

СПРАВОЧНИК

КОЭФФИЦИЕНТОВ, ПРИМЕНЯЕМЫХ
ДЛЯ ОПРЕДЕЛЕНИЯ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ
НЕДВИЖИМОСТИ, РАСПОЛОЖЕННЫХ
НА ТЕРРИТОРИИ МОСКОВСКОГО РЕГИОНА
(МОСКВА И МОСКОВСКАЯ ОБЛАСТЬ)

2-Е ИЗДАНИЕ

(ВКЛЮЧАЕТ ПИЛОТНЫЙ РАЗДЕЛ «СТАТИСТИЧЕСКИЙ АНАЛИЗ
ОТРАСЛЕВЫХ ДАННЫХ, ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ПРИ ОЦЕНКЕ
СТОИМОСТИ ПРЕДПРИЯТИЯ (БИЗНЕСА)»)

МОСКВА, 01.07.2019 г.



РУКОВОДИТЕЛЬ ПРОЕКТА

ПОЛЯКОВ АЛЕКСЕЙ ВЯЧЕСЛАВОВИЧ

Партнер, руководитель департамента оценки активов ООО «АБН-Консалт»,

Оценщик I категории, эксперт СМАО.

РАБОЧАЯ ГРУППА

Салов А. С.

Якушев А. Б.

Дронов А. С.

Калужских А. П.

Савельев А. В. – раздел «Статистический анализ отраслевых данных, используемых при оценке стоимости предприятия (бизнеса)»

ОГЛАВЛЕНИЕ

ВВЕДЕНИЕ	9
ЧАСТЬ № 1 «ЗЕМЕЛЬНЫЕ УЧАСТКИ КОММЕРЧЕСКОГО НАЗНАЧЕНИЯ»	14
КЛАССИФИКАЦИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ КОММЕРЧЕСКОГО НАЗНАЧЕНИЯ, ИСПОЛЬЗУЕМАЯ В СПРАВОЧНИКЕ:.....	15
1. Земельные участки под индустриальную застройку	15
2. Земельные участки под коммерческую застройку	15
3. Земельные участки под коттеджную застройку	15
4. Земельные участки под многоэтажную жилую застройку	15
5. Земельные участки рекреационного назначения	15
ЗЕМЕЛЬНЫЕ УЧАСТКИ ПОД ИНДУСТРИАЛЬНУЮ ЗАСТРОЙКУ	16
1. Скидка на торг (уторговывание)	16
2. Передаваемые имущественные права	16
3. Местоположение	16
4. Расположение относительно крупных автодорог	17
5. Рельеф	17
6. Общая площадь	17
7. Наличие железнодорожной ветки на земельном участке	17
8. Наличие коммуникаций, технических условий (ТУ) и исходно-разрешительной документации (ИРД)	18
9. Категория/вид разрешенного использования земель	18
10. Отношение рыночной стоимости земельного участка к кадастровой стоимости земельного участка	19
11. Срок экспозиции	19
ЗЕМЕЛЬНЫЕ УЧАСТКИ ПОД КОММЕРЧЕСКУЮ ЗАСТРОЙКУ (ОФИСНАЯ, ТОРГОВАЯ, ГОСТИНИЧНАЯ)	20
1. Скидка на торг (уторговывание)	20
2. Передаваемые имущественные права	20
3. Местоположение	20
4. Расположение относительно красной линии	21
5. Общая площадь	21
6. Наличие коммуникаций, технических условий (ТУ) и исходно-разрешительной документации (ИРД)	22
7. Вид разрешенного использования земель	23
8. Отношение рыночной стоимости земельного участка к кадастровой стоимости земельного участка	23
9. Назначение земельного участка	23
10. Срок экспозиции	23
ЗЕМЕЛЬНЫЕ УЧАСТКИ ПОД МНОГОЭТАЖНУЮ ЖИЛУЮ ЗАСТРОЙКУ	24
1. Скидка на торг (уторговывание)	24
2. Передаваемые имущественные права	24
3. Местоположение	24
4. Общая площадь	25
5. Наличие коммуникаций, технических условий (ТУ) и исходно-разрешительной	25
6. Отношение рыночной стоимости земельного участка к кадастровой стоимости земельного участка	26
7. Вид разрешенного использования земель	26
8. Срок экспозиции	26
ЗЕМЕЛЬНЫЕ УЧАСТКИ ПОД КОТТЕДЖНУЮ ЗАСТРОЙКУ	27
1. Скидка на торг (уторговывание)	27
2. Передаваемые имущественные права	27
3. Местоположение	27
4. Наличие подъездных путей	28
5. Близость водоема	28

6.	Наличие леса.....	28
7.	Межевание	28
8.	Общая площадь	28
9.	Рельеф	29
10.	Наличие коммуникаций, технических условий (ТУ) и исходно-разрешительной.....	29
11.	Вид разрешенного использования.....	30
12.	Отношение рыночной стоимости земельного участка к кадастровой стоимости земельного участка	30
13.	Срок экспозиции	30

ЗЕМЕЛЬНЫЕ УЧАСТКИ РЕКРЕАЦИОННОГО НАЗНАЧЕНИЯ (САНАТОРИИ, ПРОФИЛАКТОРИИ, БАЗЫ ОТДЫХА, ПИОНЕРСКИЕ ЛАГЕРЯ И Т.Д.)..... 31

1.	Скидка на торг (уторговывание)	31
2.	Передаваемые имущественные права	31
3.	Местоположение	31
4.	Наличие обустроенных подъездных путей	32
5.	Близость водоема.....	32
6.	Наличие леса.....	32
7.	Общая площадь	32
8.	Рельеф	32
9.	Наличие коммуникаций	33
10.	Категория земель.....	33
11.	Срок экспозиции	33

ЧАСТЬ № 2 **«ОБЪЕКТЫ НЕДВИЖИМОСТИ ОФИСНО-ТОРГОВОГО НАЗНАЧЕНИЯ»..... 34**

КЛАССИФИКАЦИЯ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ ОФИСНО-ТОРГОВОГО НАЗНАЧЕНИЯ, ИСПОЛЬЗУЕМАЯ В АНКЕТАХ

1.	Специализированные объекты офисного назначения.....	35
2.	Специализированные объекты торгового назначения (ТРЦ, ТРК, ТЦ, ТК).....	35
3.	Офисно-торговые объекты свободного и смешанного назначения.....	35

СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЕ ОБЪЕКТЫ ОФИСНОГО НАЗНАЧЕНИЯ

1.	Скидка на торг (уторговывание)	36
2.	Класс объекта.....	36
3.	Тип объекта	37
4.	Местоположение	37
5.	Удаленность от метро	38
6.	Общая площадь	38
7.	Этаж расположения	39
8.	Общее состояние здания	39
9.	Состояние внутренней отделки для арендных ставок, при условиях заключения краткосрочного договора аренды	40
10.	Состав площадей	40
11.	Недозагрузка	40
12.	Операционные расходы	41
13.	Состав операционных расходов.....	41
14.	Текущая доходность недвижимости (ставка капитализации).....	42
15.	Плотность застройки (отношение площади построек к площади земельного участка).....	43
16.	Доля стоимости земельного участка в общей стоимости единого объекта недвижимости.....	43
17.	Прибыль предпринимателя.....	43
18.	Права собственности и права аренды на земельный участок в составе единого объекта недвижимости.....	43
19.	Наличие парковки	44
20.	Срок экспозиции	44

СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЕ ОБЪЕКТЫ ТОРГОВОГО НАЗНАЧЕНИЯ (ТРЦ, ТРК, ТЦ, ТК)	45
1. Скидка на торг (уторговывание)	45
2. Тип объекта	45
3. Местоположение	45
4. Удаленность от метро	46
5. Особенности местоположения здания	46
6. Общая площадь	47
7. Этаж расположения	48
8. Наличие отдельного входа	48
9. Общее состояние здания	48
10. Состояние внутренней отделки для арендных ставок, при условиях заключения краткосрочного договора аренды,.....	48
11. Состав площадей	49
12. Недозагрузка	49
13. Операционные расходы	49
14. Состав операционных расходов.....	49
15. Текущая доходность недвижимости (ставка капитализации).....	50
16. Плотность застройки (отношение площади построек к площади земельного участка).....	50
17. Доля стоимости земельного участка в общей стоимости единого объекта недвижимости.....	50
18. Прибыль предпринимателя.....	50
19. Права собственности и права аренды на земельный участок в составе единого объекта недвижимости.....	50
20. Размер скидки для якорного арендатора	51
21. Наличие парковки	51
22. Срок экспозиции	51
 ОФИСНО-ТОРГОВЫЕ ОБЪЕКТЫ СВОБОДНОГО И СМЕШАННОГО НАЗНАЧЕНИЯ	 52
1. Скидка на торг (уторговывание)	52
2. Тип объекта	52
3. Местоположение	52
4. Удаленность от метро	53
5. Особенности местоположения здания	54
6. Общая площадь	54
7. Этаж расположения	55
8. Наличие отдельного входа	55
9. Общее состояние здания	55
10. Состояние внутренней отделки для арендных ставок, при условиях заключения краткосрочного договора аренды,.....	56
11. Недозагрузка	56
12. Операционные расходы	56
13. Состав операционных расходов.....	56
14. Текущая доходность недвижимости (ставка капитализации).....	57
15. Прибыль предпринимателя.....	57
16. Наличие витринного остекления	57
17. Срок экспозиции	57
 ВЕЛИЧИНА ПОПРАВКИ НА ТЕХНИЧЕСКОЕ СОСТОЯНИЕ ВНУТРЕННЕЙ ОТДЕЛКИ	 58
 ЧАСТЬ № 3 «ПРОИЗВОДСТВЕННО-СКЛАДСКАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ»	 62
 КЛАССИФИКАЦИЯ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ ПРОИЗВОДСТВЕННО-СКЛАДСКОГО НАЗНАЧЕНИЯ, ИСПОЛЬЗУЕМАЯ В АНКЕТАХ.....	 62
1. Высококласные специализированные объекты складского назначения.....	63
2. Низкокласные объекты производственного и складского назначения	63

ВЫСОКОКЛАССНЫЕ СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЕ ОБЪЕКТЫ СКЛАДСКОГО НАЗНАЧЕНИЯ	64
1. Скидка на торг (уторговывание)	64
2. Тип объекта	64
3. Классификация объекта.....	64
4. Местоположение	64
5. Общая площадь	65
6. Материал стен	67
7. Наличие грузоподъемных механизмов (ГПМ)	67
8. Наличие низкотемпературных помещений (холодильных камер)	67
9. Рабочая высота потолка.....	67
10. Наличие железнодорожной ветки	67
11. Функциональное назначение помещений в составе складского объекта.....	67
12. Недозагрузка.....	67
13. Величина операционных расходов	68
14. Состав операционных расходов.....	68
15. Текущая доходность недвижимости (ставка капитализации).....	69
17. Доля стоимости земельного участка в общей стоимости единого объекта недвижимости	69
18. Прибыль предпринимателя.....	69
19. Права собственности и права аренды на земельный участок в составе единого объекта недвижимости.....	70
20. Срок экспозиции	70

НИЗКОКЛАССНЫЕ ОБЪЕКТЫ ПРОИЗВОДСТВЕННОГО И СКЛАДСКОГО НАЗНАЧЕНИЯ	71
1. Скидка на торг (уторговывание)	71
2. Тип объекта	71
3. Местоположение	71
4. Общая площадь	72
5. Наличие отопления	73
6. Материал стен	73
7. Наличие грузоподъемных механизмов (ГПМ)	74
8. Наличие низкотемпературных помещений (холодильных камер)	74
9. Рабочая высота потолка.....	74
10. Наличие железнодорожной ветки	74
11. Физическое состояние объекта	74
12. Функциональное назначение помещений в составе складского объекта.....	75
13. Недозагрузка.....	75
14. Величина операционных расходов	75
15. Состав операционных расходов.....	75
16. Текущая доходность недвижимости (ставка капитализации).....	76
17. Плотность застройки (отношение площади построек к площади земельного участка).....	76
18. Доля стоимости земельного участка в общей стоимости единого объекта недвижимости.....	76
19. Прибыль предпринимателя.....	76
20. Права собственности и права аренды на земельный участок в составе единого объекта недвижимости.....	77
21. Срок экспозиции	77

ЧАСТЬ № 4	
СТАТИСТИЧЕСКИЙ АНАЛИЗ ОТРАСЛЕВЫХ ДАННЫХ, ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ПРИ ОЦЕНКЕ СТОИМОСТИ ПРЕДПРИЯТИЯ (БИЗНЕСА)	78
1.1 ОПИСАНИЕ МЕТОДОЛОГИИ ИССЛЕДОВАНИЯ	79
СТАТИСТИЧЕСКИЕ ДАННЫЕ ПО ОТРАСЛЯМ.....	83

1.2	ВЫРАЩИВАНИЕ ЗЕРНОВЫХ (КРОМЕ РИСА), ЗЕРНОБОБОВЫХ КУЛЬТУР И СЕМЯН МАСЛИЧНЫХ КУЛЬТУР (КОД 01.11)	83
1.2.1	Собственный оборотный капитал (СОК)	83
1.2.2	Расчет ЕВІТ	86
1.2.3	Показатели рентабельности	92
1.2.4	Структура капитала	93
1.2.5	Налог на прибыль	94
1.2.6	Капитальные вложения	95
1.3.	ВЫРАЩИВАНИЕ ОВОЩЕЙ (КОД 01.13.1)	97
1.3.1	Собственный оборотный капитал (СОК)	97
1.3.2	Расчет ЕВІТ	100
1.3.3	Показатели рентабельности	106
1.3.4	Структура капитала	107
1.3.5	Налог на прибыль	108
1.3.6	Капитальные вложения	108
1.4	ВЫРАЩИВАНИЕ СЕМЕЧКОВЫХ И КОСТОЧКОВЫХ КУЛЬТУР (КОД 01.24)	110
1.4.1	Собственный оборотный капитал (СОК)	110
1.4.1.4	Период оборота запасов	111
1.4.2	Расчет ЕВІТ	112
1.4.2.3	ФОТ (вкл. соц.взносы, НДС), в % от выручки	113
1.4.3	Показатели рентабельности	117
1.4.4	Структура капитала	118
1.5	РЫБОЛОВСТВО (КОД 03.1)	120
1.5.1	Собственный оборотный капитал (СОК)	120
1.5.2	Расчет ЕВІТ	123
1.5.3	Показатели рентабельности	129
1.5.4	Структура капитала	130
1.5.5	Налог на прибыль	131
1.5.6	Капитальные вложения	131

Уважаемые коллеги!

Создавая этот выпуск справочника, наша команда решила сделать шаг вперед и предложить Вашему вниманию разработку вспомогательных материалов для оценки бизнеса. Нами проанализированы существенные отраслевые выборки показателей отечественных компаний, произведена агрегация и статистическая обработка значительного массива данных. В результате Вы сможете:

- 1) Построить либо верифицировать модель для расчета стоимости бизнеса доходным подходом, имея в своем распоряжении только данные о выручке предприятий.
- 2) Протестировать самые неочевидные позиции баланса или отчета о финансовых результатах на предмет соответствия диапазону среднеотраслевых показателей.
- 3) Получить сведения о размерах собственного оборотного капитала, характерного для отечественных компаний в рассматриваемой отрасли.
- 4) Узнать о величинах эффективных ставок налогов и взносов.
- 5) Использовать в расчетах данные о структуре капитала и разноуровневых показателях рентабельности.

Надеемся, что представленные материалы будут полезны как оценщикам и финансовым аналитикам, так и сотрудникам банков, государственным и частным структурам, занимающимся управлением имуществом, фондам, осуществляющим проектное финансирование и многим другим.

В рамках представленного пилота нами для ознакомления презентуются 4 отрасли. В случае интереса с вашей стороны, готовы выслать электронный документ с исследованием по 20 отраслям. Информация о составе отраслей и условиях распространения представлена на нашем сайте.



**САВЕЛЬЕВ Алексей,
к.э.н., MBA, MRICS**

Директор по оценке

ВВЕДЕНИЕ

Коллектив ABN-Group предлагает Вашему вниманию серию специализированных справочников коэффициентов, применяемых для оценки объектов недвижимости Московского региона (Москва и Московская область). Данное издание является 2-м по счету, при его подготовке мы постарались учесть все пожелания по доработке, которые нами были получены после выхода в свет 1-го издания, кроме того, в справочник были добавлены некоторые дополнительные поправки и коэффициенты, которых ранее в нем не было.

