными затратами, недвижимость имеет фиксированное местоположение. Для определенного местоположения развитие сегментов рынка купли – продажи недвижимости идет различными путями. Баланс спроса и предложения существенно влияет на время ликвидности объектов.

Методика определения времени ликвидности приведена в работе {12}.

Источниками информации служили как периодические издания (Недвижимость и цены, Из рук в руки и т.д.), так и сайты сети Интернет (www.rieltkazna.ru, www.a-kmv.ru, www.uktfc.ru, www.rosrealt.ru, www.sovetirelt.ru, www.anfeodal.ru, www.tulapressa.ru и т.д.)

В обобщающей таблице приведены времена ликвидности отдельных типовых объектов недвижимости со среднерыночными стоимостями ofert.

Таблица 62. Средние сроки экспозиции объектов недвижимости РФ по офортам

№ п/п	Наименование	Средние сроки экспозиции, мес.					
		2017 март	2016 ноябрь	2016 май	2015	2014	2007
	Квартиры						
1	1-комнатные квартиры						
	Москва						
	Санкт-Петербург						
	Екатеринбург						
2	2-комнатные квартиры						
	Москва						
	Санкт-Петербург						
	Екатеринбург						
3	3 и более-комнатные квартиры						
	Москва						
	Санкт-Петербург						
	Екатеринбург						
	Земельные участки						
1	Под дачное строительство						
	Московская область						
	Тульская область						
2	Под офисные и торговые цели						
	Москва						
	Московская область (торговые цели)						
3	Под производственно-складские цели						
	Москва						
	Московская область						
	Помещения (здания)						
1	Производственные						
	Иркутск						
	Киров						
	Москва						
	Московская область (10-40 км. от МКАД)						
	Санкт-Петербург						
2	Торговые						
	Иркутск						
	Киров						
	Москва						
	Московская область (10-40 км. от МКАД)						
3	Офисные						
	Москва						
	Московская область (10-40 км. от МКАД)						
	Иркутск						
	Санкт-Петербург						



№ п/п	Наименование	Средние сроки экспозиции, мес.				
		2017 март	2016 ноябрь	2016 май	2015	2014
4	Гостиницы					
	Москва					
	Московская область (10-40 км. от МКАД)					

1.14. УЧЕТ НДС ПРИ ОЦЕНКЕ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ

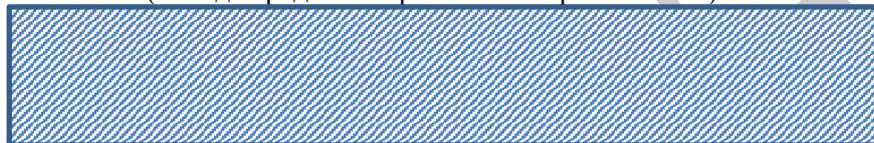
Таблица 63. Учет НДС при оценке объектов недвижимости

№ п/п	Объекты сделок	Обоснование	Налогообложен не
1.	Продажа жилых домов, доли в них		
2.	Продажа жилых помещений, доли в них		
3.	Продажа земельных участков (доли в них)		
4.	Арендные платежи за ЗУ государственной, муниципальной собственности		
5.	Арендные платежи за ЗУ с правом собственности юридического лица		
6.	Выкуп недвижимого имущества в порядке приватизации у государственных, муниципальных предприятий		
7.	Продажа (передача), государственного (муниципального) имущества, в порядке, установленном ФЗ-159 от 22.07.2008 г.		
8.	Передача на безвозмездной основе объектов жилого, социально-культурного и жилищно-коммунального хозяйства органам государственной (муниципальной) власти		
9.	Работы по сохранению (выявлению) объектов культурного наследия		
10.	Уступка (переуступка, приобретение) прав требований кредитора по обязательствам		
1.	Уступка прав по договорам аренды земельных участков, продажа прав на заключение договоров аренды земельных участков		
2.	Арендные платежи за ЗУ с правом собственности юридического лица		
3.	Продажа, предоставление в аренду государственного (муниципального) имущества, составляющего государственную казну РФ, субъекта РФ (муниципального образования)		
4.	Реализация имущества по решению суда (за исключением случаев банкротства)		
5.	Реализация имущества и (или) имущественных прав должников, признанных в соответствии с законодательством РФ банкротами		
6.	Продажа предприятия как имущественного комплекса		
7.	Компенсация в связи с изъятием земельного участка для государственных (муниципальных) нужд		

1.15. АЛЬТЕРНАТИВНЫЕ МЕТОДЫ ОПРЕДЕЛЕНИЯ АРЕНДНЫХ СТАВОК ДЛЯ НЕДВИЖИМОСТИ

1.15.1. Метод среднего товарного чека {18}

Рассмотрим метод Доходного подхода, основанный на данных о товарообороте и уровне торговли в торговой зоне (метод «среднего торгового/товарного чека») 1.



Где:

АП – арендная плата;

μ - коэффициент отчислений с Выручки;

В – Выручка;

Ч – средний чек;

N – поток покупателей;

T – трафик (количество посетителей);

Кк – коэффициент конверсии (удельный вес посетителей, сделавших покупки и ставших Покупателями);

ПП – поток потенциальных посетителей;

Кз – коэффициент стимуляции покупательной способности.

1 Савин А.Г. Задача согласования ценообразования арендных отношений при организации деятельности торгово-развлекательных центров. СГАУ, Самара, 2012, <http://cyberleninka.ru/article/n/zadacha-soglasovannogo-tsenoobrazovaniya-arendnyh-otnosheniy-pri-organizatsii-deyatelnosti-torgovorazvlekatelnyh-tsentrov>



Как известно, - реклама – двигатель торговли. Методы рекламы создают стимуляцию покупательной способности (Кз), которая из потока потенциальных посетителей (ПП) создает трафик посетителей (Т) и поток покупателей ($N = T * K_k$), формирующих Выручку ($B = Ч * N$).

Таблица 64. Средние товарные чеки по Москве, РФ

№ п/п	Торговое назначение	Средний чек, руб.	Соотношение с Москвой	Среднегодовая заполняемость
	По Москве			
1.	Жилая недвижимость первичный рынок			
	- эконом-класс			
	- комфорт-класс			
	- бизнес-класс			
2.	Жилая недвижимость вторичный рынок			
3.	Магазины duty free			
4.	Первичный прием врача-специалиста			
5.	Рестораны			
6.	Банкетные залы			
7.	Детские товары			
8.	Алкогольные бары			
9.	Продовольственные магазины			
10.	Многофункциональные магазины			
11.	Книжные магазины (пресса)			
12.	Мелкорозничные товары			
13.	Такси			
14.	Фаст-фуды			
15.	Парикмахерская эконом класса			
16.	Кофейни			
17.	Столовые и буфеты при предприятиях			
18.	Автомойки			
19.	Вендинг (продукты, напитки)			
	По Московской области			
1.	Жилая недвижимость первичный рынок			
	По России			
1.	Детские товары			
2.	Рестораны			
3.	Алкогольные бары			
5.	Продовольственные магазины			
6.	Многофункциональные магазины			
7.	Фаст-фуды			
8.	Парикмахерская эконом класса			
9.	Столовые и буфеты			
9.1.	- мужчины			
9.2.	- женщины			
10.	Придорожные кафе самообслуживания			
	АЭРОПОРТЫ			
	Домодедово			
1.	Ирландский бар SHANNON'S IRISH BAR			
2.	Пивной бар Шпатен			
	Среднее			

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

**определено в среднем по аэропорту Домодедово



Таблица 65. Коэффициенты специализации (Кс)

Специализация арендаторов	Среднеотраслевая рентабельность продаж по СПАРК, %	Соотношения рентабельностей, %	Разница в рентабельности, %	Кс = 1 – Разница в рентабельности, %
Детские товары				
Подарки, сувениры, кожгалантерея				
Спорттовары				
Мужская одежда				
Женская одежда				
Обувь				
Ювелирные изделия, бижутерия, часы				
Предприятия сферы досуга				
Косметика и парфюмерия				
Фуд-корт				
Оптика				
Спиртные напитки				
Продукты				
Аудио-видео, бытовая техника				
Аптека				

Таблица 66. Коэффициенты этажности (Кэ)

Специализация арендаторов	1-й этаж	2-й этаж
Мужская одежда		
Косметика и парфюмерия		
Ювелирные изделия, бижутерия, часы		
Обувь		
Аудио-видео, бытовая техника		
Женская одежда		
Подарки, сувениры, кожгалантерея		
Прочее		
Мужская и женская одежда		
Товары по интересам		
Товары для дома		
Фуд-корт		
Оптика		
Среднее		

Таблица 67. Показатели влияния объема площадей на арендные ставки (Ку)

Специализация арендаторов	Диапазон площади, кв.м.	Среднее снижение ставка при увеличении площади на процент, %
Женская одежда		
Мужская и женская одежда		
Обувь		
Детские товары		
Товары по интересам		
Подарки, сувениры, кожгалантерея		
Ювелирные изделия, бижутерия, часы		
Косметика и парфюмерия		
Товары для дома		
Фуд-сервис		
Услуги		
Среднее		

Сеть Интернет дает большой диапазон Коэффициентов стимуляции покупательской способности Кз (██████%) в зависимости от уровня сочетания рекламной, связевой, франчайзинговой и т.п. кампаний.

Указанный диапазон условно можно разделить на:

- низкомаржинальные товары – ██████%;
- среднемаржинальные товары – ██████%;
- высокомаржинальные товары – ██████%.

Для предприятий общественного питания – ██████%.



Нормативные площади помещений.

Средняя площадь торговых помещений для каждого вида деятельности (магазины, кафе и т.п.) определяется в соответствии с рекомендациями БУПС МРР (Сборник базовых удельных показателей по стоимости строительства (БУПС), эксплуатационным затратам и объему выпуска продукции (БУПов) для использования при разработке бизнес-планов застраиваемых территорий, объектов нового строительства и реконструкции) МРР-2.1.02.97.

Ниже приводится скрин-шот таблицы площадей, требуемой для оценки.

Рисунок 53

1.5.7. Приведение мощности предприятий и организаций к единому показателю 1 м² общей площади объекта

№№ пп	Наименование объекта	Расчетный показатель	Мощность расчетного показателя	Общая площадь на расчетный показатель в м ²	Примечания
1	2	3	4	5	6
1.	Детские дошкольные учреждения	место	280 - 140	7,0 - 10,0	
2.	Общеобразовательные школы	учащийся	1300 - 1000	5,5 - 9,5	
3.	Поликлиники взрослые	посещение	1400 - 570	6,0 - 10,7	
4.	Поликлиники детские	посещение	800 - 320	13,5 - 21,9	
5.	Поликлиники стоматологические	посещение	1300 - 275	7,6 - 10,3	
6.	Магазины продовольственные	м ²	500 - 200	3,4 - 5,7	
	Магазины промтоварные	торг. площ.	2400 - 900	1,8 - 1,0	
7.	Рынки	раб. мест	100	3,2 - 5,2	
8.	Аптеки	тыс. рецеп.	350 - 100	3,0 - 6,5	
	- « -	тыс. жител.	15 - 10	20 - 25	
	- « -	раб. мест	50 - 30	17 - 42	
10.	Предприятия бытового обслуживания	раб. мест	90 - 35	15 - 20	
11.	Парикмахерские	раб. мест	20 - 10	19,7 - 24,1	
12.	Рестораны	посад. мес.	400 - 200	7,0 - 11,5	
13.	Кафе	- « -	160 - 50	5,2 - 6,5	
14.	Отделения связи	раб. мест	40 - 35	17,1 - 24,7	
15.	Сбербанки	- « -	45 - 6	14,6 - 24,2	
16.	Библиотеки	1 тыс. ед. хранения	96 - 65	9,3 - 12,0	
17.	Кинотеатры	мест	300	3,2	
		- « -	500	3,1	
		- « -	800	2,9	
		- « -	1200	3,2	



Таблица 68. Уровни конверсии в российской розничной торговле

№ п/п	Наименование	Уровень конверсии, %
1.	Продукты повседневного питания	
2.	Рестораны, кафе	
3.	Фаст-фуды	
4.	Продуктовый ритейл	
5.	Хозяйственные товары, товары для дома	
6.	Одежда и обувь	
7.	Непродуктовые магазины	
8.	Мебельные салоны, магазины бытовой техники	
9.	Товары для здоровья и функциональное питание	
10.	Цветы и подарки	
11.	Узконаправленные магазины с небольшим ассортиментом	
12.	Премиальные магазины, товары по высокой цене	
13.	Вендинг	
14.	Автосалоны	
15.	Попутные услуги	
16.	Минимальный уровень конверсии в сетях реальной торговли	
	Интернет – продажи (сети виртуальной торговли)	
1.	Хозтовары, бытовая химия, посуда	
2.	Профессиональные и финансовые услуги	
3.	Коммуникации	
4.	Образование и медицина	
5.	Товары по уходу, косметика, парфюмерия	
6.	CD, DVD, VHS	
7.	Программное обеспечение	
8.	Билеты на культурные мероприятия	
9.	Компьютерные технологии	
10.	Фабричное производство	
11.	Туризм, сфера гостеприимства	
12.	Детские товары	
13.	Розничная торговля, продажи через Интернет	
14.	Некоммерческие организации	
15.	Смешанный ассортимент	
16.	Интернет – продажа авиабилетов	
17.	Ювелирные украшения и часы	
18.	Спортивные товары	



1.16. РАССТОЯНИЯ ОТ ЦЕНТРА ГОРОДА ДО СТАНЦИЙ МОСКОВСКОГО МЕТРОПОЛИТЕНА

Таблица 69. Расстояния от центра для станций Московского метрополитена

Наименование станций	Расстояние от центра, км.	Наименование станций	Расстояние от центра, км.
А		О	
Авиамоторная		Октябрьская	
Автозаводская		Октябрьское поле	
Академическая		Орехово	
Александровский сад		Отрадное	
Алексеевская		Охотный ряд	
Алма-Атинская		П	
Алтуфьево		Павелецкая	
Аннино		Парк Культуры	
Арбатская		Парк Победы	
Аэропорт		Партизанская	
Б		Первомайская	
Бабушкинская		Перово	
Багратионовская		Петровско-Разумовская	
Баррикадная		Печатники	
Бауманская		Пионерская	
Беговая		Планерная	
Белорусская		Площадь Ильича	
Беляево		Площадь Революции	
Бибирево		Полежаевская	
Библиотека имени Ленина		Полянка	
Битцевский парк		Пражская	
Борисово		Преображенская площадь	
Боровицкая		Пролетарская	
Ботанический сад		Проспект Вернадского	
Братиславская		Проспект Мира	
Бульвар адмирала Ушакова		Профсоюзная	
Бульвар Дмитрия Донского		Пушкинская	
Бульвар Рокоссовского		Пятницкое шоссе	
Бунинская Аллея		Р	
Бутырская		Речной вокзал	
В		Рижская	
Варшавская		Римская	
ВДНХ		Румянцево	
Владыкино		Рязанский проспект	
Водный стадион		С	
Войковская		Савеловская	
Волгоградский проспект		Саларьево	
Волжская		Свиблово	
Волоколамская		Севастопольская	
Воробьевы горы		Семеновская	
Выставочная		Серпуховская	
Выхино		Славянский бульвар	
Д		Смоленская	
Деловой центр		Сокол	
Динамо		Сокольники	
Дмитровская		Спартак	
Добрынинская		Спортивная	
Домодедовская		Сретенский бульвар	
Достоевская		Строгино	
Дубровка		Студенческая	
Ж		Сухаревская	
Жулебино		Сходненская	
З		Т	
Зябликово		Таганская	
И		Гверская	
Измайловская		Театральная	
К		Гекстильщики	
Калужская		Геплый стан	
Кантемировская		Технопарк	



Наименование станций	Расстояние от центра, км.	Наименование станций	Расстояние от центра, км.
Каховская		Гимирязевская	
Каширская		Гретьяковская	
Киевская		Гропарёво	
Китай-город		Грубная	
Кожуховская		Гульская	
Коломенская		Гургеневская	
Комсомольская		Гушинская	
Коньково			У
Котельники		Улица 1905 года	
Краснопресненская		Улица академика Янгеля	
Красносельская		Улица Горчакова	
Красные ворота		Улица Скобелевская	
Крестьянская застава		Улица Старокачаловская	
Кропоткинская		Университет	
Крылатское			Ф
Кузнецкий мост		Филевский парк	
Кузьминки		Фили	
Кунцевская		Фонвизинская	
Курская		Фрунзенская	
Кутузовская			Ц
	Л	Царицыно	
Ленинский проспект		Цветной бульвар	
Лермонтовский проспект			Ч
Лесопарковая		Черкизовская	
Лубянка		Чертановская	
Люблино		Чеховская	
	М	Чистые пруды	
Марксистская		Чкаловская	
Марьяна роща			Ш
Марьино		Шаболовская	
Маяковская		Шипиловская	
Медведково		Шоссе Энтузиастов	
Международная			Щ
Менделеевская		Щелковская	
Минская		Щукинская	
Митино			Э
Молодежная		Электrozаводская	
Мякинино			Ю
	Н	Юго-Западная	
Нагатинская		Южная	
Нагорная			Я
Нахимовский Проспект		Ясенево	
Новогиреево			
Новокосино			
Новокузнецкая			
Новослободская			
Новоясеневская			
Новые Черёмушки			



1.18. СТОИМОСТЬ РЕМОНТА ОФИСНЫХ ПОМЕЩЕНИЙ В ГОРОДАХ РОССИИ

Таблица 70. Стоимость ремонта офисных помещений в городах России, руб./кв.м. (с НДС)

Вид ремонта	Москва и Московская область	Санкт-Петербург и Ленинградская область	Екатеринбург	Состав ремонта
Косметический				
Стандартный				
Капитальный				
Элитный ремонт				



1.19. ОТРЫВКИ ИЗ ОТЧЕТОВ ПО ОЦЕНКЕ НЕДВИЖИМОСТИ

1.19.1. Расчет рыночной стоимости АЗС сравнительным подходом

(Целью представления данного отрывка из отчета является демонстрация приема оценки АЗС сравнительным подходом с учетом экономических параметров)

Сравнительный подход к оценке недвижимости отражает принцип спроса и предложения, а также принцип замещения.