Все давно привыкли к существующим на сегодняшний день подобного рода изданиям и активно их используют в своей работе. Однако, при этом мы понимаем, что не могут и не должны к объектам оценки, расположенным, к примеру, на улице Тверской или на Садовом кольце, применяться те же самые поправочные коэффициенты, что и к объектам оценки, расположенным, к примеру, в Екатеринбурге, Владивостоке, Брянске или, тем более, в какой-нибудь деревушке в Тамбовской области. Московский регион уникален, самобытен, не похож ни на один другой субъект в РФ, имеет крайне сложную очень специфическую структуру ценообразования и, как следствие, не должен и не может анализироваться в единой плоскости с другими субъектами и регионами. Он требует самостоятельной скрупулёзной проработки с привлечением мнения исключительно тех специалистов, которые работают в данном регионе знают и чувствуют его. В качестве дополнительного обоснования своей позиции в отношении необходимости разработки специализированного издания для Московского региона, нами был произведен опрос оценщиков, сотрудников залоговых служб банков, ДГИМ и других организаций, использующих в своей работе отчеты об оценке, ведущих деятельность на территории Москвы и Московской области, в результате чего более 80%! опрошенных однозначно высказалось в поддержку нашей инициативы.

В основу справочника положен алгоритм обработки экспертных мнений профессионалов, работающих тем или иным образом с недвижимостью в Московском регионе. Сбор экспертных мнений осуществлялся посредством заполнения тематических анкет, при определении значений каждого из коэффициентов, отраженного в настоящем справочнике, использовались только те значения (мнения экспертов в отношении того или иного коэффициента) которые совпадали с мнением не менее 70% опрошенных, все прочие значения (мнения экспертов в отношении того или иного коэффициента) признавались «выбросами» и не принимались к обработке.

Для подготовки настоящего издания было обработано более 100 независимых экспертных мнений, при этом обязательным условием для участия в опросе являлась территориальная принадлежность участника анкетирования к Московскому региону, структуру респондентов можно разделить следующим образом:

Независимые оценщики – 70 человека;

Сотрудники банков – 22 человек (15 банков);

Прочие эксперты – 14 человек.

Коллектив ABN-Group выражает искреннюю благодарность каждому эксперту, принявшему участие в подготовке настоящего издания, список экспертов с указанием краткой информации о сфере деятельности (подтверждающей «экспертность» каждого из опрошенных) представлен ниже:

№ П/П	ФИО	ДОЛЖНОСТЬ	ОРГАНИЗАЦИЯ
1	Семенов О. О.	Оценщик	ООО «Оценка-Аудит»
2	Леонов П. С.	Генеральный директор	ООО «Леонов и Компания»
3	Жуков С. И.	Ведущий оценщик	АО АК «ДЕЛОВОЙ ПРОФИЛЬ»
4	Лаврентьев Р. Н.	Старший эксперт	ООО «ФБК»
5	Рудакова Е. М.	Оценщик	ООО «Финансовый Альянс»
6	Лопатина Е. М.	Оценщик	ИП Лопатина Е. М.
7	Бобыр В. В.	Ведущий оценщик	ООО «Инвест Проект»
8	Такоев О. С.	Партнер	ООО «Кушман энд Вэйкфилд»
9	Гольда Е. А.	Начальник управления кадастровой оценки	ООО «МОК- Центр»
10	Ермоленко К. Ю.	Начальник отдела кадастровой оценки	ГБУ Московской области «Центр кадастровой оценки»
11	Кизякин Е. С.	Директор	ООО «МОК- Центр»
12	Кийко Е. Н.	Оценщик	ООО «МОК- Центр»
13	Комисаров Г. А.	Заместитель генерального директора	ООО «Роосконсалтгруп»
14	Курсенко А. В.	Генеральный директор	ООО «Роосконсалтгруп»
15	Попова В. А.	Оценщик	ООО «Роосконсалтгруп»
16	Пронин Р. Ю.	Заместитель начальника отдела кадастровой оценки	ГБУ Московской области «Центр кадастровой оценки»
17	Третьякова Г. Б.	Кадастровый оценщик	ГБУ Московской области «Центр кадастровой оценки»
18	Боев Н. А.	Старший оценщик	ГК «Нексия Пачоли»
19	Студило А. М.	Руководитель проектов	АК «Деловой Профиль»
20	Мусатов И. А.	Оценщик	ООО «КомпАС»
21	Шаповалов И. Г.	Руководитель проектов	ООО «КомпАС»
22	Горячева О. В.	Генеральный директор	ООО «Идеал»
23	Лиходькин Д. А.	Генеральный директор	ООО «Оценочная компания Мнение»
24	Саргсян Э. С.	Генеральный директор	ООО «Центр Экспертизы и Страхования «Империя»
25	Суханова И. Г.	Куратор проектов	ООО «ФинЭкспертиза»
26	Тихенко Е. В.	Оценщик	ООО «Митра Групп»
27	Попова Д. М.	Консультант	ЗАО «Российская Оценка»
28	Салман Э. Х.	Заместитель генерального директора	ЗАО «Российская Оценка»
29	Курочкин П. Ю.	Генеральный директор, оценщик 1 категории	ООО «ИНСТИТУТ ОЦЕНКИ ЭКСПЕРТ»
30	Павлов К. А.	Руководитель отдела по работе с ключевыми клиентами	ООО «ИНСТИТУТ ОЦЕНКИ ЭКСПЕРТ»
31	Баканова Ж.Н.	Оценщик	ООО «СОВЕТНИКЪ»
32	Костюченко А. Ю.	Оценщик	ООО «КонТраст»
33	Токарева О. Н.	Оценщик	ООО Оценка-Аудит
34	Свительская М.А.	Руководитель проектов по оценке	ООО «ЛАБРИУМ-КОНСАЛТИНГ»
35	Астафьева О. С.	Заместитель директора по оценке	ООО «ЛАБРИУМ-КОНСАЛТИНГ»
36	Горислов И. А.	Генеральный директор	ООО «ГОРОДСКАЯ КОЛЛЕГИЯ ОЦЕНЩИКОВ»
37	Карпенко А. М.	Оценщик	ООО «Оценка-Аудит»
38	Федоров Е. В.	Управляющий, оценщик	ООО «Современные технологии консалтинга»
39	Фоменко С. А.	Ведущий оценщик	ООО «Компас»
40	Степанов В. Б.	Оценщик	ООО «Оценка-Аудит»

№ П/П	ФИО	ДОЛЖНОСТЬ	ОРГАНИЗАЦИЯ
41	Волобуева Е. И.	Оценщик	ООО «Компас»
42	Пугачева Е. М.	Оценщик	ООО «Компас»
43	Ларичева Н. С.	Оценщик	ООО «Компас»
44	Ильинова Т. В.	Оценщик	ООО «Компас»
45	Васюкова Н. Н.	Заместитель руководителя Сектора по работе с государственными корпорациями	ООО «Корпорат Финанс»
46	Евлоева М. С.	Руководитель департамента по интеллектуальной собственности	ООО «Корпорат Финанс»
47	Дергачев П. В.	Генеральный директор	ООО «Корпорат Финанс»
48	Кравец Р. В.	Руководитель проектов банковского сектора	ООО «Корпорат Финанс»
49	Яковлева С. Б.	Коммерческий директор	ООО «Корпорат Финанс»
50	Савиных М. А.	Руководитель практики налогового консалтинга	ООО «Корпорат Финанс»
51	Хованская Д. Ю.	Руководитель отдела закупок	ООО «Корпорат Финанс»
52	Никитин Д. О.	Специалист отдела закупок	ООО «Корпорат Финанс»
53	Киткина А. В.	Менеджер группы сопровождения	ООО «Корпорат Финанс»
54	Валеева А. Т.	Менеджер группы сопровождения	ООО «Корпорат Финанс»
55	Кустаров П. А.	Руководитель отдела развития	ООО «Корпорат Финанс»
56	Кутузова О. С.	Ведущий специалист департамента развития бизнеса	ООО «Корпорат Финанс»
57	Кузнецов П. О.	Руководитель проектов	ООО «Корпорат Финанс»
58	Бурдуковская М. М.	Маркетолог	ООО «Корпорат Финанс»
59	Абдуллин А. Р.	Руководитель проектов отдела оценки бизнеса	ООО «Корпорат Финанс»
60	Дуранин М. Ю.	Заместитель начальника отдела оценки	АО «Россельхозбанк»
61	Шмейлин Д. О.	Начальник отдела залогового обеспечения	АО «ТЭМБР-БАНК»
62	Хакимов И. Р.	Начальник Управления экспертизы залогов	ПАО «АК БАРС» БАНК
63	Котова А. Л.	Кредитный инспектор Среднерусский банк	ПАО Сбербанк
64	Котов С. А.	Территориальный менеджер Департамент по работе с клиентами машиностроения	ПАО Сбербанк
65	Панцырева О. В.	Руководитель направления по работе с обеспечением	ПАО «Международный инвестиционный банк»
66	Кожевников Д. В.	Начальник Управления по работе с залоговым обеспечением	ПАО «МИНБанк»
67	Головин М. С.	Главный менеджер	ПАО Росбанк
68	Ефименко Е. Л.	Главный кредитный эксперт	ПАО Росбанк
69	Кузнецова И. Е.	Заместитель начальника отдела кредитного анализа	ПАО Росбанк
70	Королёв В. С.	Ведущий менеджер	ПАО Росбанк
71	Шмейлин Д. О.	начальник отдела залогового обеспечения	АО «ТЭМБР-БАНК»
72	Кудерцев А. А.	Главный специалист	АКБ «Ланта-Банк» (АО)
73	Камалова Д. Ш.	Главный экономист-аналитик	ПАО «АК БАРС» БАНК