Необходимой предпосылкой для применения методов сравнительного подхода является наличие информации о сделках с аналогичными объектами (которые сопоставимы по назначению, размеру и местоположению), произошедших в сопоставимых условиях (время совершения сделки и условия финансирования сделки).

Основные трудности при применении методов сравнительного подхода связаны с непрозрачностью российского рынка АЗС. В большинстве случаев реальные цены сделок с объектами АЗС неизвестны. В связи с этим при проведении оценки применяются цены предложений по выставленным на продажу объектам.

Сравнительный подход предполагает, что ценность объекта определяется тем, за сколько он может быть продан при наличии достаточно сформированного рынка. Другими словами, наиболее вероятной ценой стоимости оцениваемой недвижимости может быть цена продажи сходной собственности, зафиксированная рынком.

В соответствии с п.3.8.4 Методических рекомендаций по оценке АЗС для целей залога Комитета по оценочной деятельности АРБ (Протокол заседания комитета от 07 октября 2009 г.):

«При наличии в распоряжении оценщика базы данных рыночных стоимостей объектов-аналогов (АЗС), а также их экономических и технических характеристик, при проведении расчетов сравнительным подходом допускается применять расчеты с использованием регрессионных моделей. Так же целесообразен расчет мультипликаторов, которые могут быть использованы для определения ориентира рыночной стоимости оцениваемой АЗС с известным объемом реализации».

При применении сравнительного подхода, представленного методом сравнительного анализа продаж, стоимость объекта оценки определяется по сравнению с ценой продажи аналогичных объектов.

При использовании подхода к оценке стоимости с точки зрения сравнения продаж оценщиком были предприняты следующие шаги:

1. изучение рынка и предложений на продажу и отбор объектов-аналогов сопоставимых с оцениваемым объектом по всем основным параметрам (техническим и экономическим);
2. сбор и проверка информации по каждому отобранному объекту о цене продажи и запрашиваемой цене, оплате сделки, физических характеристиках, местоположении и особых условиях сделки;
3. анализ и сравнение каждого объекта с оцениваемым по времени продажи, местоположению, физическим характеристикам и условиям продажи;
4. анализ и сравнение объектов-аналогов с целью выявления репрезентативной выборки, требующейся для расчета;
5. внесение окончательных корректировок;
6. расчеты по регрессионным моделям;
7. выведение итоговой величины стоимости объекта оценки.

Следует отметить, что основными ценообразующими факторами при расчете стоимости АЗС являются:

1. среднесуточный (годовой) расход топлива в продаже (и по маркам топлива);
2. емкости резервуаров;
3. количество топливораздаточных аппаратов;
4. наличие ж/д и иных путей подачи топлива (например, трубопроводов);
5. сопутствующие сервисы (магазины, кафе, мойки и т.п.).



Таблица 71. Данные об объемах реализации топлива, литры

Наименование марки топлива	АИ-92	АИ-95	ДТ (Л)	ДТ (З) ЕВРО	Итого
январь 2013 г.					
февраль 2013 г.					
март 2013 г.					
апрель 2013 г.					
май 2013 г.					
июнь 2013 г.					
июль 2013 г.					
август 2013 г.					
сентябрь 2013 г.					
октябрь 2013 г.					
ноябрь 2013 г.					
декабрь 2013 г.					
Итого, литров					

При сравнительном анализе стоимости объекта оценки с ценами аналогов оценщик использовал данные по ценам предложений (публичных оферт) аналогичных объектов, взятых из открытых источников (печатных изданий, официальных Интернет-сайтов и т.п.).

На рынке продаж представлены комплексы АЗС в основном с техническими характеристиками, что не соответствует рекомендациям АРБ.

Отдельные аналоги, приведенные в Приложении к отчету, содержат экономические характеристики, удовлетворяющие требованиям АРБ.

В результате исследования рынка было отобраны предложения по продаже автозаправочных комплексов, которые расценены как достаточно показательные для определения рыночной стоимости объекта оценки. В качестве единицы сравнения была выбрана годовая прокачка объемов топлива, формирующая объемы продаж.

Аналоги отбирались таким образом, чтобы они были сопоставимы с объектом оценки по следующим ценообразующим характеристикам:

1. объемам прокачки;
2. техническим характеристикам;
3. состоянию;
4. условиям продажи;
5. набору передаваемых прав.

Полученная рыночная информация сегментировалась более детально, и выбирались объекты-аналоги, наиболее близкие к оцениваемому, т.е. проводился отбор информации с целью повышения ее достоверности.

Величина корректировок может определяться экспертным путем, на основании парных продаж или статистико-аналитическими методами. Корректировки вносятся на независимой основе (плюсовой или минусовой).

С целью подбора объектов-аналогов при определении рыночной стоимости объектов оценки, оценщиками было проведено исследование рынка коммерческой недвижимости, а также изучена информация периодического издания «Из рук в руки», электронных сайтов недвижимости (www.ners.ru, www.realty.dmir.ru, www.avito.ru, www.cian.ru).

В результате изучения всех указанных источников оценщикам удалось найти информацию о 5 предлагаемых к продаже автомобильных заправочных станций, наиболее сопоставимых с объектом оценки, представленных на ретроспективную дату 24.02.2014 г.

Информация о подобранных объектах-аналогах и источниках информации приведена ниже в таблице.



Таблица 72. Объекты-аналоги АЗС.

Наименование показателя	Объект-оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Источник					
Адрес					
Фото объекта					
Стоимость объекта, руб.					
Дата предложения					
Описание объекта					
Емкостный парк, куб. м					
Годовой объем продаж, литров					
РАЗЛИЧИЯ					
Оферта					
Местоположение					
Годовой объем продаж					
Топливный парк					
Сервисные службы					
Учет НДС					
Выводы					



Оценщиком при расчетах учтены следующие виды корректировок:

Корректировка на торг. Информация о ценах сделок с объектами недвижимости в основном является закрытой, информация об этих сделках недоступна, поэтому для проведения сравнительного анализа используются цены предложения на сравниваемые объекты. С учетом сложившейся практики и тенденции развития рынков недвижимости в РФ применение цен предложения является неизбежным. Для использования таких цен следует включать «скидку на торг».

В рамках настоящего отчета корректировка на торг определялась на основании данных Справочника расчетных данных для оценки и консалтинга, СРД-13, ноябрь 2013 г. ООО «НЦПО», табл.1.4.1 (www.crcpa.ru)

1.4. Корректировки на уторгование для объектов недвижимости

Использование: при проведении расчетов и корректировок.

Приведены отдельные данные, полученные по сведениям риэлтерских фирм, сети

Интернет и из периодических изданий по недвижимости (табл. 1.4.1).

Таблица 1.4.1

Значения корректировок на уторгование для объектов недвижимости в различных городах РФ, Белоруссии, западной Европы и США, %

Населенный пункт	Жилая		Торговая		Офисная		Производственно-складская		Земельные участки
	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Продажа
	Крупные города								
Воронеж									
Екатеринбург									
Краснодар									
Москва									
Ростов-на-Дону									
С.-Петербург									
Среднее по крупным городам									
Минск									
Владивосток									
Пермь									
Рязань									
Тамбов									
Тверь									
Уфа									
Среднее по средним городам									
Московская область									
Болгария									
Греция									
Испания									
Италия									
Кипр									
Латвия									
Франция									
Германия									

14

Средняя скидка на уторгование для торговой недвижимости по средним городам составляет █%.

Следует отметить, что оцениваемая АЗС расположена в пригороде Самары. Для корректировки скидки на уторгование рассмотрим соотношение скидок для торговой недвижимости по Москве (█%) и Московской области (█%). Коэффициент корректировки: █ = █. Корректировка нецелесообразна.

На основании данных, представленных в вышеуказанной таблице, Оценщик применил значение корректировки, в размере █%.

Корректировка на передаваемые права. Анализ предложений по продаже объектов-аналогов показал, что предполагаемые сделки купли-продажи Аналогов подразумевают переход права собственности на здания и права собственности на земельный участок. Данные характеристики сопоставимы с объектом оценки, корректировка не применялась.



Корректировка на условия финансирования. В процессе проверки информации установлено, что все объекты-аналоги выставлены на продажу исходя из условия оплаты потенциальным покупателем за собственные средства.

Корректировка на дату предложения. Даты предложения на продажу объектов-аналогов незначительно отличаются от даты проведения оценки. Корректировки не требуются.

Корректировка на местоположение. Одним из основных ценообразующих факторов, определяющим доходность объектов коммерческой недвижимости, является местоположение. Для анализа рынка автозаправочных комплексов, выбирались объекты, расположенные на территории РФ как в Самарской области, так и на территории Московской области. Корректировка рассчитывалась на основании сопоставления средних цен на бензин по данным за 2013 г.

Таблица 73. Расчёт корректировки на местоположение с учетом средних цен на бензин в 2013 г.

Район	Цена на Аи-95	Цена на Аи-92	Среднее	Корректировка
Самарская область				
Московская область				
Корректировка				

Корректировка на состояние АЗС. Все найденные объекты-аналоги имеют средние сроки службы, находятся в эксплуатационном состоянии, сравнимы по износам, все аналоги имеют необходимую инфраструктуру и санитарные зоны для осуществления деятельности. В связи с чем, корректировка не применялась.

Корректировка на НДС. Аналоги № 1,2,4 продаются как имущественные комплексы. Аналог №3 продается в составе бизнеса. Стоимость бизнеса не облагается НДС, поэтому стоимость имущественного комплекса, реализуемого как актив бизнеса, не обремененный обязательствами по пассиву, следует учитывать с использованием НДС.

Корректировка на СОК. Аналоги № 1,2,4 продаются как имущественные комплексы. Аналог №3 продается в составе бизнеса. Стоимость бизнеса в доходном подходе корректируется к стоимости имущественного комплекса за счет поправки на СОК.

По данным информационной системы СПАРК (<http://www.spark-interfax.ru>) средняя величина СОК в выручке для компаний (Самарская область), относящихся к отрасли «Реализация моторного топлива» за 2012-2013 гг. составила ■%.

Для определения выручки аналога №3 использованы данные по средней стоимости топлива в 2013 г. по Самарской области вне Самары (г. Сергиевск расположен вне Самары) и среднесуточные прокачки по видам топлива.

Таблица 74. Цены реализации топлива оцениваемой АЗС за 2013 г. руб./л., без НДС и акцизов

Наименование марки топлива	АИ-92	АИ-95	ДТ (Л)	ДТ (З) ЕВРО
январь 2013 г.				
февраль 2013 г.				
март 2013 г.				
апрель 2013 г.				
май 2013 г.				
июнь 2013 г.				
июль 2013 г.				
август 2013 г.				
сентябрь 2013 г.				
октябрь 2013 г.				
ноябрь 2013 г.				
декабрь 2013 г.				
Среднее значение цен реализации топлива за 2013 год, руб./л, без НДС				

Источник информации: данные Заказчика по средней стоимости топлива без НДС и акцизов по Самарской области



Таблица 75. Расчет годовой выручки аналога №3

Наименование топлива	Объем реализации среднесуточный, л.	Объем реализации среднегодовой, л.	Средняя цена реализации топлива без НДС и акциз	Выручка, руб.
АИ-92				
АИ-95				
ДТ (Л)				
Итого				

Расчет Оценщика

Поэтому стоимость имущественного комплекса, реализуемого как актив бизнеса, не обремененный обязательствами по пассиву, следует учитывать с использованием корректировки на СОК:

$$35\,697\,000 * \blacksquare = \blacksquare \text{ руб.}$$

Корректировка на сервисные услуги. Аналоги 2 и 4 имеют магазины. Корректировки на сервисные услуги произведены дифференцированно по вкладу этих услуг в выручку АЗС.

Аналог №2.

Среднегодовой объем прокачки – \blacksquare литров.

Средняя стоимость бензина (приведена выше) – \blacksquare руб./л.

Выручка годовая по бензину: $\blacksquare = \blacksquare$ руб.

Выручка по магазину: $\blacksquare = \blacksquare$ руб.

Общая выручка: $\blacksquare + \blacksquare = \blacksquare$ руб.

Поскольку на стоимость оказывает влияние прибыль от АЗС, и учитывая, что наценка на топливо и товары розничной торговли (магазин) имеют различные значения, то вклад в прибыль от магазина и продажи топлива различен. Таким образом, доля стоимости, приходящейся на магазин, не может быть пропорциональна выручке, но может быть пропорциональна прибыли (марже прибыли).

Для определения среднерыночной маржи прибыли использована система СПАРК.

Данные за 2013 г. (<http://www.spark-interfax.ru/#analysis/company/list/eyJZCzI6MTE5OTE5OTExfQ==> <http://www.spark-interfax.ru/#analysis/company/list/eyJZCzI6MTg4NzA1fQ==>) по рентабельности продаж:

1. 50.50 (Розничная торговля моторным топливом) – \blacksquare %;
2. 50.2...50.20 (Розничная торговля сопутствующими товарами) \blacksquare % по Самарской области. Для отрасли «Торговля розничная, кроме торговли автотранспортными средствами и мотоциклами» в информационной системе СПАРК рентабельность прибыли от продаж по данному виду деятельности составила \blacksquare % (по городу Самара). Поскольку г. Сергиевск расположен в Самарской области, для расчетов принята величина \blacksquare %.

Расчет коэффициента корректировки произведен в табличной форме.

Таблица 76. Расчет коэффициента корректировки на сервисные услуги

Наименование	Параметры
Выручка по магазину	
Рентабельность продаж по магазину	
Прибыль от продаж по магазину	
Выручка по моторному топливу	
Рентабельность продаж по моторному топливу	
Прибыль от продаж по моторному топливу	
Общая прибыль от продаж	
Прибыль от продаж по магазину / Общая прибыль от продаж	
Корректировка на сервисные услуги	

Корректировка на сервисные услуги \blacksquare

Аналог №4.

Для корректировки принят аналогичный коэффициент, рассчитанный по аналогу 2, поскольку достоверных сведений по выручке магазина нет

Расчет стоимости аналогов с учетом вышеприведенных корректировок приведен в табличной форме.



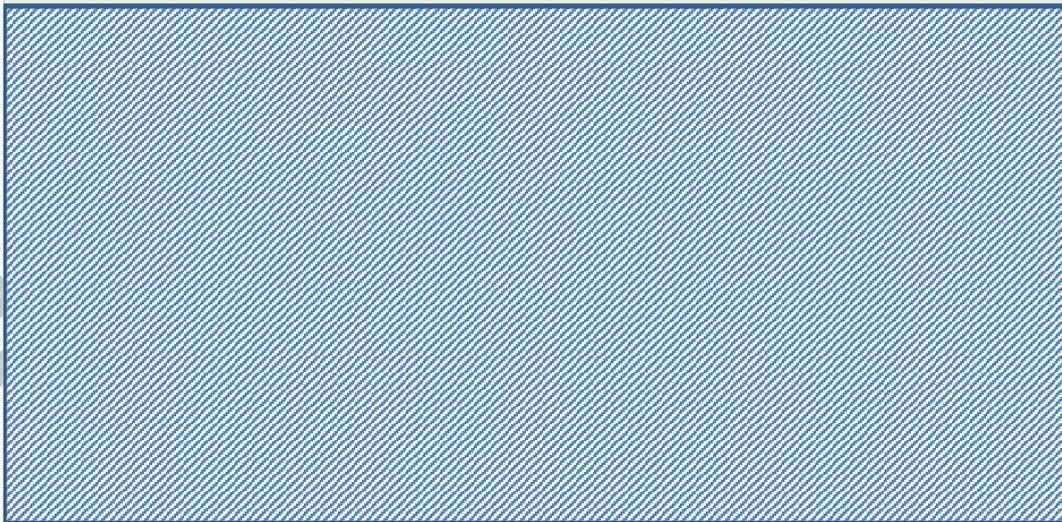
Таблица 77. Расчет скорректированной стоимости аналогов

Наименование показателя	Объект-оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Адрес	Самарская область, г.	Московская область, г.	Самарская область, г.	Самарская область, г.	Московская область
Перечень продаваемого имущественного комплекса					
Объект продажи (по скрин-шотам)					
Стоимость АЗС, руб.					
Дата предложения					
Емкостный парк, куб. м					
Годовой объем продаж, литров					
Корректировка на уторгование					
Скорректированная стоимость, руб.					
Корректировка на местоположение					
Скорректированная стоимость					
Корректировка на СОК					
Скорректированная стоимость					
Корректировка на НДС					
Скорректированная стоимость					
Корректировка на сервисные услуги					
Скорректированная стоимость					



На основании полученных данных в соответствии с рекомендациями АРБ проведен корреляционно – регрессионный анализ.

Рисунок 54. Зависимость стоимости АЗС от среднегодовой реализации топлива



Получено регрессионное уравнение:

$$\text{Стоимость АЗС} = \text{[redacted]} \cdot \text{Реализация топлива}^{\text{[redacted]}}$$
$$R^2=0,974$$

По шкале Чеддока стохастическая связь считается высокой.

При использовании регрессионного уравнения рассчитана стоимость АЗС.

Таблица 78. Расчет рыночной стоимости объекта оценки по сравнительному подходу

№ п/п	Наименование объекта	Емкостный парк, куб. м.	Годовая прокачка, литров	Рыночная стоимость по сравнительному подходу, руб.
1	Автомобильная заправочная станция, адрес (местонахождение) объекта: Самарская область, г. Самара, ..., ул.			

*Данные по годовой реализации топлива приведены в Доходном подходе.

Рыночная стоимость АЗС с учетом магазина рассчитана с учетом корректировки на магазин, использованной для аналога №2 – [redacted].

Расчет итоговой стоимости АЗС с магазином:

[redacted] = 17 719 436 руб.

Итоговая стоимость всего комплекса АЗС с учетом округления составляет:

17 719 400 руб.

(Семнадцать миллионов семьсот девятнадцать тысяч четыреста) рублей, с учетом НДС

1.19.2. Вариант решения доходного подхода для битумной базы

(Целью представления данного отрывка из отчета является демонстрация приема оценки битумной базы доходным подходом с учетом перехода от стоимости бизнеса к стоимости активов)

Определение рыночной стоимости объектов движимого и недвижимого имущества доходным подходом основывается на принципе ожидания. В соответствии с этим принципом типичный инвестор, то есть покупатель объектов, приобретает их в ожидании получения в будущем доходов от использования. Учитывая, что существует непосредственная связь между размером инвестиций и выгодами от коммерческого использования объектов инвестиций, стоимость объектов определяется как стоимость прав на получение приносимых ими доходов, иными словами, стоимость объектов определяется как текущая стоимость будущих доходов, генерируемых объектами оценки.

Преимущество доходного подхода по сравнению с затратным и сравнительным подходами заключается в том, что он в большей степени отражает представление инвестора об объектах как источнике дохода, то есть это качество недвижимости учитывается, как основной ценообразующий фактор. Основным недостатком доходного подхода является то, что он в отличие от двух других подходов основан на прогнозных данных.



В рамках доходного подхода при оценке объектов применяют два основных метода: *метод прямой капитализации и метод дисконтирования денежных потоков*.

Методическая основа при оценке базы по перевалке битума ООО «ХХ» принята по «Методическим рекомендациям по оценке АЗС для целей залога» Комитета по оценочной деятельности АРБ (Протокол заседания комитета от 07 октября 2009 г.):

В соответствии с п.3.8.2 Методических рекомендаций по оценке АЗС для целей залога Комитета по оценочной деятельности АРБ (Протокол заседания комитета от 07 октября 2009 г.):

Определение рыночной стоимости АЗС в рамках доходного подхода возможно:

1. на основании информации об аренде аналогичных объектов;
2. на основании информации об операционной деятельности.

Сдача в аренду не является типичной для Ленинградской области, поэтому оценка осуществлялась с учетом ретроспективной информации об операционной деятельности базы по перевалке битума. Необходимо делать различия между оценкой комплекса имущества, состоящего из земельного участка, расположенных на нем улучшений и оборудования, и оценкой бизнеса, основанной на данных активах. Для перехода к стоимости имущественного комплекса от стоимости бизнеса необходимо вводить корректировки в денежный поток.

Внесение корректировок в денежный поток производился с учетом рекомендаций, приведенных в работе: Яскевич Е.Е. «Методы выделения стоимости отдельных активов из общей стоимости бизнеса», <http://www.appraiser.ru/default.aspx?SectionId=35&Id=3912>, ноябрь 2016 г.

Расчет рыночной стоимости имущественного комплекса производился на основании ретроспективных данных Заказчика по операционно-финансовой деятельности базы по перевалке битума с учетом прогнозирования денежных потоков по среднерыночным данным.

1.19.2.1. Выбор модели и типа денежного потока

Оценка компании методом ДДП начинается с выбора типа денежного потока, который будет использоваться в расчетах, так как выбор того или иного вида денежного потока в дальнейшем отражается как на способе расчета величины денежного потока, так и на подходе к определению уровня ставки дисконта. Величина денежного потока во многом определяет стоимость компании, так как денежный поток представляет собой разницу между притоком и оттоком денежных средств на компании.

В зависимости от того, учитывается в денежном потоке инфляционная составляющая или нет, различают номинальный и реальный денежные потоки (первый, в отличие от второго, учитывает влияние инфляции).

Кроме того, применяя метод дисконтирования денежных потоков, в расчетах можно использовать либо «денежный поток для собственного капитала» (Equity Cash Flow), либо «бездолговой денежный поток» (Debt Free Cash Flow, DFCF) – денежный поток для всего инвестированного капитала. Различия между ними заключаются в том, что при расчете денежного потока для собственного капитала вычитаются проценты за кредиты и вносятся корректировки на прирост/сокращение задолженности компании по кредитам, а также в использовании различных ставок дисконтирования:

Таблица 79. Типы денежного потока

База денежного потока	Тип ставки дисконтирования
Бездолговой денежный поток	Средневзвешенная стоимость капитала (WACC)
Денежный поток для собственного капитала	Стоимость собственного капитала (CAPM) Кумулятивная ставка дисконтирования

Денежный поток представляет собой разницу между притоком средств на компанию и оттоком их из оборота данной компании.

На основе денежного потока для собственного капитала определяется рыночная стоимость собственных средств компании.

Денежный поток для собственного капитала отражает в своей структуре планируемый способ финансирования стартовых и последующих инвестиций в компанию. Формула для расчета денежного потока на собственный капитал приведена ниже:

Чистая прибыль

- + Амортизационные отчисления
- + (-) Продажа активов (капитальные вложения)
- + (-) Увеличение (уменьшение долгосрочной задолженности)
- + (-) Уменьшение (прирост) собственного оборотного капитала



Дисконтирование такого денежного потока производится по ставке дисконтирования для собственного капитала (требуемой инвестором).

Бездолговой денежный поток (поток для инвестированного капитала) рассматривается с целью определения эффективности вложения капитала в целом. Формула для расчета денежного потока на инвестированный капитал приведена ниже:

ЕВИТ*(1-t)

+ **Амортизационные отчисления**

+ (-) **Продажа активов (капитальные вложения)**

+ (-) **Уменьшение (прирост) собственного оборотного капитала**

Дисконтирование этого денежного потока производится по ставке, равной средневзвешенной стоимости капитала данного Компании. Для оценки собственного капитала Компании (100% уставного капитала) необходимо вычесть из инвестированного капитала текущую стоимость заемных средств, прибавить стоимость непрофильных активов.

В данной работе для целей оценки была использована модель денежного потока на собственный капитал, поскольку оценивается имущественный комплекс базы по перевалке битума, введенный в эксплуатацию сравнительно недавно, и привлечения заемных средств для реконструкции или модернизации не учитывается.

Также предполагается, что на весь прогнозный период:

1. текущее правительственное регулирование, налоговое и деловое законодательство останутся неизменными;
2. изменения обменного курса национальной валюты, будет незначительным и не скажется на ценовом прогнозе.

Все расчеты эффективности деятельности выполнены без учета величины налога на добавленную стоимость.

Прогноз осуществлен с использованием следующих макроэкономических ожиданий.

Таблица 80. Прогноз макроэкономических показателей

Индексы-дефляторы	Единицы измерения	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022
Зарплата персонала								
Удорожание стоимости ремонтных работ								
Индекс потребительских цен								
Коммунальные расходы								
Железнодорожные перевозки								
Электроэнергия								

Источник информации: Минэкономразвития РФ (по состоянию на 07.02.2014 г.)

*Для прогнозирования роста доходов и расходов в постпрогнозный период, оценщик использовал данные об изменении уровня инфляции, приведенные в «Прогнозе долгосрочного социально-экономического развития Российской Федерации на период до 2030 года», вариант 1, разработанном Министерством экономического развития РФ (http://economy.gov.ru/minrec/activity/sections/macro/prognoz/doc20131108_5), «Прогноз индексов-дефляторов и инфляции до 2030 г. (в %, за год к предыдущему году)».

В расчете учитывались налоги, представленные в следующей таблице:

Таблица 81. Налоги и текущие налоговые ставки

Наименование показателей	Налоговая ставка
Налог на имущество	
Страховые взносы	
Налог на прибыль	

1.19.2.2. Определение длительности прогнозного периода

При оценке бизнеса методом дисконтированного денежного потока весь срок прогнозируемой деятельности компании следует разделить на два периода: прогнозный период и постпрогнозный период. В первом периоде могут наблюдаться значительные колебания в деятельности фирмы (рост и падение объемов продаж, изменение в структуре себестоимости и



т.п.). Это период, когда деятельность компании еще не стабилизировалась, в результате чего могут отсутствовать четко выраженные тенденции в развитии. Кроме того, любые изменения во внешней среде компании (потеря заказчика, выход на рынок нового конкурента, изменение законодательства) неизбежно сказываются на объемах продаж и себестоимости продукции компании, а именно эти изменения сложнее всего учесть.

Длительность прогнозного периода определялась в зависимости от наличия адекватной информации о перспективах развития, как макроэкономической и отраслевой ситуации, так и внутренней среды Компании.

Длительность прогнозного периода составила 5 лет (период с 01.01.2017 г. по 31.12.2022 г., что обусловлено неравномерным изменением денежных потоков. Стоит отметить, что сложность прогнозирования на более длительный срок обусловлена экономической нестабильностью и зависимостью от ситуации, как в макроэкономике, так и в сфере реализации нефтепродуктов.

Шаг денежного потока в прогнозируемом периоде принят равным 1 году. При этом учитывая, что дата оценки приходится на 30.12.2016 г., продолжительность первого временного интервала прогнозного периода составляет 12 мес. (365 дней). Стабилизация денежных потоков ожидается после 2022 г.

1.19.2.3. Предпосылки проведения расчетов

Заказчиком представлена информация по выручке и затратам при работе битумной базы на 2016 г. (подробнее представлена в Приложении к отчету) с учетом увеличения объемов перевалки битума.

Таблица 82. Доходов и расходов по ООО"XXX" (битумная база в г. О...).

№ п/п	Наименование статей	Доходы (руб./мес.)			Расходы (руб./мес)		
		объем	цена	сумма	объем	цена	сумма
1	Услуги (слива) битумной продукции						
2	Услуги налива битумной продукции						
3	Услуги хранения битумной продукции						
4	Затраты на поставку пара (усредн. Промэнерго и Фильтр. материалы)						
5	Ж/д расходы						
6	Затраты на электроэнергию						
7	Затраты на воду						
8	Заработная плата (таблица №4)						
9	Отчисления в ПФ РФ соц. страх и т.д.						
10	Земельный налог						
11	Налог на имущество						
12	Охрана предприятия						
13	Страховой взнос МЧС						
14	Операционные расходы						
15	Непредвиденные расходы						
16	Итого:						
17	Валовая прибыль:						
18	НДС (от валовой прибыли) 18%						
19	Налог на прибыль 20%						
20	Чистая прибыль с марта 2017 (1-й этап модернизации) пар покупной						
21	Чистая прибыль после реконструкции и 1-го этапа модернизации (с марта 2017) свой пар						
22	Чистая прибыль с октября 2017 (2-й этап модернизации)						

Энергетическая потребность базы при имеющемся емкостном парке и максимальной загрузке определяется расчетом, и составляет ■■■ гигакалорий, что в пересчете на пар составляет ■■■ тонны пара в месяц или ■■■ тонны в час. В настоящее время подача основного энергоносителя производится паропроводом диаметром ■■■ мм протяженностью до гребенки



распределения ■ метров от ООО «XXX», общая производительность оборудования по производству пара которого составляет ■ тонны пара в час, имея собственное производство потребляющее пар возможности поставки энергоносителя на сторону ограничены объемом не более ■ тонны пара в час максимально и в рваном режиме, что так же отрицательно влияет работу базы.

1.19.2.4. Прогноз выручки

Для прогноза выручки были использованы данные объемов реализации битума, предоставленные Заказчиком, текущие цены реализации, данные о розничных рыночных ценах на нефтепродукты по данным Федеральной службы государственной статистики (Росстат).

В следующих таблицах представлены данные об объемах реализации и о прогнозе выручки.

Таблица 83. Данные об объемах реализации и выручке

Наименование	Единица измерения	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022
Нормативный срок слива цистерн								
Количество УСН-100								
Время подачи-вывоза цистерн								
Количество цистерн в месяц								
Емкость цистерн								
Плотность битума								
Средняя плотность битума								
Средняя заполняемость цистерн								
Масса битума в цистерне								
Общая масса перевозки битума в месяц								
Коэффициент технической готовности								
Коэффициент технического использования								
Коэффициент средней производительности базы								
Средний прием базы в месяц								
Сезон								
Сезонная обработка битума								
Услуги слива и налива								
Услуги хранения (80%)								
РАСЧЕТ ВЫРУЧКИ								
Тарифы и их изменение (с НДС)								
Услуги (слива) битумной продукции								
Услуги налива битумной продукции								
Услуги хранения битумной продукции								
Выручка по услугам слива с НДС								
Выручка по услугам налива с НДС								
Выручка по услугам хранения с НДС								
Общая выручка с НДС								
Общая выручка без НДС								

Источник информации: расчеты Оценщика

*Коэффициент технического использования (■) снижен с ■ до ■ при переходе от оптимистического варианта к наиболее вероятному (с учетом балансовых данных ООО «XXX»).