№ П/П	ФИО	ДОЛЖНОСТЬ	ОРГАНИЗАЦИЯ
74	Катаева М. А.	Начальник Отдела залогов	АКБ «ПЕРЕСВЕТ» (ПАО)
75	Ковалева Т. В.	Главный специалист	АО «АБ «РОССИЯ»
76	Зорина Е. Ю.	Начальник отдела залогов	ПАО АКБ Авангард
77	Идрисов Р. А.	Начальник управления	АО «Социнвестбанк»
78	Гавшин Е. В.	Начальник управления по работе с залоговыми	Банк СОЮЗ (АО)
79	Баринов О. В.	Начальник отдела оценки	Банк СОЮЗ (АО)
80	Лахтиков Е.Ю.	Начальник Управления по работе с залоговым обеспечением	ООО «Инбанк»
81	Кириллов А. А.	Начальник Залоговой службы	АО КБ «РУСНАРБАНК»
82	Купцова Ю. С.	Оценщик отдела кадастровой оценки	ООО «АБН-Консалт»
83	Дронов А. С.	Специалист отдела оценки активов	ООО «АБН-Консалт»
84	Зайцев М. А.	Оценщик отдела оценки бизнеса	ООО «АБН-Консалт»
85	Калужских А. П.	Специалист отдела оценки активов	ООО «АБН-Консалт»
86	Касьяненко Т. К.	Руководитель отдела оценки активов	ООО «АБН-Консалт»
87	Никифоров С. А.	Руководитель проектов отдела оценки бизнеса	ООО «АБН-Консалт»
88	Ким Е. Г.	Руководитель отдела оценки бизнеса	ООО «АБН-Консалт»
89	Яковлев А. Г.	Оценщик отдела оспаривания кадастровой стоимости	ООО «АБН-Консалт»
90	Белова К. В.	Оценщик отдела оспаривания кадастровой стоимости	ООО «АБН-Консалт»
91	Поляков А. В.	Руководитель департамента оценки активов	ООО «АБН-Консалт»
92	Савельев А. В.	Директор по оценке	ООО «АБН-Консалт»
93	Салов А. С.	Руководитель проектов отдела оценки бизнеса	ООО «АБН-Консалт»
94	Терентьева А. В.	Помощник оценщика	ООО «АБН-Консалт»
95	Дробитько В. В.	Руководитель отдела оспаривания кадастровой стоимости	ООО «АБН-Консалт»
96	Якушев А. Б.	Специалист отдела оценки активов	ООО «АБН-Консалт»
97	Гаврилова Д. С.	Руководитель проектов отдела оценки бизнеса	ООО «АБН-Консалт»
98	Федорова Е. А.	Оценщик отдела оценки бизнеса	ООО «АБН-Консалт»
99	Евдокимова А. О.	Специалист отдела кадастровой оценки	ООО «АБН-Консалт»
100	Новикова Е. Н.	Специалист отдела кадастровой оценки	ООО «АБН-Консалт»
101	Воробьева О. А.	Специалист отдела кадастровой оценки	ООО «АБН-Консалт»
102	Акмулина И. Н.	Оценщик отдела оценки бизнеса	ООО «АБН-Консалт»
103	Тишков А. А.	Генеральный директор	ООО Группа Компаний «Эксперт»
104	Маслов Д. И.	Оценщик	ООО «Инвест Проект»
105	Цапелик Е. В.	Руководитель направления Отдела оценки	ПАО «МКБ»
106	Додонов Д. А.	Главный экономист	АО «АКБ»

Сбор экспертных мнений осуществлялся в феврале-мае 2019 года, значения корректировочных коэффициентов отражают ситуацию рынка недвижимости по состоянию на 1-2 квартал 2019 года. Очевидно, что в текущей нестабильной экономической и политической ситуации в условиях динамично меняющегося рынка, издания справочника должны быть периодически обновляемыми и содержать в себе максимально возможно актуальную информацию, как следствие, справочник будет выходить каждые полгода (более частый выход справочников, к сожалению, невозможен с технической точки

зрения). Исходя из сказанного, значения корректировочных коэффициентов, отраженные в текущей версии справочника, могут быть рекомендуемы к применению при определении рыночной стоимости объектов недвижимости по состоянию на дату оценки в горизонте 2019 года (при оценке на ретроспективную дату использование справочника возможно при определении рыночной стоимости объектов недвижимости по состоянию на дату оценки не ранее 01.01.2019 г.).

На нашем сайте (www.abn-consult.ru) в специальном разделе «СПРАВОЧНИК» или по электронной почте (info@abn-consult.ru) каждый может оставить свои критические замечания, пожелания и предложения по его доработке, кроме того, свое мнение по набору и составу корректировок можно изложить посредством заполнения анкеты, которая ляжет в основу подготовки очередной версии справочника. Нам очень важно мнение каждого, и мы обязательно к нему прислушаемся и учтем при подготовке следующего издания.

Успехов в профессиональной сфере, коллектив ABN-Group!

ВНИМАНИЕ!

ООО «АБН-Консалт» обладает исключительным правом на данный справочник.

Не допускается полное или частичное копирование, воспроизведение, перевод или другая обработка материалов без указания ссылки на справочник.

Распространение и тиражирование справочника, без предварительного письменного согласия ООО «АБН-Консалт», преследуется по закону!

ЧАСТЬ № 1

«ЗЕМЕЛЬНЫЕ УЧАСТКИ КОММЕРЧЕСКОГО НАЗНАЧЕНИЯ»

КЛАССИФИКАЦИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ КОММЕРЧЕСКОГО НАЗНАЧЕНИЯ, ИСПОЛЬЗУЕМАЯ В СПРАВОЧНИКЕ:*

* в рамках данного исследования не рассматривались земельные участки, предназначенные для сельскохозяйственного использования

1. Земельные участки под индустриальную застройку

НАИМЕНОВАНИЕ	ОПИСАНИЕ
Земельные участки под индустриальную застройку	Земельные участки, предназначенные для размещения производственных (в том числе административных зданий в составе производственных комплексов) зданий, гаражей и автостоянок, объектов придорожного сервиса, сооружений промышленности, коммунального хозяйства, материально-технического, продовольственного снабжения, сбыта и заготовок

2. Земельные участки под коммерческую застройку

НАИМЕНОВАНИЕ	ОПИСАНИЕ
Земельные участки под офисно-торговые объекты	Земельные участки, предназначенные для размещения офисных зданий делового и коммерческого назначения, объектов торговли, общественного питания и бытового обслуживания
Земельные участки под объекты гостиничного типа	Земельные участки, предназначенные для размещения гостиниц, прочих мест для временного проживания (отелей, мотелей)

3. Земельные участки под коттеджную застройку**

НАИМЕНОВАНИЕ	ОПИСАНИЕ
Земельные участки под коттеджную застройку	Земельные участки, предназначенные для размещения коттеджных поселков, комплексной застройки индивидуальными жилыми и дачными домовладениями

** в рамках настоящего исследования в данный сегмент не включаются выделенные под конкретного правообладателя земельные участки под размещение индивидуальных жилых домов (в том числе дачных либо садовых домов) площадью менее 5 000 кв. м

4. Земельные участки под многоэтажную жилую застройку

НАИМЕНОВАНИЕ	ОПИСАНИЕ
Земельные участки под многоэтажную жилую застройку	Размещение жилых домов, предназначенных для разделения на квартиры, каждая из которых пригодна для постоянного проживания (жилье дома высотой девять и выше этажей, включая подземные, разделенных на двадцать и более квартир); благоустройство и озеленение придомовых территорий; обустройство спортивных и детских площадок, хозяйственных площадок; размещение подземных гаражей и наземных автостоянок, размещение объектов обслуживания жилой застройки во встроенных, пристроенных и встроенно-пристроенных помещениях многоквартирного дома в отдельных помещениях дома, если площадь таких помещений в многоквартирном доме не составляет более 15% от общей площади дома

5. Земельные участки рекреационного назначения

НАИМЕНОВАНИЕ	ОПИСАНИЕ
Земельные участки рекреационного назначения	Земли, предназначенные и используемые для организованного массового отдыха и туризма населения. В состав земель рекреационного назначения могут входить земельные участки, на которых находятся дома отдыха, пансионаты, кемпинги, объекты физической культуры и спорта, туристические базы, стационарные и палаточные туристско-оздоровительные лагеря, дома рыбака и охотника, лесопарки, туристические тропы, трассы, детские и спортивные лагеря, другие аналогичные объекты

ЗЕМЕЛЬНЫЕ УЧАСТКИ ПОД ИНДУСТРИАЛЬНУЮ ЗАСТРОЙКУ

Земельные участки под индустриальную застройку – участки, предназначенные для размещения производственных (в том числе административных зданий в составе производственных комплексов) зданий, гаражей и автостоянок, объектов придорожного сервиса, сооружений промышленности, коммунального хозяйства, материально-технического, продовольственного снабжения, сбыта и заготовок.