1.19.2.5. Прогноз операционных затрат

В составе операционных затрат имущественного комплекса Оценщиками прогнозировались следующие их составляющие, относящиеся к основной деятельности базы по перевалке битума:

1. себестоимость;
2. прочие операционные расходы.



Прогноз себестоимости

Себестоимость компании складывается из стоимости затрат на работу по перевалке битума. Прочие составляющие операционных затрат формируются отдельно.

Себестоимость прогнозировалась на основе индексов – дефляторов МЭР (приведены выше).

Таблица 84. Расчет годовой потребности в теплоносителе

Наименование	Ед.изм.	Параметры
Максимально потребно тепла в месяц		
Загрузка базы		
Потребно тепла в месяц		
Потребно тепла в сезон		

*Загрузка базы определена в таблице ниже

По данным Заказчика структура себестоимости включает транспортные расходы. Так как от Заказчика получены дополнительные сведения о транспортных расходах, то их величина рассчитана с учетом индексов – дефляторов.

Зарплата рассчитана с учетом сезонности и ремонтно-восстановительных работ.

Земельный налог рассчитан как 1,5% от кадастровой стоимости земельного участка с учетом его изменения 1 раз в 4 года.

В следующей таблице произведен расчет затрат по базе перевалки битума в прогнозном периоде.

Таблица 85. Расчет затрат по базе перевалки битума

Наименование	Единица измерения	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022
Общая выручка без НДС								
РАСЧЕТ ЗАТРАТ								
Тарифы и их изменение								
Стоимость гигакалории тепла								
Железнодорожные перевозки								
Электроэнергия								
Потребление тепла								
Железнодорожные перевозки								
Потребление электроэнергии								
ЗАТРАТЫ								
Затраты на поставку пара								
Железнодорожные расходы								
Затраты на электроэнергию								
Заработная плата								
Отчисления с зарплаты (30,2%)								
Охрана предприятия								
Земельный налог								
Налог на имущество								
Страховой взнос МЧС								
Операционные расходы								
Амортизация								
ИТОГО								

1.19.2.6. Прогноз амортизации и капитальных вложений

В прогнозном периоде Оценщиками предусмотрены капитальные вложения на замещение основных средств, входящих в имущественный комплекс оцениваемой базы по перевалке битума по состоянию на дату проведения оценки.

Базой для прогноза капитальных вложений, амортизационных отчислений являются значения первоначальной стоимости, остаточной стоимости на дату оценки и норм амортизационных отчислений основных средств, предоставленных Заказчиком. В соответствии с ведомостью амортизации среднегодовая норма амортизации для основных средств базы составляет 3,7%, что объясняется ускоренным начислением амортизации (при котором срок службы АЗС составляет 37 лет), однако в соответствии с едиными нормами амортизационных



отчислений (№ВГ-21-Д) средний срок службы нефтебаз составляет 40 лет (шифр 20333, норма амортизации 2,5%). Тем не менее, норма амортизационных отчислений принята равной ■%.

Капитальные вложения на поддержание основных средств в рабочем состоянии прогнозируются на уровне амортизационных отчислений с учетом ИПЦ.

В постпрогнозный период предполагается, что величина капитальных вложений будет соответствовать амортизации для обеспечения простого воспроизводства основных фондов.

В качестве источника финансирования предполагается использовать средства амортизации и чистой прибыли.

Прогноз амортизации, капитальных вложений и налога на имущество приведены в таблице ниже.

Таблица 86. Прогноз амортизации, капитальных вложений и налога на имущество, руб.

Наименование	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022
Первоначальная стоимость							
Остаточная стоимость							
Амортизация							
Выбытие 1,5%							
Капиталовложения							
Амортизация /ПС							

Источник информации: расчеты Оценщика

1.19.2.7. Прогноз собственного оборотного капитала

Для прогнозирования величины СОК оценщиками было сделано предположение, что в прогнозируемом периоде доля собственного оборотного капитала в совокупной выручке компании будет соответствовать среднеотраслевой доле СОК в выручке.

По данным работы {15} средняя величина СОК в выручке для компаний, относящихся к отрасли «Нефтепродукты» составила ■%.

Глава 8. Определение величины нефункционирующих активов и достаточности собственного оборотного капитала

Продолжение табл. 25

№ п/п	Наименование отрасли	Россия		США	
		СОК/ Выручка, %	Выручка, млн.руб.	Wc/S %	Соотношение российских и зарубежных показателей
18	Издательская и полиграфическая деятельность, тиражирование носителей информации				
19	Производство кокса, нефтепродуктов и ядерных материалов				
20	Производство резиновых и пластмассовых изделий				
21	Производство прочих неметаллических минеральных продуктов				
22	Металлургическое производство				
23	Производство готовых металлических изделий				
24	Производство машин и оборудования				
25	Производство офисного оборудования и вычислительной техники				
26	Производство электрических машин и электрооборудования				
27	Производство электронных компонентов, аппаратуры для радио, телевидения и связи				
28	Производство медицинских изделий, средств испытаний, оптических приборов, фото- и кинооборудования, часов				
29	Производство автомобилей, прицепов и полуприцепов				
30	Производство судов, летательных и космических аппаратов, прочих транспортных средств				
31	Производство мебели и прочей продукции, не включенной в другие группы				
32	Обработка вторичного сырья				
33	Производство, передача и распределение электроэнергии, газа, пара и горячей воды				
34	Сбор, очистка и распределение воды				
35	Строительство				
36	Торговля автотранспортными средствами, мотоциклами, их техническое обслуживание и ремонт				
37	Оптовая торговля, включая торговлю через агентов, кроме торговли автотранспортными средствами и мотоциклами				
38	Розничная торговля, кроме торговли автотранспортными средствами и мотоциклами, ремонт бытовых изделий и предметов личного пользования				



Изменение собственного оборотного капитала на прогнозный период рассчитано по следующей формуле:

$$\Delta COK_n = COK_n - COK_{n-1},$$

где:

ΔCOK_n — уменьшение (положительное значение) или прирост (отрицательное значение), требуемого собственного оборотного капитала n -го года прогнозного или первого года постпрогнозного периода;

COK_{n-1} — требуемый собственный оборотный капитал года, предшествующего n -му году прогнозного или первого года постпрогнозного периода;

COK_n — требуемый собственный оборотный капитал n -го года прогнозного или первого года постпрогнозного периода.

В постпрогнозном периоде изменение СОК будет обусловлено приростом выручки с учетом долгосрочного темпа роста, принятого в настоящем Отчете (см. далее подраздел «Расчет стоимости компании в постпрогнозный период»), соответственно прирост потребности СОК будет определяться темпами роста выручки и принятой нормой СОК.

Расчёт изменения СОК приводится в таблице ниже.

Таблица 87. Расчёт изменения СОК

Наименование	2017	2018	2019	2020	2021	2022
Выручка						
СОК						
СОК /Выручка						
Изменение СОК						

Источник информации: расчеты Оценщика

1.19.2.8. Определение ставки дисконтирования

В соответствии с п.3.8.2 Методических рекомендаций по оценке АЗС для целей залога Комитета по оценочной деятельности АРБ (Протокол заседания комитета от 07 октября 2009 г.) Оценщик должен составить мнение о необходимости инвестиций в ремонты АЗС (При этом используется модель построения ставки дисконтирования на инвестированный капитал WACC) или отсутствия необходимости инвестиционных затрат (при этом используется модель построения ставки дисконтирования на собственный капитал).

Оцениваемая база по перевалке битума построена и оборудована в 2004 г., поддерживается в нормальном эксплуатационном состоянии, в 2007 г. введены дополнительные емкости и не требует инвестиционных вложений на ремонт и реконструкцию. Таким образом, для расчета стоимости бизнеса Доходным подходом может быть принята предпосылка о работе базы при существующем положении, используется модель CAPM.

Ставка дисконтирования – это ожидаемая ставка дохода на вложенный капитал в сопоставимые по уровню риска объекты инвестирования или, другими словами, ожидаемая ставка дохода по имеющимся альтернативным вариантам инвестиций с сопоставимым уровнем риска на дату оценки.

Вследствие неопределенности или риска, связанного с получением будущих доходов, ставка дисконта должна превышать безрисковую ставку дохода, то есть должна обеспечивать премию за риск инвестирования в оцениваемое Предприятие.

Расчет ставки дисконта зависит от того, какой тип денежного потока используется для оценки в качестве базы. К денежному потоку для собственного капитала применяется ставка дисконта, равная требуемой собственником ставке отдачи на собственный капитал.

Для расчета стоимости собственного капитала используются:

1. модель оценки капитальных активов (CAPM - Capital Asset Pricing Model);
2. кумулятивный подход.

Для оценки ставки доходности на собственный капитал Компании применена модель оценки капитальных активов (CAPM - Capital Asset Pricing Model).

Основная посылка модели заключается в том, что инвестор не приемлет риск и готов идти на него только в том случае, если это сулит дополнительную выгоду, то есть повышенную норму отдачи на вложенный капитал по сравнению с безрисковым вложением.



Уравнение модели оценки капитальных активов выглядит следующим образом:

$$R_e = R_f + \beta(R_m - R_f) + S_1 + S_2 + C$$

где:

R_e – требуемая ставка доходности на собственный капитал (обыкновенные акции);

R_f – доходность по безрисковым вложениям;

R_m – доходность рынка акций;

β – регрессионный коэффициент «бета» компании на рынке акций;

S_1 – премия за размер компании;

S_2 – специфические риски;

C – страновой риск.

Один из основных параметров, определяющих модель CAPM, – коэффициент β . На развитых фондовых рынках, например, в США, оценщику доступны данные о коэффициентах «бета» по конкретным компаниям и отраслям, предоставляемые различными аналитическими агентствами. В России такая информация на сегодняшний день практически отсутствует. Поэтому для определения ставки доходности на собственный капитал Компании в настоящем Отчете использован коэффициент «бета» зарубежных компании на рынке акций.

Учитывая, что рыночная доходность акций и данные по коэффициентам «бета» существенно зависят от долговой нагрузки компаний (финансового рычага), в качестве среднеотраслевого коэффициента «бета», используемого в расчете ставки доходности на собственный капитал оцениваемой компании, применяется очищенное от влияния финансового рычага значение (безрычаговый коэффициент «бета»).

Значения безрычаговой «беты» связаны с долговыми «бетами» соотношением²:

$$\beta_u = \frac{\beta_r}{\left(1 + \frac{D}{E} * (1 - t)\right)}$$

где:

β_u – безрычаговая «бета» (Beta unlevered);

β_r – статистическая долговая «бета» (Beta relevered);

D/E – коэффициент долговой нагрузки (отношение стоимости долга к стоимости собственного капитала);

t – ставка налога на прибыль;

Таким образом, формула для расчета долларовой ставки доходности на собственный капитал Компании имеет вид:

$$R_u(USD) = R_f^{us} + \beta_u * X_m^{us} + S_1,$$

где:

R_f^{us} – безрисковая ставка доходности;

β_u – безрычаговый коэффициент «бета» на развивающемся рынке, к которому относится оцениваемая компания;

$X_m^{us} = R_m - R_f$ – премия за систематический риск акций на рынке США;

S_1 – премия за размер компании;

Безрисковая ставка определяется доходностью по государственным облигациям Федерального казначейства США (Daily Treasury Yield Curve Rates (30Y)³, составившая на дату оценки ██████%.

Для определения коэффициента «бета» использованы статистические данные по компаниям отрасли «Oil/Gas (Production and Exploration)» на рынке США⁴.

2 Источник: Damodaran Online, <http://pages.stern.nyu.edu/~adamodar/>

3 Источник: <http://www.federalreserve.gov/releases/h15/current/#fn16>

4 Источник: Damodaran Online, <http://pages.stern.nyu.edu/~adamodar/>



Безрычаговый коэффициент «бета» принят по компаниям отрасли «Oil/Gas (Production and Exploration)» равный статистической долговой «бета» - █████. Так как рассчитывается ставка дисконтирования на собственный капитал, то рычаговый коэффициент «бета» также равен █████.

Премия за размер компании определена по данным ежегодного издания компании Ibbotson⁵ и составила █████%.

Таблица 88. Премия за риск инвестирования в компании с малой капитализацией (по результатам исследования Ibbotson Associates)

Десятичные группы	Рыночная капитализация наименьших компаний, млн. долл. США	Рыночная капитализация наибольших компаний, млн. долл. США	Премия за размер (прибыль сверх CAPM), %
Средняя капитализация			
Низкая капитализация			
Сверхнизкая капитализация			
Высокая капитализация			
1-Largest			
2			
3			
4			
5			
6			
7			
8			
9			
10-Smallest			

Источник информации: Ibbotson Associates, SBBV Valuation Edition 2015 Yearbook

Премия за специфический риск рассчитана в таблице ниже.

Таблица 89. Расчет премии за специфический риск

Факторы риска / Уровень риска	0,00%	1,50%	3,00%	4,50%	6,00%
Уровень риска относительно среднерыночного портфеля					
Диверсификация					
Производство					
Территориальное размещение					
Качество менеджмента					
Прогнозируемость					
Финансовая устойчивость					
Количество владельцев					
Взвешенный коэффициент					
Итого					
Количество факторов					
Итоговое значение					

Источник информации: расчеты Оценщика

Страновой риск, связанный с вложениями в российские компании по сравнению с риском инвестиций в компании, функционирующие в США, определен по данным СРД-19, табл.6.1.2 в диапазоне █████% при среднем значении █████%.

⁵ Источник информации: Ibbotson SBBV Valuation Yearbook 2013 г.



СРД-19, ноябрь 2016 г.

РАЗДЕЛ 5. ОБЩИЕ ДАННЫЕ

5.1. Ставки рефинансирования (РФ, США, страны Евросоюза) и страновые риски для РФ (табл. 5.1.1, 5.1.2)

Таблица 5.1.1

Ставки рефинансирования		
Страна	Ставка рефинансирования, %	Дата
РФ (ЦБ РФ)	10,0 - рефинансирования	19.09.2016 г.
РФ (ЦБ РФ)	10,0 - ключевая*	19.09.2016 г.
США (ФРС)	0,5	21.09.2016 г.
Страны Евросоюза (ЕЦБ)	0	08.09.2016 г.

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

Таблица 5.1.2

Страновые риски для РФ		
№ п/п	Год	Страновые риски, %
1	1999	
2	2000	
3	2001	
4	2002	
5	2003	
6	2004	
7	2005	
8	2006	
9	2007	
10	2008, начало	
11	2008, осень, (финансовый кризис)	
12	2009, (финансовый кризис)	
13	2010, май	
14	2010, ноябрь	
15	2011 апрель	
16	2011 ноябрь	
17	2012 май	
18	2012 ноябрь	
19	2013 май	
20	2013 ноябрь	
21	2014 май	
22	2014 ноябрь	
23	2015 май	
24	2015 ноябрь	
25	2016 май	
26	2016 ноябрь	

36

Расчет ставки дисконтирования по модели CAPM представлен далее в таблице.

Таблица 90. Расчет ставки дисконтирования по модели CAPM

Определяемый параметр	Обозначение	Расчетная формула	Пример ссылки на источник информации	Пояснения	Расчетная величина
Безрисковая долларовая ставка США					
Разница между общей доходностью рынков США и безрисковой ставкой					
Коэффициент "бета рычаговый» США					
D					
E					



Определяемый параметр	Обозначение	Расчетная формула	Пример ссылки на источник информации	Пояснения	Расчетная величина
Определение лeverиджа предприятия					
Определение ставки налогообложения США					
Расчет бета рычаговой					
Премия за систематический риск					
Премия за размер компании (Ibbotson)					
Премия за специфический риск					
Ставка дисконтирования CAPM (долларовая и в США)					
Страновой риск					
Ставка дисконтирования CAPM (рублевая)					

Таким образом, ставка дисконтирования для денежного потока на собственный капитал принята равной XXXX%.

1.19.2.9. Расчет стоимости компании в постпрогнозный период

Определение стоимости денежных потоков в постпрогнозный период основано на предположении о том, что бизнес способен приносить доход и по окончании прогнозного периода.

В зависимости от перспектив развития бизнеса в постпрогнозный период используют тот или иной способ расчета стоимости компании в остаточный период:

1. метод расчета ликвидационной стоимости;
2. метод расчета по стоимости чистых активов;
3. метод предполагаемой продажи;
4. расчет по модели Гордона.

В российской практике стоимость компании в постпрогнозный период, как правило, рассчитывается по модели Гордона, которая основана на предположении о том, что в остаточный период доходы будут характеризоваться стабильными темпами роста, а величины капиталовложений и износа будут равны. В соответствии с моделью Гордона, годовой доход постпрогнозного периода капитализируется в показатели стоимости при помощи коэффициента капитализации, рассчитанного как разница между ставкой дисконта и долгосрочными темпами роста:

$$PV_t = \frac{CF_{t+1}}{(WACC - g)} * (1 + g),$$

где:

PV_t – стоимость денежного потока в постпрогнозный период;

CF_{t+1} – денежный поток за первый год постпрогнозного периода;

t – последний год прогнозного периода;

WACC – ставка дисконтирования;

g – прогнозируемые долгосрочные темпы роста денежного потока в постпрогножном периоде.



Для приведения стоимости постпрогнозного периода к текущей стоимости на дату оценки, полученная по формуле Гордона величина дисконтируется от конца последнего года прогнозного периода.

$$\frac{1}{(1 + WACC_t)^t}$$

В соответствии с составленной моделью денежных потоков в качестве постпрогнозного рассматривался период с 2020 г. Темп роста денежного потока в постпрогножном периоде принят на уровне – ■■■%⁶.

1.19.2.10. Расчет стоимости собственного капитала Компании методом дисконтирования денежных потоков

Так как в рамках настоящего Отчета оценивается имущественный комплекс базы перевалки битума, то для перехода от стоимости бизнеса к стоимости имущественного комплекса использованы корректировки в денежный поток с учетом рекомендаций, приведенных в работе: Яскевич Е.Е. «Методы выделения стоимости отдельных активов из общей стоимости бизнеса» (стр.12, таблица 6), <http://www.appraiser.ru/default.aspx?SectionId=35&Id=3912>, ноябрь 2016 г.

Таблица 6. Методы выделения стоимости Активов из стоимости бизнеса

№ п/п	Наименование методов выделения стоимости активов из стоимости бизнеса	Расчетная формула	Комментарии
1	Метод рас...		
2	Метод ра...		
3	Метод ра...		
4	Метод ра...		
5	Метод ра...		

Выбран метод расчета внеоборотных активов с учетом среднеотраслевой величины СОК. Величина СОК рассчитана выше.

Определение рыночной стоимости объекта оценки при использовании доходного подхода приведено ниже в таблице.

6: <http://www.economy.gov.ru/>



Таблица 91. Расчёт рыночной стоимости объекта оценки в рамках доходного подхода

Наименование	На дату оценки	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023 III
Денежный поток, руб.								
Ставка дисконтирования								
Период дисконтирования								
Коэффициент приведения								
Коэффициент учета времени формирования Д								
ДДП, руб.								
Стоимость в прогнозный период, руб.								
Модель Гордона								
Стоимость в постпрогнозный период								
Итоговая стоимость до корректировок								
Корректировка на СОК								
Стоимость недвижимости, машин и оборудов								
Объем резервуаров, куб.м.								
Удельная стоимость, руб./куб.м.								

Рыночная стоимость объекта оценка, рассчитанная в рамках доходного подхода, по состоянию на дату оценки составляет:

73 260 779 руб.

Семьдесят три миллиона двести шестьдесят тысяч семьсот семьдесят девять рублей.



РАЗДЕЛ 2. МАШИНЫ И ОБОРУДОВАНИЕ

2.1. Исследования коэффициентов перехода на вторичный рынок

Использование: в затратном и сравнительном подходе.

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

Ниже приведены результаты отдельных исследований коэффициентов перехода на вторичный рынок.

Таблица 92. Рыночные данные по коэффициентам перехода объектов на вторичный рынок

№ п/п	Наименование объекта, параметры	СРД-9 ноябрь 2011 г.	СРД-10 май 2012 г.	СРД-11 ноябрь 2013 г.	СРД-12 май 2013 г.	СРД-13 ноябрь 2013 г.	СРД-14 май 2014 г.	СРД-15 ноябрь 2014 г.	СРД-16 май 2015 г.	СРД-17 ноябрь 2015 г.	СРД-18 май 2016 г.	СРД-19 ноябрь 2016 г.	СРД-19 март 2017 г.
1	Импортные легковые автомашины												
2	Отечественные легковые автомашины												
3	Импортная бытовая техника												
4	Отечественная и СНГ бытовая техника												
5	Отечественное станочное оборудование												
6	Мобильные телефоны												
7	Водные суда												
8	Воздушные суда												
9	Импортная бытовая техника												
10	Дорожная техника												
11	Пищевое оборудование												
12	Электрооборудование												
13	Строительное оборудование												
14	Оргтехника												
15	Станочное оборудование												
16	Пищевое оборудование												
17	Электрооборудование												
18	Компрессорное оборудование												
19	Оргтехника офисная												
20	Бытовая техника												
21	Автомшины												
22	Торговое оборудование												
23	Деревообрабатывающие станки												
24	Крановое оборудование												
25	Сельскохозяйственная техника												
26	Компьютерная техника												
27	Автомобили												
28	Трактора												
29	Прессовое оборудование												
30	Насосное оборудование												
31	Землеройная техника												
32	Сварочное оборудование												
33	Буровое оборудование												
34	Музыкальные инструменты												
35	Окрасочное оборудование												
36	Печатное оборудование												
37	Погрузочное оборудование												
38	Трансформаторное оборудование												
39	Фотоаппараты												
40	Холодильники												
41	Мебель офисная РФ												
42	Коммунальная техника												
43	Кондиционеры												



№ п/п	Наименование объекта, параметры	СРД-9 ноябрь 2011 г.	СРД-10 май 2012 г.	СРД-11 ноябрь 2013 г.	СРД-12 май 2013 г.	СРД-13 ноябрь 2013 г.	СРД-14 май 2014 г.	СРД-15 ноябрь 2014 г.	СРД-16 май 2015 г.	СРД-17 ноябрь 2015 г.	СРД-18 май 2016 г.	СРД-19 ноябрь 2016 г.	март 2017 г.
44	Лифтовое оборудование												
45	Станки токарные												
46	Станки фрезерные												
47	Станки сверлильные												
48	Станки заточные												
49	Станки деревообрабатывающие												
50	Железнодорожный транспорт												
51	Резервуары												
52	Электродвигатели												
53	Полиграфическое оборудование импортное												
54	Складское оборудование												
55	Станки шлифовальные												
56	Станки с ЧПУ												
57	Станки отрезные												
58	Металлопрокат												
59	Весовое оборудование												
60	Транспортеры												
61	Индукционные нагреватели												
62	Оборудование стекольной промышленности												
63	Оборудование кинотеатров												
64	Мебель аптечная												
65	Оборудование спортивное												
66	Сваебойное оборудование импортное												
67	Кабелеукладчики отеч.												

2.2. Коэффициенты уторгования на вторичном рынке РФ

Использование: в Сравнительном подходе при оценке МиО

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

Таблица 93. Коэффициенты уторгования на вторичном рынке (Европейская часть РФ)

№ п/п	Наименование объекта, параметры	СРД-9 ноябрь 2011 г.	СРД-10 май 2012 г.	СРД-11 ноябрь 2013 г.	СРД-12 май 2013 г.	СРД-13 ноябрь 2013 г.	СРД-14 май 2014 г.	СРД-15 ноябрь 2014 г.	СРД-16 май 2015 г.	СРД-17 ноябрь 2015 г.	СРД-18 май 2016 г.	СРД-19 ноябрь 2016 г.	март 2017 г.
1	Легковой автотранспорт отечественного производства												
2	Грузовой автотранспорт отечественного производства												
3	Легковой автотранспорт импортного производства												
4	Грузовой автотранспорт импортного производства												
5	Компьютерная техника (свыше 3 лет)												
6	Мебель отечественного производства												
7	Мебель импортного производства												
8	Мобильные телефоны (свыше 4 лет)												
9	Телевизоры импортного производства (свыше 2 лет)												
10	Токарные станки (свыше 10 лет)												
11	Духовые музыкальные инструменты												
12	Мебельная фурнитура												
13	Дорожная техника импортного производства												
14	Кофемашины импортные												
15	Газовые плиты импортные												



№ п/п	Наименование объекта, параметры	СРД-9	СРД-10	СРД-11	СРД-12	СРД-13	СРД-14	СРД-15	СРД-16	СРД-17	СРД-18	СРД-19	март
		ноябрь 2011 г.	май 2012 г.	ноябрь 2013 г.	май 2013 г.	ноябрь 2013 г.	май 2014 г.	ноябрь 2014 г.	май 2015 г.	ноябрь 2015 г.	май 2016 г.	ноябрь 2016 г.	
16	Офисная мебель отечественная												
17	Кухонная мебель импортного производства												
18	Водные катера отечественного производства												
19	Резервуары металлические												
20	Фрезерные станки JTM												
21	Сварочные аппараты отечественные												
22	Бензопилы Husqvarna												
23	Строительная техника отечественного производства												
24	Строительная техника Caterpillar												
25	Башенные краны												
26	Японские краны манипуляторы												
27	Лифтовое оборудование отечественное												
28	Трактора (Т и МТЗ) старого производства												
29	Трактора отечественные современные												
30	Трактора импортные												
31	Музыкальные инструменты												
32	Комбайны зерноуборочные импортные												
33	Швейные машины импортные												
34	Полиграфическое оборудование HEIDELBERG												
35	Кинотехника импортная												
36	Зубоврачебная техника импортная												
37	Мотоциклы отечественные												
38	Трансформаторы отечественные												
39	Электрообогреватели переносные												
40	Торговое оборудования для магазинов												
41	Светодиодное оборудование												
42	Мебель для парикмахерских												
43	Электровелосипеды												
44	Собрания сочинений Б.Пастернака												
45	Собрания сочинений Пушкина А.С.												
46	Велосипеды горные импортные												
47	Гитары												
48	Бетономешалки отечественные												
49	Лодки надувные												
50	Часы настенные отечественные												
51	Спортивный инвентарь												
52	Наручные часы												
53	Картины современных художников (не членов СХ)												
54	Франшизы торговых магазинов*												



№ п/п	Наименование объекта, параметры	СРД-9	СРД-10	СРД-11	СРД-12	СРД-13	СРД-14	СРД-15	СРД-16	СРД-17	СРД-18	СРД-19	март
		ноябрь 2011 г.	май 2012 г.	ноябрь 2013 г.	май 2013 г.	ноябрь 2013 г.	май 2014 г.	ноябрь 2014 г.	май 2015 г.	ноябрь 2015 г.	май 2016 г.	ноябрь 2016 г.	
55	Программные продукты (электронные карты)*												
56	Шубы меховые												
57	Охранные системы сигнализации												
58	Евровагонка												
59	Ванны стальные												
60	Холодильники импортные												
61	Дрели ручные импортные (свыше 3 лет)												
62	Мебель для гостиниц 5 звезд												
63	Линии розлива молока												
64	ПП 1-С бухгалтерия												
65	Газонокосилка Хонда												
66	Комплект сборного брусowego деревянного коттеджа (1 эт. с мансардой)												
67	Дорожная техника отеч.												
68	Компрессоры отеч.												
69	Насосы												
70	Пылесосы												
71	Фотоаппараты												
72	Системы видеонаблюдения												
73	Лошади												
74	Садовый инструмент												
75	Фрезы, резцы												
76	Духи, одеколон												
77	Баллоны газовые												
78	Букинистические книги*												
79	Собаки породистые												
80	Собрание сочинений О.Бальзака												
81	Компьютерные игры												
82	Вагоны железнодорожные												
83	Металлопрокат черный												
84	Пищевые технологические линии импортные												
85	Камнерезное оборудование отечественное												
86	Слесарный инструмент												
87	Токарные резцы												
88	Электроды												
89	Домкраты отечественные												
90	Тросы крановые												
91	Рентгеновские аппараты зубоорачебные импортные												
92	Паллеты складские												
93	Разборные строительные леса												
94	Игровые автоматы												
95	Банкоматы												
96	Домашние животные												
97	Сеялки с/х для зерновых												
98	Железнодорожные полувагоны												
99	Камины дровяные												
100	Плитка облицовочная												
101	Сайдинг импортный												
102	Картины художественные РФ												
103	Оборудование для сушки руды												
104	Рама лесопильные												
105	Сепараторы жидкостные												
106	Конвейеры ленточные												
107	Стеллажи передвижные												
108	Земснаряды												
109	Асфальтоукладчики												



№ п/п	Наименование объекта, параметры	СРД-9	СРД-10	СРД-11	СРД-12	СРД-13	СРД-14	СРД-15	СРД-16	СРД-17	СРД-18	СРД-19	
		ноябрь 2011 г.	май 2012 г.	ноябрь 2013 г.	май 2013 г.	ноябрь 2013 г.	май 2014 г.	ноябрь 2014 г.	май 2015 г.	ноябрь 2015 г.	май 2016 г.	ноябрь 2016 г.	март 2017 г.
110	Мельницы шаровые												
111	Радиостанции отеч.												
112	Автомобили												
113	Водные суда												
114	Кондиционеры												
115	Комбайны зерноуборочные												
116	Крановое оборудование												
117	Аттракционы импортные												
118	Двигатели воздушных судов импортные												
119	Двигатели воздушных судов отечественные												
120	Здания передвижные												
121	Котельное оборудование отечественное												
122	Скульптуры												
123	Электродвигатели отечественные												

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



РАЗДЕЛ 3. ОБЪЕКТЫ, СВЯЗАННЫЕ С НЕМАТЕРИАЛЬНЫМИ ФАКТОРАМИ ВОЗДЕЙСТВИЯ

3.1. Сроки полезного использования программ для ЭВМ

Информация – {2}

Реальная экономическая жизнь различных программ для ЭВМ связана с их полезностью для решения различных задач.

Таблица 94. Сроки полезного использования программ для ЭВМ

№ п/п	Наименование	Срок, лет
1	Постоянно обновляемые программы	
2	Бухгалтерские программы	
3	Игровые программы	
4	Программы графического построения	
5	Операционные системы	
6	Программы для воздушных судов	
7	Программы тестирования	
8	Программы для проектирования	
9	Программы для научных исследований	
10	Программы по культурному наследию	
11	Программы технологических процессов	
12	Программы для космоса	
13	Программы для баллистических ракет	
	Отдельные программы	
14	Программы, по которым невозможно определить срок полезного использования	
15	Отдельные компьютерные программы	
16	Программы без существенной модернизации	
17	Программы с регулярной модернизацией	
18	Программы логистические	
19	Поисковые программы	
20	Программы по статистической обработке данных	
21	Программы обучающие	
22	Программное обеспечение для тестирования в школах РФ	
23	Программные учебно-методические комплексы для школ РФ	
24	Комплексы интерактивных программных учебных пособий по математике, географии, истории, химии, биологии, русскому языку, литературе для школ РФ	

*Для целей налогообложения в США применяются сроки и лет жизни программного обеспечения.



3.2. Сроки экономической жизни технологий

Таблица 95. Сроки экономической жизни технологий

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



3.3. Ставки дисконтирования. Алгоритмы определения дополнительных рисков для ОИС

Построение ставок дисконтирования для ОИС, действующих в рамках предприятия:

Строится ставка дисконтирования для ОИС (СДПоис), учитывающая дополнительные риски к базовой ставке дисконтирования для бизнеса (СДб):

- Риск неудачного продвижения продукта на рынок (Рн);
- Риск низкой влиятельности при распределении совокупных выгод от технологии (Рв);
- Риск высоких расходов, неэффективных инвестиций (Ри);
- Общеэкономические риски (Роэ).

$$\text{СДПоис} = \text{СДб} + \text{Рн} + \text{Рв} + \text{Ри} + \text{Роэ}$$

Следует отметить, что для оценки гудвилла (деловой репутации) предприятия дополнительные риски по своему содержанию изменяются на:

- Риск, связанный с персоналом (Рперсонал);
- Риск, связанный с интеллектуальным капиталом (Ринкап);
- Прочие риски (Рпрочие).