1. Скидка на торг (уторговывание)

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (В ПРОЦЕНТАХ)	
		ОТ	ДО
Соотношение цены предложения и цены сделки	11,86%	7,2%	16,50%

2. Передаваемые имущественные права

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (КОЭФФИЦИЕНТ)	
		ОТ	ДО
Отношение удельной цены земельных участков в собственности к удельной цене аналогичных участков в долгосрочной аренде	1,12	1,08	1,17
Отношение удельной цены земельных участков в долгосрочной аренде к удельной цене аналогичных участков в краткосрочной аренде (менее 5 лет)	1,13	1,08	1,17

3. Местоположение

а) Местоположение в разрезе субъектов Московского региона

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (КОЭФФИЦИЕНТ)	
		ОТ	ДО
Отношение удельной цены земельного участка, расположенного в г. Москве, к удельной цене земельного участка, расположенного в Московской области, при прочих равных условиях (объекты расположены рядом, но имеют территориальную принадлежность к разным субъектам)	1,02	0,92	1,07

б) Расположение объекта относительно ценовых зон Московского региона*

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (КОЭФФИЦИЕНТ)	
		ОТ	ДО
Отношение удельной цены земельного участка, расположенного внутри Третьего транспортного кольца (ТТК), к удельной цене земельного участка, расположенного в зоне между Третьим транспортным кольцом (ТТК) и Московской кольцевой автомобильной дорогой (МКАД)	1,11	1,06	1,16
Отношение удельной цены земельного участка, расположенного в зоне между ТТК и МКАД, к удельной цене земельного участка, расположенного за пределами МКАД на удалении не более 10 км от МКАД	1,15	1,06	1,25
Отношение удельной цены земельного участка, расположенного за пределами МКАД на удалении не более 10 км от МКАД, к удельной цене земельного участка, расположенного в зоне свыше 10 км от МКАД, но не далее Московского малого кольца (ММК)	1,14	1,08	1,25
Отношение удельной цены земельного участка, расположенного в зоне свыше 10 км от МКАД, но не далее ММК, к удельной цене земельного участка, расположенного в зоне между ММК и Московским большим кольцом (МБК)	1,12	1,07	1,18
Отношение удельной цены земельного участка, расположенного в зоне между ММК и МБК, к удельной цене земельного участка, расположенного за пределами МБК	1,12	1,08	1,18

* в случае существенного различия местоположения объектов по фактору «направление относительно центра Москвы», необходимо проводить дополнительное исследование в отношении влияния данного фактора на стоимость

4. Расположение относительно крупных автодорог

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (КОЭФФИЦИЕНТ)	
		ОТ	ДО
Отношение удельной цены земельных участков, расположенных в непосредственной близости от крупных автодорог/магистралей, к удельной цене аналогичных участков, расположенных на удалении от крупных автодорог	1,17	1,10	1,25

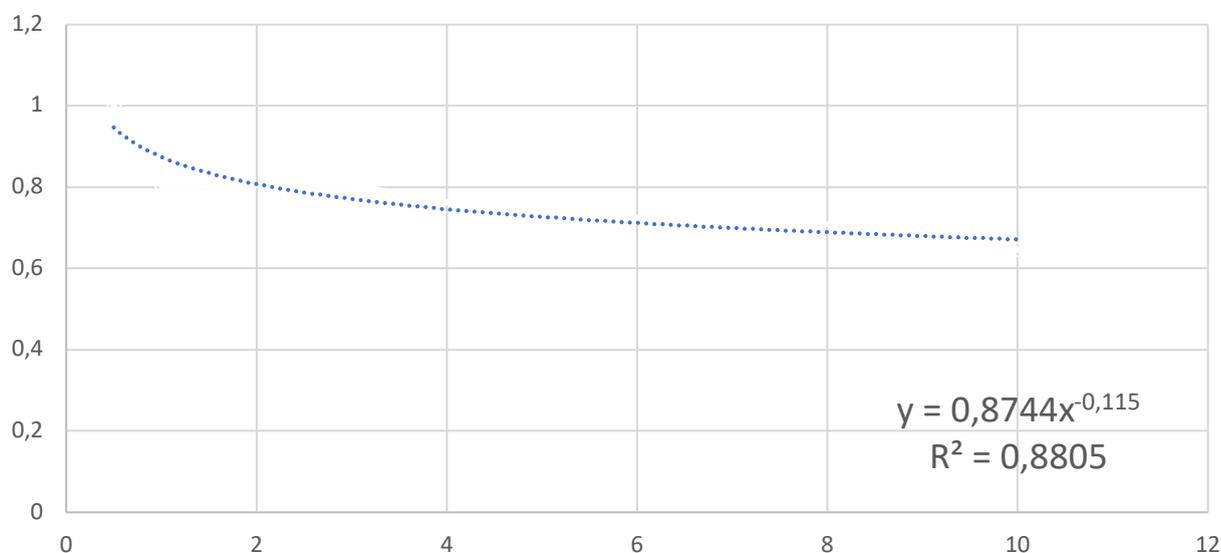
5. Рельеф

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (КОЭФФИЦИЕНТ)	
		ОТ	ДО
Отношение удельной цены земельных участков с ровным спланированным рельефом к удельной цене аналогичных участков с изъятиями рельефа (заболоченность, склон и т. д.)	1,15	1,08	1,18

6. Общая площадь*

ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ	ПЛОЩАДЬ, ГА	ОБЪЕКТЫ-АНАЛОГИ				
		<0,5	0,5-1	1-5	5-10	>10
	<0,5	1,00	1,12	1,24	1,38	1,55
0,5-1	0,89	1,00	1,11	1,23	1,38	
1-5	0,80	0,90	1,00	1,11	1,24	
5-10	0,72	0,81	0,90	1,00	1,12	
>10	0,65	0,72	0,80	0,89	1,00	

Зависимость коэффициента от площади



* корректировка в том или ином случае может быть определена как посредством таблицы со значениями, так и с помощью эмпирической зависимости

7. Наличие железнодорожной ветки на земельном участке

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (КОЭФФИЦИЕНТ)	
		ОТ	ДО
Отношение удельной цены земельных участков с ж/д веткой к удельной цене аналогичных участков без ж/д ветки	1,12	1,08	1,17

8. Наличие коммуникаций, технических условий (ТУ) и исходно-разрешительной документации (ИРД)

а) Наличие электроснабжения, газоснабжения и прочих коммуникаций (водоснабжение, канализация, теплоснабжение) на участке

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (КОЭФФИЦИЕНТ)	
		ОТ	ДО
Отношение удельной цены земельных участков, обеспеченных электроснабжением, к удельной цене аналогичных участков, не обеспеченных электроснабжением с возможностью подключения	1,15	1,11	1,2
Отношение удельной цены земельных участков, обеспеченных газоснабжением, к удельной цене аналогичных участков, не обеспеченных газоснабжением с возможностью подключения	1,07	1,05	1,1
Отношение удельной цены земельных участков, обеспеченных прочими коммуникациями (водоснабжение, канализация, теплоснабжение) к удельной цене аналогичных участков, не обеспеченных прочими коммуникациями (водоснабжение, канализация, теплоснабжение) с возможностью подключения	1,07	1,05	1,1

б) Наличие коммуникаций и/или технических условий

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (КОЭФФИЦИЕНТ)	
		ОТ	ДО
Отношение удельной цены земельных участков, имеющих оплаченные технические условия (ТУ) на подключение коммуникаций, к удельной цене аналогичных участков с коммуникациями по границе	1,07	1,05	1,1
Отношение удельной цены земельных участков с коммуникациями по границе (имеется возможность получения ТУ и подключения) к удельной цене аналогичных участков, не имеющих коммуникаций в непосредственной близости от участка	1,2	1,1	1,36

в) Наличие исходно-разрешительной документации (ИРД)

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (КОЭФФИЦИЕНТ)	
		ОТ	ДО
Отношение удельной цены земельных участков имеющих ИРД, к удельной цене аналогичных участков, не имеющих ИРД	1,09	1,03	1,12

9. Категория/вид разрешенного использования земель

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (КОЭФФИЦИЕНТ)	
		ОТ	ДО
Отношение удельной цены земельных участков категории «земли населенных пунктов» с видом разрешенного использования «под промышленные объекты» к удельной цене земельных участков категории «земли промышленности...»	1,07	1,05	1,11
Отношение удельной цены земельных участков с видом разрешенного использования «под объекты придорожного сервиса» к удельной цене земельных участков с видом разрешенного использования «под промышленную застройку»	1,16	1,09	1,2

10. Отношение рыночной стоимости земельного участка к кадастровой стоимости земельного участка

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (КОЭФФИЦИЕНТ)	
		ОТ	ДО
Отношение удельной цены земельного участка, находящегося в собственности, к удельной кадастровой стоимости земельного участка	1,16	1,08	1,35
Отношение удельной цены земельного участка, находящегося в аренде, к удельной кадастровой стоимости земельного участка	1,03	0,96	1,12

11. Срок экспозиции

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	СРЕДНИЕ СРОКИ ЭКСПОЗИЦИИ, МЕС.	
		ОТ	ДО
Земельные участки под индустриальную застройку	5	4	6

ЗЕМЕЛЬНЫЕ УЧАСТКИ ПОД КОММЕРЧЕСКУЮ ЗАСТРОЙКУ (ОФИСНАЯ, ТОРГОВАЯ, ГОСТИНИЧНАЯ)

Земельные участки под офисно-торговые объекты – участки, предназначенные для размещения офисных зданий делового и коммерческого назначения, объектов торговли, общественного питания и бытового обслуживания.

Земельные участки под объекты гостиничного типа – участки, предназначенные для размещения гостиниц, прочих мест для временного проживания (отелей, мотелей).

1. Скидка на торг (уторговывание)

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (В ПРОЦЕНТАХ)	
		ОТ	ДО
Соотношение цены предложения и цены сделки	10,3	5,86	13,62

2. Передаваемые имущественные права

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (КОЭФФИЦИЕНТ)	
		ОТ	ДО
Отношение удельной цены земельных участков в собственности к удельной цене аналогичных участков в долгосрочной аренде	1,1	1,05	1,19
Отношение удельной цены земельных участков в долгосрочной аренде к удельной цене аналогичных участков в краткосрочной аренде (менее 5 лет)	1,1	1,05	1,19

3. Местоположение

а) Местоположение в разрезе субъектов Московского региона

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (КОЭФФИЦИЕНТ)	
		ОТ	ДО
Отношение удельной цены земельного участка, расположенного в г. Москве, к удельной цене земельного участка, расположенного в Московской области, при прочих равных условиях (объекты расположены рядом, но имеют территориальную принадлежность к разным субъектам)	1,02	0,94	1,12

б) Расположение объекта относительно ценовых зон Московского региона*,**

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (КОЭФФИЦИЕНТ)	
		ОТ	ДО
Отношение удельной цены земельного участка, расположенного внутри Бульварного кольца, к удельной цене земельного участка, расположенного в зоне между Бульварным и Садовым кольцом	1,12	1,06	1,16
Отношение удельной цены земельного участка, расположенного в зоне между Бульварным и Садовым кольцом, к удельной цене земельного участка, расположенного в зоне между Садовым и Третьим транспортным кольцом (ТТК)	1,11	1,04	1,14
Отношение удельной цены земельного участка, расположенного в зоне между Садовым кольцом и ТТК, к удельной цене земельного участка, расположенного в зоне между ТТК и Четвертым транспортным кольцом (ЧТК)	1,13	1,06	1,15
Отношение удельной цены земельного участка, расположенного в зоне между ТТК и ЧТК, к удельной цене земельного участка, расположенного в зоне между ЧТК и Московской кольцевой автомобильной дорогой (МКАД)	1,08	1,04	1,11
Отношение удельной цены земельного участка, расположенного в зоне между ЧТК и МКАД, к удельной цене земельного участка, расположенного за пределами МКАД на удалении не более 10 км от МКАД	1,11	1,05	1,18

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (КОЭФФИЦИЕНТ)	
		ОТ	ДО
Отношение удельной цены земельного участка, расположенного за пределами МКАД на удалении не более 10 км от МКАД, к удельной цене земельного участка, расположенного в зоне свыше 10 км от МКАД, но не далее Московского малого кольца (ММК)	1,11	1,05	1,15
Отношение удельной цены земельного участка, расположенного в зоне свыше 10 км от МКАД, но не далее ММК, к удельной цене земельного участка, расположенного в зоне между ММК и Московским большим кольцом (МБК)	1,08	1,05	1,14
Отношение удельной цены земельного участка, расположенного в зоне между ММК и МБК, к удельной цене земельного участка, расположенного за пределами МБК	1,08	1,05	1,14

* в случае существенного различия местоположения объектов по фактору «направление относительно центра Москвы», необходимо проводить дополнительное исследование в отношении влияния данного фактора на стоимость

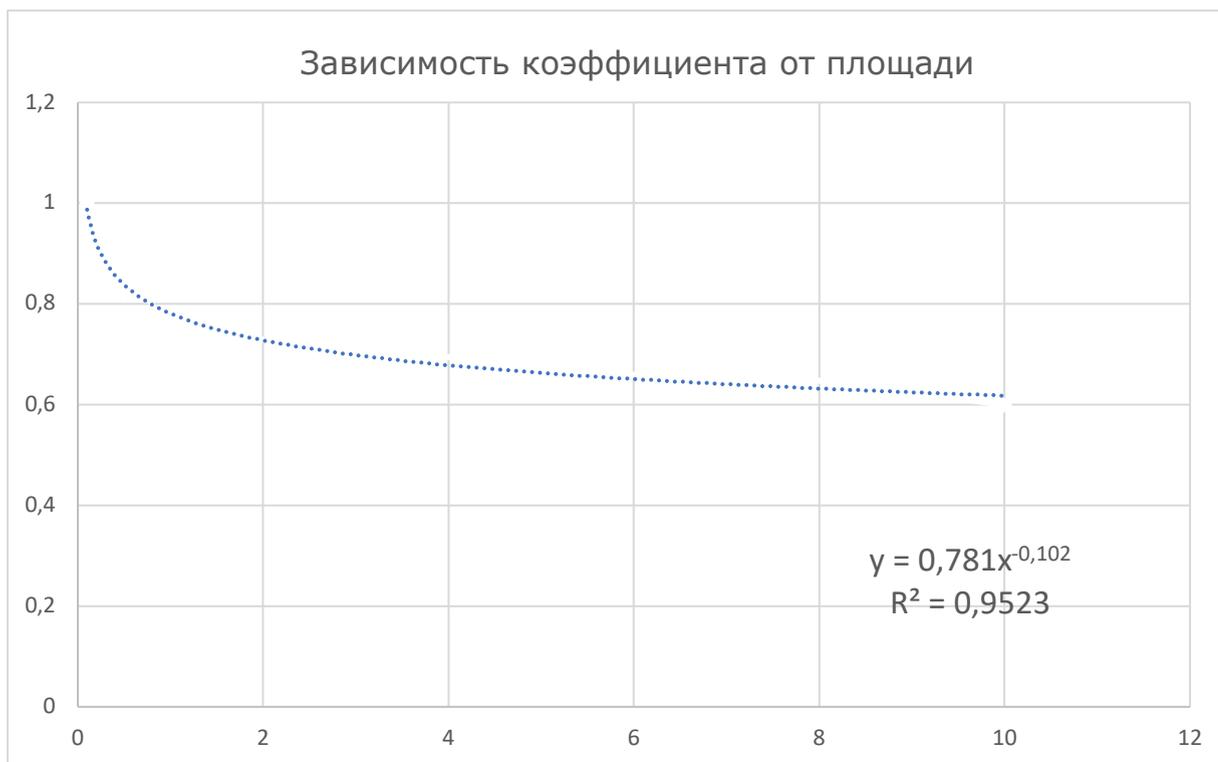
** для объектов, расположенных за МКАД, в случае существенного различия местоположения по фактору «престижность/развитость населенного пункта», необходимо проводить дополнительное исследование в отношении влияния данного фактора на стоимость