Подробнее данные риски рассмотрены ниже по тексту.

Построение ставок дисконтирования для ОИС, принадлежащих физическим лицам:

Строится ставка дисконтирования ОИС (СДФоис), учитывающая дополнительные риски к безрисковой ставке дисконтирования для физического лица (СДФ):

- Риск внедрения в производство товаров/услуг (Рп). Это основной риск для физического лица, характеризующий возможность перспективного получения денежных средств от своих прав на ОИС;
- Риск неудачного продвижения продукта (товара/услуг) на рынок (Рн);
- Риск низкой влиятельности при распределении совокупных выгод от реализации товара/услуг (Рв);
- Риск высоких расходов, неэффективных инвестиций (Ри);
- Общеэкономические риски (Роэ).

$$\text{СДФоис} = \text{СДФ} + \text{Рп} + \text{Рн} + \text{Рв} + \text{Ри} + \text{Роэ}$$

Как видно из сравнения, при принадлежности одного и того же ОИС предприятию и физическому лицу:

$$\text{Если } \text{СДб} = \text{СДФ} + \text{Рп}, \text{ то } \text{СДПоис} = \text{СДФоис}$$

То есть, если ставка дисконтирования для бизнеса равна сумме безрисковой ставки и риска внедрения в производство товаров/услуг, тогда общие ставки дисконтирования для ОИС равны.

Ставки дисконтирования для бизнеса (СДб) и для физических лиц (СДФ) различаются по безрисковым ставкам: для физических лиц безрисковая ставка может строиться на уровне долгосрочных вкладов в депозиты банков ТОП-10, а для предприятий – на уровне доходности гособлигаций.

Следует отметить наличие еще одного риска: риска использования прямых и искусственных методов выделения денежных потоков для ОИС (Рпи).

Типовым является определение дополнительных рисков в диапазоне ██████% (данный диапазон позволяет складывать риски, при выходе на более высокие риски метод суммирования дает значительные ошибки учета рисков).

Согласно общеизвестной модели, разработанной *Business Valuation Review*, для определения корпоративных рисков (СИСТ) используется следующая таблица:

Таблица 96. Виды корпоративных рисков

Вид корпоративного риска	Интервал значений
Качество у	
Размер ком	
Финансова	
Товарная/т	
Диверсифи	
Прибыли:	
Прочие ри	



3.3.1. Факторы влияния на дополнительные риски и определение рисков в привязке к патентам, технологиям, ноу-хау и отдельным видам прочих РИД.

3.3.1.1. Риск неудачного продвижения продукта на рынок.

Факторы влияния указаны в табличной форме.

Таблица 97. Расчет дополнительного риска R_n

Риск	1%	2%	3%	4%	5%	Пример расчета
Стоимость разработки						
Стоимость коммерциализации в бизнесе						
Наличие рынка (сегмента)						
Рекламные коммуникации						
Маркетинговая политика реального продукта						

Темным цветом выделены параметры факторов для примера расчета.

В столбце «Пример расчета» приведены выбранные величины рисков по каждому фактору.

При отдавании предпочтения определенным величинам параметров факторов возможен переход от среднего к средневзвешенному (например, ранжированию).

Таблица 98. Расчет надбавки R_n

Факторы риска / Уровень риска	0,0%	1,0%	2,0%	3,0%	4,0%	5,0%
Степень риска						
Степень сложности						
Наличие информации						
Рекламная кампания						
Маркетинг						
Количество факторов						
Взвешенный риск						
Итого						
Количество факторов						
Итоговое значение						

3.3.1.2. Риск низкой влиятельности при распределении совокупных выгод от НМА.

Таблица 99. Расчет дополнительного риска R_v

Риск	1%	2%	3%	4%	5%	Пример расчета
Степень использования ОИС в отдельных элементах продукта						
Стратегия ценообразования продукта						
Наличие лицензий						
Менеджмент						



Риск	1%	2%	3%	4%	5%	Пример расчета
Надежность участия в Проекте						

*Данный фактор учитывается в привязке к производству товаров/услуг с ОИС. В противном случае возможен двойной учет рисков, поскольку фактор менеджмент (как дополнительный риск) будет дублировать качество управления компании (как риск, учтенный при построении ставки для бизнеса)

Таблица 100. Расчет надбавки Рв

Факторы риска / Уровень риска	0,0%	1,0%	2,0%	3,0%	4,0%	5,0%
Степень и характер товарной конкуренции						
Стратегия ценообразования						
Наличие логистических рисков						
Менеджмент						
Надежность поставщиков						
Количество						
Взвешенные значения						
Итого						
Количество						
Итоговое значение						

3.3.1.3. Риск высоких расходов, неэффективных инвестиций.

Таблица 101. Расчет дополнительного риска Рн

Риск	1%	2%	3%	4%	5%	Пример расчета
Опыт при реализации аналогичных проектов на предприятии						
Стратегия ценообразования продукта						
Наличие в отрасли конкурентов						
Наличие в отрасли конкурентов						

Таблица 102. Расчет надбавки Рн

Факторы риска / Уровень риска	0,0%	1,0%	2,0%	3,0%	4,0%	5,0%
Опыт при реализации аналогичных проектов на предприятии						
Стратегия ценообразования продукта						
Наличие в отрасли конкурентов						
Наличие в отрасли конкурентов						
Количество						
Взвешенные значения						
Итого						
Количество						
Итоговое значение						

3.3.1.4. Общеэкономические риски (Роз).

Может возникнуть двойной учет данного риска, поскольку он уже заложен в безрисковой ставке в составе странового риска. Страновой (политический) риск обычно усматривается в



возможности непрогнозируемых негативных изменений экономического окружения, связанных с изменением государственной, инвестиционной, налоговой, таможенной и финансовой политики. Следует отметить, что отраслевые риски отражены в ставке дисконтирования для бизнеса (например, в бета коэффициенте).

Факторами влияния на учет дополнительного экономического риска является:

- риск реализации продукции с ОИС на зарубежных рынках в странах с дифференциацией страновых рисков (например, реализация отечественных ракетных двигателей для компаний США. Здесь следует анализировать как разницу в страновых и отраслевых рисках, так и влияние санкций против РФ);
- риск на специфичных отраслевых сегментах рынка (например, предприятие, использующее ОИС, относится к отрасли тяжелого машиностроения, а продукция с использованием ОИС относится к бытовой отрасли. Здесь следует анализировать разницу в бета коэффициентов и прочих параметров ставок дисконтирования).

Дополнительные общеэкономические риски не вводятся ($R_{оэ} = 0$), если продукция реализуется на территории РФ и связана с отраслевой принадлежностью предприятия, в рамках которого производится.

3.3.1.5. Риск внедрения в производство товаров/услуг (R_n)

Таблица 103. Расчет дополнительного риска R_n

Риск	1%	2%	3%	4%	5%	Пример расчета
Известность в нескольких отраслях						
Опыт при реализации ОИС						
Наличие информации об известности						

Таблица 104. Расчет надбавки R_n

Факторы риска / Уровень риска	0,0%	1,0%	2,0%	3,0%	4,0%	5,0%
Известность						
Опыт при реализации						
Наличие информации						
Количество						
Взвешенный						
Итого						
Количество						
Итоговое						

3.3.1.6. Риск использования прямых и искусственных методов выделения денежных потоков для ОИС ($R_{ни}$).

При использовании прямых методов выделения денежных потоков данный вид риска не учитывается. $R_{ни}=0$

При использовании искусственных методов выделения денежных потоков данный вид риска зависит от базовой расчетной величины (рассмотрено ниже).

Таблица 105. Расчет надбавки $R_{ни}$ при искусственных методах выделения ДП для ОИС

Базовые расчетные величины	Выручка	Прибыль от продаж	ЕВИТДА	ЕВИТ	Чистая прибыль
$R_{ни}$					

*Надбавка за риск при искусственном выделении денежных потоков не может быть нулевой, поскольку нулевой является надбавка при прямом получении денежных потоков.



3.3.2. Факторы влияния на дополнительные риски и определение рисков в привязке к товарным знакам (маркам).

3.3.2.1. Риск неудачного продвижения продукта на рынок.

Таблица 106. Факторы дополнительного риска R_n

Риск	0%	1%	2%	3%	4%	5%	Пример расчета
Опыт применения на предпр.							
Наличие рыночной конкуренции контрагентами							
Наличие рыночной конкуренции							
Рекламная компания							

Таблица 107. Расчет надбавки R_n

Факторы риска / Уровень риска	0,0%	1,0%	2,0%	3,0%	4,0%	5,0%
Опыт применения						
Наличие рыночной конкуренции контрагентами						
Наличие рыночной конкуренции						
Рекламная компания						
Количество факторов						
Взвешенный коэффициент						
Итого						
Количество факторов						
Итоговая надбавка						

3.3.2.2. Риск низкой влиятельности при распределении совокупных выгод от ТЗ

Таблица 108. Факторы дополнительного риска R_v

Риск	0%	1%	2%	3%	4%	5%	Пример расчета
Наличие лицензий							
Квалификация персонала, связанного с управлением (качество менеджмента)							
Степень использования ТЗ в товарном продукте							
Надежность участия в Проекте							

Таблица 109. Расчет надбавки R_v

Факторы риска / Уровень риска	0,0%	1,0%	2,0%	3,0%	4,0%	5,0%
Наличие лицензий						
Квалификация персонала (качество менеджмента)						



Факторы риска / Уровень риска	0,0%	1,0%	2,0%	3,0%	4,0%	5,0%
Степень ис						
Надежност						
Количество						
Взвешенны						
Итого						
Количество						
Итоговое з						

3.3.2.3. Риск высоких расходов, неэффективных инвестиций.

Таблица 110. Факторы дополнительного риска R_{Pi}

Риск	0%	1%	2%	3%	4%	5%	Пример расчета
Степе защищен ТЗ							
Страте ценообраз товара с							
Риски вытекающ договоре использо ТЗ							
Стади производ товаров							

Таблица 111. Расчет надбавки R_{Pi}

Факторы риска / Уровень риска	0,00%	1,00%	2,00%	3,00%	4,00%	5,00%
Степень за						
Стратегия						
Риски, вып						
Стадия пре						
Количество						
Взвешенны						
Итого						
Количество						
Итоговое						

Расчет R_{Pi} аналогичен вышеупомянутому.

3.3.3. Факторы влияния на дополнительные риски и определение рисков в привязке к авторским правам (телесериалам, художественным, документальным и анимационным фильмам, спектаклям и т.д.).

3.3.3.1. Риск неудачного продвижения продукта на рынок.

Таблица 112. Факторы дополнительного риска R_{Pi}

Риск	0%	1%	2%	3%	4%	5%	Пример расчета
Опы применен авторск коллект							
Пока							
Реклам компан							
Сборы прока							



3.3.4. Факторы влияния на дополнительные риски и определение рисков в привязке к программам для ЭВМ (ПП, ПО), базам данных, клиентским базам.

3.3.4.1. Риск неудачного продвижения продукта на рынок.

Таблица 118. Расчет дополнительного риска Rн

Риск	1%	2%	3%	4%	5%	Пример расчета
Степень коммерциализации в бизнесе						
Наличие рынка (сегмента)						
Рекламные кампании						
Маркетинговые политики реального продукта						

Таблица 119. Расчет надбавки Rн

Факторы риска / Уровень риска	0,0%	1,0%	2,0%	3,0%	4,0%	5,0%
К						
В						
И						
К						
И						

3.3.4.2. Риск низкой влиятельности при распределении совокупных выгод

Таблица 120. Расчет дополнительного риска Rв

Риск	1%	2%	3%	4%	5%	Пример расчета
Стратегия ценообразования продукта						
Наличие л						
Менед						
Надежность участия. Прос						

Таблица 121. Расчет надбавки Rв

Факторы риска / Уровень риска	0,0%	1,0%	2,0%	3,0%	4,0%	5,0%
К						
В						
И						
К						
И						



3.3.5.2. Риск низкой влиятельности при распределении совокупных выгод

Таблица 126. Расчет дополнительного риска Рв

Риск	1%	2%	3%	4%	5%	Пример расчета
С ценообразованием						
Мен...						
Науч...						

*Данный фактор может приводить к двойному учету рисков (см. вышеизложенное)

Таблица 127. Расчет надбавки Рв

Факторы риска / Уровень риска	0,0%	1,0%	2,0%	3,0%	4,0%	5,0%
К						
В						
И						
К						
И						

3.3.5.3. Риск высоких расходов, неэффективных инвестиций.

Таблица 128. Расчет дополнительного риска Рв

Риск	1%	2%	3%	4%	5%	Пример расчета
Опыт анализа месторождений						
Интеграция месторождений						
Наличие конкурентных продуктов						

Таблица 129. Расчет надбавки Рв

Факторы риска / Уровень риска	0,0%	1,0%	2,0%	3,0%	4,0%	5,0%
К						
В						
И						
К						
И						



3.3.6. Факторы влияния на дополнительные риски и определение рисков в привязке к гудвиллу (деловой репутации)

Гудвилл: Так как распределение потока денежных средств для гудвилла – это остаток после того, как полная стоимость НМА была распределена по всем другим активам; стоимость гудвилла и будет той суммой, которая остается, после того как стоимости всех других идентифицированных активов вычтены из полной стоимости НМА. Чтобы оценивать стоимость гудвилла, должна быть определена ставка дисконтирования, которая будет применена к остатку, и в результате должна быть рассчитана приведенная стоимость. Как правило, гудвилл – это более опасный актив чем любой из других активов (НМА), потому что, если кое-что начинает идти плохо, то гудвилл является первым, чтобы быть затронутым, и его стоимость уменьшится более быстро, чем стоимость любого из других компонентов актива. В то время как осязаемое имущество можно обычно продать как используемые активы в продаже ликвидации, неосязаемые активы в типовых случаях не могут быть проданы. Кроме того, гудвилл тесно связан с бизнесом, который его порождает. В результате ставка дисконтирования, относимая к стоимости гудвилла, должна быть выше, чем любая из других ставок дисконтирования, - обычно на несколько процентных пунктов.

Для построения ставки дисконтирования для гудвилла следует подробно рассмотреть оцениваемое предприятие и выделить в нем факторы, влияющие на гудвилл. Далее следует произвести их анализ и ранжирование по степени рисков.

Условно все нижеперечисленные факторы идентифицированы и разделены на 3 группы:

- Персонал;
- Интеллектуальный капитал;
- Прочие факторы.

Таблица 130. Принадлежность групп активов (ресурсов) к гудвиллу, деловой репутации

№ п/п	Наименование	Идентификация по группам
1		
2		
3		
4		
5		
6		
7		
8		
9		
10		
11		
12		
13		
14		
15		
16 **		

(«**		



№ п/п	Наименование	Идентификация по группам
19		
20		
21		
22		
23		

При наличии всех групповых факторов в работе предприятия дополнительные риски есть, но они минимальны для каждой группы (■%), при отсутствии влияния вышеупомянутых факторов дополнительные риски максимальны для каждой группы (■%).

3.3.6.1. Риск, связанный с персоналом Рперсонал

Таблица 131. Расчет дополнительного риска Рперсонал

Наименование	1%	5%	Пример расчет

Таблица 132. Расчет надбавки Рперсонал

Факторы риска / Уровень риска	1,00%	5,00%

3.3.6.2. Риск, связанный с интеллектуальным капиталом Ринкап

Таблица 133. Расчет дополнительного риска Ринкап

Наименование	1,0%	5,0%	Пример расчет



Наименование	1,0%	5,0%	Пример расчет

Таблица 134. Расчет надбавки Ринкап

Факторы риска / Уровень риска	1,00%	5,00%

3.3.6.3. Прочие риски *R*прочие

Таблица 135. Расчет дополнительного риска *R*прочие

Наименование	1,0%	5,0%	Пример расчет

**Приобретенный гудвилл может быть выделен в отдельную группу (есть много «за» и «против», но последнее, по-моему, перевешивает).*

Таблица 136. Расчет надбавки *R*прочие

Факторы риска / Уровень риска	1,00%	5,00%



Факторы риска / Уровень риска	1,00%	5,00%
[Blank area for risk factors and levels]		

При отсутствии на предприятии идентифицированных ОИС и работе с рентабельностью, превышающей среднеотраслевую, все денежные потоки ОИС формируют стоимость гудвилла. В данной ситуации рассматривается весь перечень факторов (он может быть дополнен специфическими факторами).