4. Расположение относительно красной линии

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (КОЭФФИЦИЕНТ)	
		ОТ	ДО
Отношение удельной цены земельного участка, расположенного на первой линии крупной магистральной улицы, к удельной цене земельного участка, расположенного внутриквартально	1,17	1,12	1,36
Отношение удельной цены земельного участка, расположенного на первой линии не крупной второстепенной улицы, к удельной цене земельного участка, расположенного внутриквартально	1,07	0,96	1,15

5. Общая площадь*

ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ	ПЛОЩАДЬ, ГА	ОБЪЕКТЫ-АНАЛОГИ					
		<0,1	0,1-0,5	0,5-1	1-5	5-10	>10
	<0,1	1,00	1,11	1,22	1,37	1,52	1,67
	0,1-0,5	0,90	1,00	1,10	1,23	1,37	1,50
	0,5-1	0,82	0,91	1,00	1,12	1,24	1,36
	1-5	0,73	0,81	0,89	1,00	1,11	1,22
	5-10	0,66	0,73	0,81	0,90	1,00	1,10
	>10	0,60	0,67	0,73	0,82	0,91	1,00



* корректировка в том или ином случае может быть определена как посредством таблицы со значениями, так и с помощью эмпирической зависимости

6. Наличие коммуникаций, технических условий (ТУ) и исходно-разрешительной документации (ИРД)

а) Наличие электроснабжения, газоснабжения и прочих коммуникаций (водоснабжение, канализация, теплоснабжение) на участке

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (КОЭФФИЦИЕНТ)	
		ОТ	ДО
Отношение удельной цены земельных участков, обеспеченных электроснабжением, к удельной цене аналогичных участков, не обеспеченных электроснабжением с возможностью подключения	1,14	1,09	1,2
Отношение удельной цены земельных участков, обеспеченных газоснабжением, к удельной цене аналогичных участков, не обеспеченных газоснабжением с возможностью подключения	1,08	1,05	1,12
Отношение удельной цены земельных участков, обеспеченных прочими коммуникациями (водоснабжение, канализация, теплоснабжение) к удельной цене аналогичных участков, не обеспеченных прочими коммуникациями (водоснабжение, канализация, теплоснабжение) с возможностью подключения	1,07	1,05	1,11

б) Наличие коммуникаций и/или технических условий

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (КОЭФФИЦИЕНТ)	
		ОТ	ДО
Отношение удельной цены земельных участков, имеющих оплаченные технические условия (ТУ) на подключение коммуникаций, к удельной цене аналогичных участков с коммуникациями по границе	1,07	1,05	1,1
Отношение удельной цены земельных участков с коммуникациями по границе (имеется возможность получения ТУ и подключения) к удельной цене аналогичных участков, не имеющих коммуникаций в непосредственной близости от участка	1,08	1,05	1,13

в) Наличие исходно-разрешительной документации (ИРД)

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (КОЭФФИЦИЕНТ)	
		ОТ	ДО
Отношение удельной цены земельных участков имеющих ИРД, к удельной цене аналогичных участков, не имеющих ИРД	1,08	1,05	1,1

7. Вид разрешенного использования земель

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (КОЭФФИЦИЕНТ)	
		ОТ	ДО
Отношение удельной цены земельных участков с категорией «земли населенных пунктов» с видом разрешенного использования «торговое назначение», к удельной цене земельных участков с категорией «земли населенных пунктов» с видом разрешенного использования «офисное назначение»	1,1	1,05	1,13
Отношение удельной цены земельных участков с категорией «земли населенных пунктов» с видом разрешенного использования «торговое назначение», к удельной цене земельных участков с категорией «земли населенных пунктов» с видом разрешенного использования «гостиницы»	1,11	1,05	1,18

8. Отношение рыночной стоимости земельного участка к кадастровой стоимости земельного участка

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (КОЭФФИЦИЕНТ)	
		ОТ	ДО
Отношение удельной цены земельного участка, находящегося в собственности, к удельной кадастровой стоимости земельного участка	1,22	1,10	1,40
Отношение удельной цены земельного участка, находящегося в аренде, к удельной кадастровой стоимости земельного участка	1,05	0,97	1,15

9. Назначение земельного участка

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (КОЭФФИЦИЕНТ)	
		ОТ	ДО
Отношение удельной цены земельного участка под основной вид деятельности к удельной цене земельного участка под благоустройство окружающей территории и/или с невозможностью использования под профильную застройку	2,25	1,5	3

10. Срок экспозиции

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	СРЕДНИЕ СРОКИ ЭКСПОЗИЦИИ, МЕС.	
		ОТ	ДО
Земельные участки под коммерческую застройку	4	2	5

ЗЕМЕЛЬНЫЕ УЧАСТКИ ПОД МНОГОЭТАЖНУЮ ЖИЛУЮ ЗАСТРОЙКУ

Земельные участки под многоэтажную жилую застройку – участки для размещения жилых домов, предназначенных для разделения на квартиры, каждая из которых пригодна для постоянного проживания.

1. Скидка на торг (уторговывание)

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (В ПРОЦЕНТАХ)	
		ОТ	ДО
Соотношение цены предложения и цены сделки	11,18	4,79	15,52

2. Передаваемые имущественные права

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (КОЭФФИЦИЕНТ)	
		ОТ	ДО
Отношение удельной цены земельных участков в собственности к удельной цене аналогичных участков в долгосрочной аренде	1,12	1,06	1,17
Отношение удельной цены земельных участков в долгосрочной аренде к удельной цене аналогичных участков в краткосрочной аренде (менее 5 лет)	1,12	1,07	1,16

3. Местоположение

а) Местоположение в разрезе субъектов Московского региона

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (КОЭФФИЦИЕНТ)	
		ОТ	ДО
Отношение удельной цены земельного участка, расположенного в г. Москве, к удельной цене земельного участка, расположенного в Московской области, при прочих равных условиях (объекты расположены рядом, но имеют территориальную принадлежность к разным субъектам)	1,11	1,05	1,16

б) Расположение объекта относительно ценовых зон Московского региона*,**

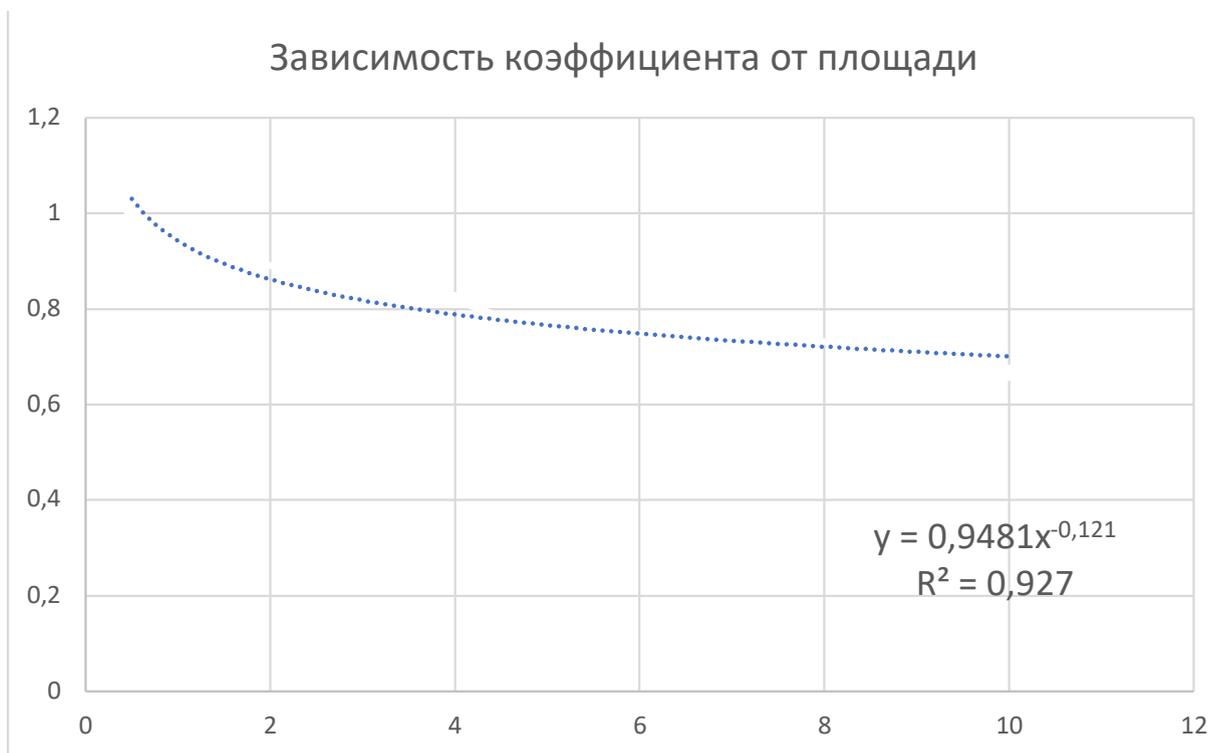
НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (КОЭФФИЦИЕНТ)	
		ОТ	ДО
Отношение удельной цены земельного участка, расположенного внутри Третьего транспортного кольца (ТТК) к удельной цене земельного участка, расположенного в зоне между Третьим транспортным кольцом (ТТК) и Московской кольцевой автомобильной дорогой (МКАД)	1,10	1,05	1,15
Отношение удельной цены земельного участка, расположенного в зоне между ТТК и МКАД к удельной цене земельного участка, расположенного за пределами МКАД на удалении не более 10 км от МКАД	1,15	1,06	1,20
Отношение удельной цены земельного участка, расположенного за пределами МКАД на удалении не более 10 км от МКАД к удельной цене земельного участка, расположенного в зоне свыше 10 км от МКАД, но не далее Московского малого кольца (ММК)	1,13	1,05	1,20
Отношение удельной цены земельного участка, расположенного в зоне свыше 10 км от МКАД, но не далее ММК к удельной цене земельного участка, расположенного в зоне между ММК и Московским большим кольцом (МБК)	1,1	1,06	1,15
Отношение удельной цены земельного участка, расположенного в зоне между ММК и МБК к удельной цене земельного участка, расположенного за пределами МБК	1,1	1,06	1,15