ДЕМО-ВЕРСИЯ



РАЗДЕЛ 4. ОЦЕНКА БИЗНЕСА И ИНВЕСТИЦИОННЫХ ПРОЕКТОВ

4.1. Отраслевое ранжирование инвестиционных проектов по периоду окупаемости затрат

Таблица 137. Средние периоды окупаемости затрат

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

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

Таблица 138. Внутренние нормы рентабельности IRR инвестиционных проектов

№ п/п	Наименование отраслей	Средняя IRR
1	Транспорт	
2	Строительные материалы	
3	Строительство	
4	Ритуальные услуги	
5	Химия	
6	Торговля	
7	Гостиничный бизнес	
8	Пищепром	
9	Добыча полезных ископаемых	
10	Здравоохранение	
11	Сельское хозяйство	
12	ЖКХ	
13	Фармацевтика	
14	Программное обеспечение	
15	Отдых и спорт	
16	Гостиничные услуги	
17	Дорожное строительство	
18	Легкая промышленность	
19	ВПК	
20	ИТ-технологии	



4.3. Соотношения между величинами котировок привилегированных и обыкновенных акций

Таблица 139. Сравнительные данные по соотношениям «Сп / Со» в разные временные периоды

Отрасль	Сп/Со					
	Предложения – ноябрь 2015 г.		Предложения – ноябрь 2016 г.		Предложения – март 2017 г.	
	Кол-во	Среднее	Кол-во	Среднее	Ко-во	Среднее
Нефтяная						
Газовая						
Энергетика						
Банковское дело						
Связь						
Металлургия						
Автомобильная						
Механические заводы						
Химия						
Пищевая						
Золотодобыча						
Приборостроение						
Среднее общее						

4.4. Методы выделения стоимости отдельных активов из общей стоимости бизнеса {17}

Таблица 140. Методы выделения стоимости активов из стоимости бизнеса

№ п/п	Наименование методов выделения стоимости активов из стоимости бизнеса	Расчетная формула	Комментарии
1	Метод расчета позиций, исключаемых из стоимости бизнеса		
2	Метод расчета стоимости внеоборотных активов с использованием мультипликаторов Р/ВнА		
3	Метод расчета стоимости внеоборотных активов с использованием среднеотраслевой величины СОК		
4	Метод расчета стоимости внеоборотных активов с использованием среднеотраслевой рентабельности активов		
5	Метод расчета стоимости внеоборотных активов с использованием среднеотраслевой рентабельности активов и рентабельности по чистой прибыли.		

Где:

Сактив – стоимость выделяемых активов;

NPV_{лаг} - приведенные дисконтированные денежные потоки с учетом лага задержки во времени и измененной ставки дисконтирования;

$\sum Si$ - сумма дополнительных затрат на развитие бизнеса (персонал, реклама, лицензия и т.п.);

Мультипликатор Р/ВнА - мультипликатор Стоимость / Внеоборотные активы;

СОК – собственный оборотный капитал как разница между Оборотными активами и Краткосрочными пассивами;

ЧП – чистая прибыль;

Двна – доля Внеоборотных активов в Валюте баланса;

ROAcp - среднеотраслевая рентабельность активов;

Выручка – выручка за первый прогнозный год;

ROS и **ROA** – среднеотраслевая рентабельность по чистой прибыли и по активам.



Таблица 141. Условия реализации прав на рынках купли-продажи и расчетные процедуры выделения активов из стоимости бизнеса

№ п/п	Активы и ресурсы, передаваемые в процессе сделки по продаже 100% долей в УК Предприятия	Продажа бизнеса (100%)	Продажа АЗС и нефтебаз	Продажа гостиниц	Продажа супермаркетов	Продажа санаториев и пансионатов	Продажа аэропортов и транспортных узлов	Расчеты по выделению Активов по отношению к стоимости бизнеса
1	Возможность ведения бизнеса							
2	Права на недвижимость							
3	Права на земельные участки							
4	Права на машины и оборудование							
5	Права пользования персоналом							
6	Клиентелла (договора с поставщиками)							
7	Клиентелла (договора с потребителями)							
8	Права пользования форматом							
9	Деловая репутация (связевой гудвилл)							
10	Договора с сервисными организациями (охрана, инженерные сети, клининг и т.п.)							
11	Программные продукты для процесса работы бизнеса							
	Дополнительные потери							
1	Потери во времени при запуске бизнеса							
2	Потери на технические процедуры запуска							

*Гостиницы могут продаваться без персонала, мебели, оборудования



4.5. Мультипликаторы СРД для решения Сравнительного подхода методом отраслевых коэффициентов

Используемыми мультипликаторами являются следующие **отраслевые** коэффициенты:

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

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

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

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

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

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

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

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

Таблица 142. Сборная таблица мультипликаторов, представленных в СРД с 2008 по 2016 год

СРД	Отрасль	Производство, услуги	Выручка, млн.руб.	Р/Е	Р/ЕВТ	Р/Р	Р/В	Р/ВВ	Р/ВА	Р/ОА
СРД-1, 2008 г.										
1	Машиностроение	Оборудование, станки								
2	Производство мебели	Мебель								
3	Развлекательный бизнес	Шоу, аттракционы								
4	Продажа мебели	Мебель								
5	Торгово-закупочная деятельность	Запчасти и комплектующие								
6	Горно-металлургическая промышленность	Металл								
7	Телекоммуникационные компании	Мобильная связь								
8	Швейная	Хлопок, лен								
9	Электронное приборостроение	Приборы								
10	Нефтегазовое оборудование	Оборудование								
11	Птицефабрики	Мясо птицы								
12	Строительные материалы	Строительные материалы								
13	Агрофирмы	Агропродукция								
14	Гостиницы	Гостиничные услуги								
15	Цех питания	Заводское питание								
СРД-2, 2008 г.										
1	Управление недвижимостью	Сдача в аренду								
2	Телекоммуникационная	Провайдеры								
3	Гостиничный бизнес	Торговля, услуги								
4	Пищевая	Производство хлебобулочных изделий								
5	Строительство	Строительство жилых и								



СРД	Отрасль	Производство, услуги	Выручка, млн.руб.	P/E	P/EVT	P/R	P/B	P/BB	P/BA	P/OA
		нежилых помещений								
6	Строительство	Строительство жилых и нежилых помещений								
7	СМИ	Журналы, газеты, издательство								
8	Дорожное строительство	СМР								
9	Мостостроение	СМР								
10	Типографии	Издательская деятельность								
11	Сельское хозяйство	Материально-техническое снабжение в зооветеринарии								
12	Строительные материалы	Материально-техническое снабжение								
13	Механические заводы	Оборудование								
14	Торговля	Спортивно-развлекательные услуги								
15	Торговля	Развлекательные клубы, кафе								
СРД-3, 2009 г.										
1	Управление недвижимостью	Сдача в аренду								
2	Торговля	Кафе, рестораны								
3	Транспортные услуги	Такси, перевозки								
4	Финансовые услуги	Оценочные и аудиторские фирмы								
5	Туризм	Турагентства								
6	Сервис	Парикмахерские								
7	Торговля	Магазины промышленные								
8	Транспортные услуги	Автосервис								
9	Авиаперевозчики	Транспорт								
10	Авиапредприятия	Обслуживание воздушных судов								
11	Мясоперерабатывающие предприятия	Продукты питания								
СРД-4, 2009 г.										
1	Торговля	Аптеки								
2	Торговля	Салоны красоты и студии загара								
3	Торговля	Сауны								
4	Судоремонт	Ремонт водных судов								
5	ЖКХ	Топливные услуги								
6	Искусство	Киностудии								
7	Пищевая	Рыбозаводы								
8	Машиностроение	Ремонтные мастерские								
9	ЖКХ	ДЭС (РЭУ)								
10	Добыча нефти и газа	Георазведка, геофизика								
11	Нефте-газопереработка	Перерабатывающие предприятия								
12	Наука	Институты								



СРД	Отрасль	Производство, услуги	Выручка, млн.руб.	Р/Е	Р/ЕВТ	Р/Р	Р/В	Р/ВВ	Р/ВА	Р/ОА
13	Речные порты	Пассажирогрузо перевозки								
14	Угольная	Изыскания, НИР								
СРД-5, 2009 г.										
1	Проектирование	НИОКР, КД, НИР								
2	Тароупаковка	Производство тары								
3	Транспортные услуги	АТП								
4	Гостиничный бизнес	Пансионаты, гостиниц								
5	Легкая промышленность	Текстильные предприятия								
6	Судостроение	Верфи, заводы								
7	Тяжелая промышленность	Монтажные и ремонтные предприятия								
8	Сервисные услуги	ВЦ, АСУ								
9	Пищевая	Рыбоперерабаты вающие предприятия								
СРД-6, 2010 г.										
1	Сельское хозяйство	Растениеводство								
2	Транспорт	Речное пароходство								
3	Растениеводство	Питомники								
4	Топливная	Обеспечение топливом								
5	Промышленность	Сертификация и испытания								
6	Животноводство	Осеменение								
7	Пищевая	Столовые								
8	Приборостроение	Ремонт приборов								
9	Промышленность	Производство спецоборудования								
10	Печать	Типографии								
11	Связь	Обслуживание средств связи								
12	Кино	Кинотехника								
СРД-7, 2010 г.										
1	Химическое производство	Химическое производство								
2	Почта, телеграф	Почтово-телеграфные услуги								
3	Реклама	Рекламные услуги								
4	Развлекательный бизнес	Бильярдные клубы								
5	Торговля	Ювелирные салоны								
6	Финансы	Ломбарды								
7	Пищевая промышленность	Ликеро-водочные, винные заводы								
8	Транспорт	Обработка контейнерных грузов								
9	Пищевая промышленность	Рыбопитомники								
10	Торговля	Интернет – магазины								
11	СМИ	Кабельное телевидение								



СРД	Отрасль	Производство, услуги	Выручка, млн.руб.	P/E	P/EВТ	P/R	P/B	P/BB	P/BA	P/OA
СРД-8, 2011 г.										
1	Строительство	ПГС								
2	Торговля	Магазины продовольственные								
3	Торговля	Магазины промтоварные								
4	Гостиницы, отели	Гостиничные услуги								
5	Легкая промышленность	Швейное производство								
6	Строительство	Строительные конструкции								
7	Пищевая	Пищевое производство								
8	Строительство	Строительные материалы								
9	Пищевая промышленность	Кондитерское производство								
10	Деревообработка	Деревообработка								
11	Автосервис	Автосервис								
12	Общественное питание	Кафе, рестораны, фаст-фуд								
13	Торговля	Оптовые поставки продуктов питания								
14	Торговля	Оптовая поставка бытовой техники								
СРД-9, 2011 г.										
1	Авиазаводы	Воздушные суда								
2	Телевидение	Телеканалы								
3	Торговля	Аптеки								
4	Разработка недр	Удобрения								
5	Финансы	Инвестиции								
6	Электроника	Полупроводниковое оборудование								
7	Пищевая	Упаковка								
СРД-10, 2012 г.										
1	ИТ-технологии	Интернет-продукты								
2	Образование	Обучение								
3	Химия	Полимерные изделия								
4	Строительные материалы	Удобрения								
5	Учетная система	Регистраторы								
6	Энергетика	Проектные институты								
7	Воздушный транспорт	Обслуживание В.С.								
СРД-11, 2012 г.										
1	Сельское хозяйство	Агрохолдинги								
2	Машиностроение	Электрооборудование								
3	Металлургия	Сталеплавильные заводы								
4	Химия	Заводы удобрений								
5	Оборона	Предприятия ВПК (ракеты, приборы)								



СРД	Отрасль	Производство, услуги	Выручка, млн.руб.	P/E	P/EVT	P/R	P/B	P/BB	P/BA	P/OA
6	Строительные материалы	Кирпич, железобетон								
7	Торговля	Дистрибьютерные сети								
СРД-12, 2013 г.										
1	Сельское хозяйство	Агрофирмы								
2	Управление недвижимостью	Сдача в аренду								
3	Банковская деятельность	Банки 2-категории								
4	Химия полимеров	Строительные конструкции								
5	Финансы	Инвестиционные компании								
6	Механическое производство	Насосные заводы								
7	Строительство	Проектные организации								
СРД-13, 2013 г.										
1	Угледобыча	Угледобыча								
2	Строительные материалы	ЖБИ								
3	Горнодобывающая	Нерудные минеральные месторождения								
4	Химия	Заводы неорганической химии								
5	Недвижимость	Управляющие компании								
6	Пищевая	Производство напитков								
7	Строительные материалы	Отделочные материалы								
СРД-14, 2014 г.										
1	Нефтяная	Трубопроводный транзит								
2	Нефтяная	Нефтепереработка								
3	Приборостроение	Изготовление оборудования								
4	Машиностроение	Лизинг оборудования								
5	Управление имуществом	Сдача в аренду								
6	Нефтегазовая	Разведка углеводородов								
7	Обслуживание	Ремонт приборов								
8	Транспорт	Изготовление оборудования								
9	Химия	Автоматика								
10	Строительные материалы	Добыча гравия								
СРД-15, 2014 г.										
1	Газопереработка	Заводы по переработке								
2	Финансы	Аудиторские компании								
3	Строительные материалы	Заводы сантехники								
4	Химия	Заводы органической химии								
5	Финансы	Банки 3 кат.над.								



СРД	Отрасль	Производство, услуги	Выручка, млн.руб.	P/E	P/EVT	P/R	P/B	P/BB	P/BA	P/OA
6	Спортивно-развлекательные предприятия	Спорт, шоу								
7	Торговля	Кинопрокатные и развлекательные компании								
СРД-16, 2015 г.										
1	Нефтегазовая	НИР, НИОКР								
2	Машиностроение	Сервисные работы по оборудованию								
3	Авиатранспорт	Ремонт авиационной техники								
4	Торговый сервис	Гостиницы								
5	Киноискусство	Прокат фильмов								
6	Коммунальная техника	Производство и поставка отопительного оборудования								
7	Финансовая	Инвестиционно-финансовые компании								
8	Полиграфическая	Издание книг								
9	Животноводство	Разведение скота								
10	Авиаперевозки	Аэропорты								
11	Транспорт	Ремонтные заводы								
СРД-17, 2015 г.										
1	Строительство	Изыскания								
2	Промышленные материалы	Производство графита								
3	Транспорт	Ремонт автодорог								
4	Финансы	Управление финансовыми группами								
5	Приборостроение	Транспортное								
6	Научные исследования	НИИ природы								
7	Сервис для бизнеса	Кадровые агентства								
8	Управление недвижимостью	Загородная недвижимость для отдыха								
9	Приборостроение	Электроаппараты								
10	Научные исследования	Биопрепараты								
11	ЖКХ	Дезинфекция								
СРД-18, 2016 г.										
1	Торговля	Продажа нефтепродуктов (топлива)								
2	Нефтяная	Ремонт оборудования								
3	Нефтяная	Сдача в аренду АЗС и нефтебаз								
4	Нефтяная	Хранение и транспортировка нефтепродуктов								
5	Нефтегазовая	Система безналичных расчетов								
6	Электроника	Производство и продажа радиоэлектронных изделий								



СРД	Отрасль	Производство, услуги	Выручка, млн.руб.	Р/Е	Р/ЕВТ	Р/Р	Р/В	Р/ВВ	Р/ВА	Р/ОА
7	Финансы	Правовая деятельность								
8	Горное дело	Геологоразведка								
9	Торговля	Промышленные товары								
10	Горнодобывающая	Добыча строительных материалов								
СРД-19, 2016 г.										
1	Сельское хозяйство	КРС - молочные продукты								
2	Информационная	Информационные и электронные издания								
3	ВПК	Аппаратура и сдача в аренду								
4	Услуги населению	Развлекательно-торговые комплексы								
5	Торговля розничная	Пищевые продукты								
6	Финансы	Оценочные компании								
7	Реклама	Рекламные компании								
8	Пищевая	Производство кондитерских и хлебобулочных изделий								
9	Сельское хозяйство	Агрофирмы								
10	Химия	Пластиковые инженерные сати								



ЗАКЛЮЧЕНИЕ

При работе над СРК - 2017 г. осуществлен анализ стоимости объектов недвижимости, машин и оборудования, нематериальных активов. Анализ проведен как на основе последних публикаций статей, СРД-19, так и с учетом мониторинга информационных данных сборников недвижимости и сайтов сети Интернет. Результатами анализа являются рыночные корректировки, востребованные при расчетных операциях в отчетах по оценке и консалтинге. В большей части настоящий сборник ориентирован на Центральный регион РФ (Москва, Московская область), отдельные корректировки затрагивают иные регионы.

Ограниченный объем сборника (около 170 стр. для удобства тиражирования) не позволяет поместить большое количество информации в одном номере, поэтому в следующих номерах сборника информация будет обновлена и дополнена. Подготовкой сборника занимается команда профессиональных оценщиков, поэтому в следующих выпусках не исключено появление новых разделов.

По мнению авторов, изменение рыночной ситуации на территории РФ диктует необходимость осуществления отдельных мониторингов с интервалом не менее 1 года, что позволит отслеживать динамику расчетных параметров.

Сборник преследует, в основном, три цели:

- представление в едином сборнике последних данных по исследованиям рынков на основе достоверных информационных данных;
- ознакомить заинтересованных лиц со значениями расчетных корректировок в формульном и табулированном виде для снижения трудоемкости производства оценочных и консалтинговых работ;
- ознакомить практикующих специалистов с примерами практического применения расчетных корректировок для расширения возможностей специалистов;

Коллектив авторов благодарит специалистов за оказанное внимание к настоящей работе и надеется на продолжение общения.



ПРЕДЛОЖЕНИЯ ООО "НЦПО"

1. Следует отметить, что сбор информационных данных по отдельным городам РФ достаточно трудоемок. В связи с этим коллектив разработчиков "Сборника рыночных корректировок " намерен сотрудничать с региональными оценщиками в части получения таковых данных на взаимовыгодной основе (практика показала, что некоторые оценщики в виде оплаты их услуг предпочитают получить сборник в электронном виде).
2. В связи с инфляцией цена номеров сборника будет незначительно увеличиваться. Периодичность выпуска сборника планируется 1 раз в год, поэтому ООО "НЦПО" предлагает годовую подписку на следующий сборник на условиях 10%-ной скидки.
3. Пожелания по направлениям информационных данных, размещаемых в следующем сборнике, высылай те на электронную почту ООО «НЦПО».

Демонстрационная версия



ЛИТЕРАТУРНЫЕ ИСТОЧНИКИ

1. Яскевич Е.Е. Практика оценки недвижимости, М., Техносфера, 2011 г., 502 с.
2. Яскевич Е.Е. Практика оценки объектов, связанных с нематериальными факторами воздействия, М., Техносфера, 2012 г., 560 с.
3. Яскевич Е.Е., Евдокимов А.В. Машины и оборудование. Исследования коэффициентов перехода на вторичный рынок, физических и функциональных износов объектов с изменяющейся стоимостью. www.crcpa.ru, www.appraiser.ru М., 2011 г.
4. Яскевич Е.Е. Практические методы и примеры проведения сравнительных корректировок при оценке недвижимости (купля – продажа и аренда). Прибыль предпринимателя и внешний износ. Оценка инфраструктурных объектов. ООО «НПЦПО», www.crcpa.ru, М., 2007 г., 170 с.
5. Яскевич Е.Е. Методика оценки прибыли предпринимателя, времени создания и состава строительных расходов для объектов недвижимости. ООО «НПЦПО», www.crcpa.ru, М., 2004, 2007 гг., 91 с.
6. Яскевич Е.Е. Методика оценки зданий – памятников культурного наследия. ООО «НПЦПО», www.crcpa.ru, М., 2004, 2008 гг., 80 с.
7. Яскевич Е.Е. Методика оценки влияния внешних износов, сервитутов и арендных договоров на стоимость объектов недвижимости, ООО «НПЦПО», www.crcpa.ru, М., 2004, 97 с.
8. Яскевич Е.Е. Влияние физических и функциональных износов на рыночную стоимость объектов недвижимости. Взаимовлияние износов. www.crcpa.ru, www.appraiser.ru
9. Яскевич А.Е. Недвижимость. Анализ факторов влияния на функциональный износ и методология его определения. М., 2009, www.crcpa.ru, www.appraiser.ru
10. Сборник «Справочник расчетных данных для оценки и консалтинга» СРД №19 за 2016 г., ООО «НЦПО», www.crcpa.ru.
11. Яскевич Е.Е. Практика оценки бизнеса, М., Техносфера, 2013 г., 584 с.
12. Яскевич Е.Е. Время ликвидности объектов недвижимости на территории РФ . 2007 г., www.crcpa.ru, www.appraiser.ru
13. Яскевич Е.Е., Яскевич А.Е. Исследования рынков недвижимости. ООО «НЦПО», 2014 г. www.crcpa.ru, www.appraiser.ru, январь 2014 г., 43 стр.
14. Яскевич Е.Е., Яскевич А.Е. Анализ рынков недвижимости (обоснование корректировок). ООО «НЦПО», 2013 г. www.crcpa.ru, www.appraiser.ru, декабрь 2013 г., 41 стр.
15. Яскевич Е.Е. Особенности оценки НМА и РИД в составе бизнеса предприятия. www.crcpa.ru, www.appraiser.ru, январь 2016 г.
16. Яскевич Е.Е. Построение ставок дисконтирования для ОИС с учетом специфических рисков. www.crcpa.ru, www.appraiser.ru, январь 2016 г.
17. Яскевич Е.Е. Методы выделения стоимости отдельных активов из общей стоимости бизнеса. М., www.crcpa.ru, www.appraiser.ru, ноябрь 2016 г.
18. Яскевич Е.Е. Альтернативные методы расчета арендных ставок для недвижимости. М., www.crcpa.ru, www.appraiser.ru, ноябрь 2016 г.

ПРИЛОЖЕНИЕ 1. ПОДХОДЫ И МЕТОДЫ ОЦЕНКИ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ.

В соответствии с распоряжением Минимущества РФ от 07.03.2002 № 568-р «Методические рекомендации по определению рыночной стоимости земельных участков» и публикацией в книге Грязнова А.Г., Федотова М.А. Оценка недвижимости. М.: «Финансы и статистика», 2003, принципы, подходы и методы можно охарактеризовать следующим образом:

Рисунок 55. Принципы оценки земельных участков



Рисунок 56. Подходы и связь методов в оценке земельных участков





Таблица 143. Условия применения и порядок действий при оценке земельных участков

Наименование метода	Условия применения	Порядок действий
Сравнения продаж	Условия применения: <ul style="list-style-type: none">• наличие информации о ценах сделок с единичными объектами недвижимости, аналогичными единому объекту недвижимости, включающему в себя оцениваемый земельный участок. При отсутствии информации о ценах сделок допускается использование цен предложения (спроса);• соответствие улучшений земельного участка его наиболее эффективному использованию.	Метод предполагает следующую последовательность действий: <ul style="list-style-type: none">• определение элементов, по которым осуществляется сравнение единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, с объектами - аналогами;• определение по каждому из элементов сравнения характера и степени отличий каждого аналога от единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок;• определение по каждому из элементов сравнения корректировок цен аналогов, соответствующих характеру и степени отличий каждого аналога от единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок;• корректировка по каждому из элементов сравнения цен каждого аналога, сглаживающая их отличия от единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок;• расчет рыночной стоимости единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, путем обоснованного обобщения скорректированных цен аналогов;• расчет стоимости замещения или стоимости воспроизводства улучшений оцениваемого земельного участка;• расчет рыночной стоимости оцениваемого земельного участка путем вычитания из рыночной стоимости единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, стоимости замещения или стоимости воспроизводства улучшений земельного участка.
Выделения	Условие применения метода: <ul style="list-style-type: none">• наличие информации о ценах сделок или цен предложений (спроса) на земельные участки с сопоставимыми улучшениями.• Наличие возможности расчета стоимости замещения либо воспроизводства зданий и сооружений;	При применении метода выполняют следующие действия: <ul style="list-style-type: none">• Выявляют элементы, по которым сравнивают объект оценки с объектами-аналогами (далее — элементы сравнения).• Определяют по каждому из элементов сравнения характер и степень отличий каждого аналога от оцениваемого земельного участка.• Находят для каждого из элементов сравнения корректировки цен аналогов, соответствующие характеру и степени отличий каждого аналога от оцениваемого земельного участка.• Корректируют по каждому из элементов сравнения цены каждого аналога, сглаживая их отличия от оцениваемого земельного участка.• Рассчитывают рыночную стоимость прав на земельный участок путем обоснованного обобщения скорректированных цен аналогов.
Распределения	Условия применения: <ul style="list-style-type: none">• наличие информации о ценах сделок с единичными объектами недвижимости, аналогичными единому объекту недвижимости, включающему в себя оцениваемый земельный участок. При отсутствии информации о ценах сделок допускается	Метод распределения предполагает следующую последовательность действий: <ul style="list-style-type: none">• определение элементов, по которым осуществляется сравнение единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, с объектами - аналогами;• определение по каждому из элементов сравнения характера и степени отличий каждого аналога от единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок;• определение по каждому из элементов сравнения корректировок цен аналогов, соответствующих характеру и



Наименование метода	Условия применения	Порядок действий
	использование цен предложения (спроса); • наличие информации о наиболее вероятной доле земельного участка в рыночной стоимости единого объекта недвижимости; • соответствие улучшений земельного участка его наиболее эффективному использованию.	степени отличий каждого аналога от единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок; • корректировка по каждому из элементов сравнения цен каждого аналога, сглаживающая их отличия от единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок; • расчет рыночной стоимости единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, путем обоснованного обобщения скорректированных цен аналогов; • расчет рыночной стоимости оцениваемого земельного участка путем умножения рыночной стоимости единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, на наиболее вероятное значение доли земельного участка в рыночной стоимости единого объекта недвижимости.
Капитализации земельной ренты (дохода)	Условие применения метода: • возможность получения земельной ренты от оцениваемого земельного участка	Последовательность действий: • расчет земельной ренты, создаваемой земельным участком; • определение величины соответствующего коэффициента капитализации; • расчет рыночной стоимости земельного участка путем капитализации земельной ренты
Остатка	При применении метода остатка для земли должны быть известны: • стоимость зданий и сооружений (наличие возможности расчета стоимости замещения либо воспроизводства зданий и сооружений); • чистый операционный доход, приносимый землей, зданиями и сооружениями; • коэффициенты капитализации для земли, зданий и сооружений	Последовательность действий: • расчет стоимости воспроизводства или замещения улучшений, соответствующих наиболее эффективному использованию оцениваемого земельного участка; • расчет чистого операционного дохода от единого объекта недвижимости за определенный период времени на основе рыночных ставок арендной платы; • расчет чистого операционного дохода, приходящегося на улучшения, за определенный период времени как произведения стоимости воспроизводства или замещения улучшений на соответствующий коэффициент капитализации доходов от улучшений; • расчет величины земельной ренты как разности чистого операционного дохода от единого объекта недвижимости за определенный период времени и чистого операционного дохода, приходящегося на улучшения за соответствующий период времени; • расчет рыночной стоимости земельного участка путем капитализации земельной ренты.
Предполагаемого использования	Условие применения метода: • возможность получения земельной ренты от оцениваемого земельного участка • возможность прогноза земельной ренты в виде арендных платежей или чистого операционного дохода за период владения землей и выручки от перепродажи участка или единого объекта недвижимости	Последовательность действий: • определение суммы и временной структуры расходов, необходимых для использования земельного участка в соответствии с вариантом его наиболее эффективного использования (например, затрат на создание улучшений земельного участка или затрат на разделение земельного участка на отдельные части, отличающиеся формами, видом и характером использования); • определение величины и временной структуры доходов от наиболее эффективного использования земельного участка; • определение величины и временной структуры операционных расходов, необходимых для получения доходов от наиболее эффективного использования земельного участка; • определение величины ставки дисконтирования, соответствующей уровню риска инвестирования капитала в оцениваемый земельный участок;



Наименование метода	Условия применения	Порядок действий
		<ul style="list-style-type: none"> • расчет стоимости земельного участка путем дисконтирования всех доходов и расходов, связанных с использованием земельного участка.
Затрат на воспроизводство или замещение инфраструктуры	Условия применения: <ul style="list-style-type: none"> • Наличие информации о площади жилой застройки и площади земель занятых объектами коммунально-бытового обслуживания 	Последовательность действий: <ul style="list-style-type: none"> • Определение площади жилой застройки, к которой относятся территории жилых кварталов за вычетом земель, занятых под объектами коммунально-бытового обслуживания. • Определение себестоимости строительства 1 м² площади жилых домов по типовому проекту. • Исходя из полученной площади замещения и средней себестоимости многоэтажного типового строительства определяется ориентировочная стоимость замещения всех жилых домов. • На основе полученной оценки стоимости замещения многоэтажных жилых домов и доли капитальных затрат города на создание инфраструктуры, составляющей, например, в г. Москве от 30 до 40% стоимости строительства жилого дома, рассчитывается интервальная оценка стоимости замещения городской инфраструктуры по землям жилой застройки. • На основе интервальной оценки стоимости замещения городской инфраструктуры многоэтажной жилой застройки и общей площади земель получаем оценку стоимости замещения улучшений 1 га городских земель многоэтажной жилой застройки.
Затрат на освоение	Условия применения: <ul style="list-style-type: none"> • В случае, если наиболее эффективным использованием является разделением земельного массива на отдельные участки. 	Последовательность действий: <ul style="list-style-type: none"> • Определение размеров индивидуальных земельных участков и степени их благоустройства в соответствии с рыночными стандартами • Расчет цены продажи индивидуальных ЗУ • Расчет всех затрат на освоение • Расчет стоимости неосвоенной земли путем вычета затрат на освоение и предпринимательской прибыли из предполагаемой денежной выручки от продажи участков • Дисконтирование денежной суммы, полученной от продажи земельных участков за вычетом затрат и предпринимательской прибыли, исходя из периода продажи земельных участков, для получения текущей стоимости неосвоенной земли
Условий инвестиционных контрактов	Необходимые данные: <ul style="list-style-type: none"> • площади земельного участка; • проектируемых площадях жилых и нежилых помещений; • сроках строительства и реализации проекта; • наличии и стоимости обременении. 	Последовательность действий: 1-й этап. Определяется характеристика здания, планируемого для строительства на данном земельном участке (полезная и общая площадь, этажность и т.п.). 2-й этап. На основе условий инвестиционного контракта рассчитывается количество передаваемых городу жилых и нежилых площадей. В г. Москве примерное соотношение в распределении построенных площадей зданий между городом и инвестором составляет в Центральном административном округе 30/70, за пределами данного округа - 20/80. 3-й этап. Определяется рыночная стоимость 1 м ² площадей жилого и нежилого назначения в планируемом здании. 4-й этап. Определяется общая стоимость площадей здания, которые должны перейти городу после завершения строительства по условиям инвестиционного контракта. 5-й этап. Уточняется ориентировочный срок реализации инвестиционного проекта 6-й этап. Определяется возможный период времени, необходимый для продажи доли полезных площадей здания,



Наименование метода	Условия применения	Порядок действий
		которые должны перейти городу после завершения строительства. 7-й этап. Рассчитывается ставка дисконтирования. 8-й этап. Рассчитывается текущая стоимость будущего платежа в натуральной форме (4-й этап) с учетом времени строительства (5-й этап), продажи (6-й этап) и значения ставки дисконтирования (7-й этап).

ДЕМО-ВЕРСИЯ



Справочное издание

СБОРНИК РЫНОЧНЫХ КОРРЕКТИРОВОК

СРК - 2017

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

ISBN 978-5-9909276-0-5



9 785990 927605

Подписано к печати 01.03.2017 г.
Формат издания 60x90 1/8

Бумага офсетная
Объем 8,74 уч.-изд. л.