* в случае существенного различия местоположения объектов по фактору «направление относительно центра Москвы», необходимо проводить дополнительное исследование в отношении влияния данного фактора на стоимость

** для объектов, расположенных за МКАД, в случае существенного различия местоположения по фактору «престижность/развитость населенного пункта», необходимо проводить дополнительное исследование в отношении влияния данного фактора на стоимость

4. Общая площадь*

ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ	ПЛОЩАДЬ, ГА	ОБЪЕКТЫ-АНАЛОГИ				
		<0,5	0,5-3	3-5	5-10	>10
	<0,5	1,00	1,09	1,20	1,31	1,46
	0,5-3	0,92	1,00	1,10	1,20	1,34
	3-5	0,83	0,91	1,00	1,10	1,22
	5-10	0,76	0,83	0,91	1,00	1,11
	>10	0,69	0,75	0,82	0,90	1,00



* корректировка в том или ином случае может быть определена как посредством таблицы со значениями, так и с помощью эмпирической зависимости

5. Наличие коммуникаций, технических условий (ТУ) и исходно-разрешительной

а) Наличие электроснабжения, газоснабжения и прочих коммуникаций (водоснабжение, канализация, теплоснабжение) на участке

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (КОЭФФИЦИЕНТ)	
		ОТ	ДО
Отношение удельной цены земельных участков, обеспеченных электроснабжением, к удельной цене аналогичных участков, не обеспеченных электроснабжением с возможностью подключения	1,13	1,08	1,2
Отношение удельной цены земельных участков, обеспеченных газоснабжением, к удельной цене аналогичных участков, не обеспеченных газоснабжением с возможностью подключения	1,07	1,05	1,12
Отношение удельной цены земельных участков, обеспеченных прочими коммуникациями (водоснабжение, канализация, теплоснабжение) к удельной цене аналогичных участков, не обеспеченных прочими коммуникациями (водоснабжение, канализация, теплоснабжение) с возможностью подключения	1,08	1,05	1,12

б) Наличие коммуникаций и/или технических условий

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (КОЭФФИЦИЕНТ)	
		ОТ	ДО
Отношение удельной цены земельных участков, имеющих оплаченные технические условия (ТУ) на подключение коммуникаций, к удельной цене аналогичных участков с коммуникациями по границе	1,08	1,05	1,1
Отношение удельной цены земельных участков с коммуникациями по границе (имеется возможность получения ТУ и подключения) к удельной цене аналогичных участков, не имеющих коммуникаций в непосредственной близости от участка	1,08	1,05	1,11

в) Наличие исходно-разрешительной документации (ИРД)

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (КОЭФФИЦИЕНТ)	
		ОТ	ДО
Отношение удельной цены земельных участков имеющих ИРД, к удельной цене аналогичных участков, не имеющих ИРД	1,08	1,05	1,1

6. Отношение рыночной стоимости земельного участка к кадастровой стоимости земельного участка

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (КОЭФФИЦИЕНТ)	
		ОТ	ДО
Отношение удельной цены земельного участка, находящегося в собственности, к удельной кадастровой стоимости земельного участка	1,21	1,08	1,36
Отношение удельной цены земельного участка, находящегося в аренде, к удельной кадастровой стоимости земельного участка	1,07	0,95	1,15

7. Вид разрешенного использования земель

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (КОЭФФИЦИЕНТ)	
		ОТ	ДО
Отношение удельной цены земельных участков с видом разрешенного использования «под многоэтажную жилую застройку» к удельной цене земельных участков с видом разрешенного использования «индивидуальная жилая застройка»	1,17	1,1	1,2

8. Срок экспозиции

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	СРЕДНИЕ СРОКИ ЭКСПОЗИЦИИ, МЕС.	
		ОТ	ДО
Земельные участки под многоэтажную жилую застройку	6	4	7

ЗЕМЕЛЬНЫЕ УЧАСТКИ ПОД КОТТЕДЖНУЮ ЗАСТРОЙКУ

Земельные участки под коттеджную застройку – участки, предназначенные для размещения коттеджных поселков, комплексной застройки индивидуальными жилыми и дачными домовладениями.

1. Скидка на торг (уторговывание)

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (В ПРОЦЕНТАХ)	
		ОТ	ДО
Соотношение цены предложения и цены сделки	11,52	7,61	14,65

2. Передаваемые имущественные права

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (КОЭФФИЦИЕНТ)	
		ОТ	ДО
Отношение удельной цены земельных участков в собственности к удельной цене аналогичных участков в долгосрочной аренде	1,11	1,05	1,14
Отношение удельной цены земельных участков в долгосрочной аренде к удельной цене аналогичных участков в краткосрочной аренде (менее 5 лет)	1,12	1,05	1,15

3. Местоположение

а) Местоположение в разрезе субъектов Московского региона

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (КОЭФФИЦИЕНТ)	
		ОТ	ДО
Отношение удельной цены земельного участка, расположенного в г. Москве к удельной цене земельного участка, расположенного в Московской области, при прочих равных условиях (объекты расположены рядом, но имеют территориальную принадлежность к разным субъектам)	1,12	1,07	1,19

б) Расположение объекта относительно ценовых зон Московского региона*

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (КОЭФФИЦИЕНТ)	
		ОТ	ДО
Отношение удельной цены земельного участка, расположенного внутри Третьего транспортного кольца (ТТК) к удельной цене земельного участка, расположенного в зоне между Третьим транспортным кольцом (ТТК) и Московской кольцевой автомобильной дорогой (МКАД)	1,10	1,05	1,15
Отношение удельной цены земельного участка, расположенного в зоне между ТТК и МКАД к удельной цене земельного участка, расположенного за пределами МКАД на удалении не более 10 км от МКАД	1,12	1,05	1,18
Отношение удельной цены земельного участка, расположенного за пределами МКАД на удалении не более 10 км от МКАД к удельной цене земельного участка, расположенного в зоне свыше 10 км от МКАД, но не далее Московского малого кольца (ММК)	1,12	1,05	1,16
Отношение удельной цены земельного участка, расположенного в зоне свыше 10 км от МКАД, но не далее ММК к удельной цене земельного участка, расположенного в зоне между ММК и Московским большим кольцом (МБК)	1,12	1,05	1,17
Отношение удельной цены земельного участка, расположенного в зоне между ММК и МБК к удельной цене земельного участка, расположенного за пределами МБК	1,11	1,05	1,17

* в случае существенного различия местоположения объектов по фактору «направление относительно центра Москвы», необходимо проводить дополнительное исследование в отношении влияния данного фактора на стоимость

4. Наличие подъездных путей

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (КОЭФФИЦИЕНТ)	
		ОТ	ДО
Отношение земельных участков, имеющих обустроенные подъездные пути, к удельной цене аналогичных земельных участков, не имеющих подъездных путей	1,12	1,08	1,17

5. Близость водоема

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (КОЭФФИЦИЕНТ)	
		ОТ	ДО
Отношение удельной цены земельных участков, расположенных в непосредственной близости от водоема, к удельной цене аналогичных участков, расположенных вдали от водоемов	1,2	1,1	1,29

6. Наличие леса

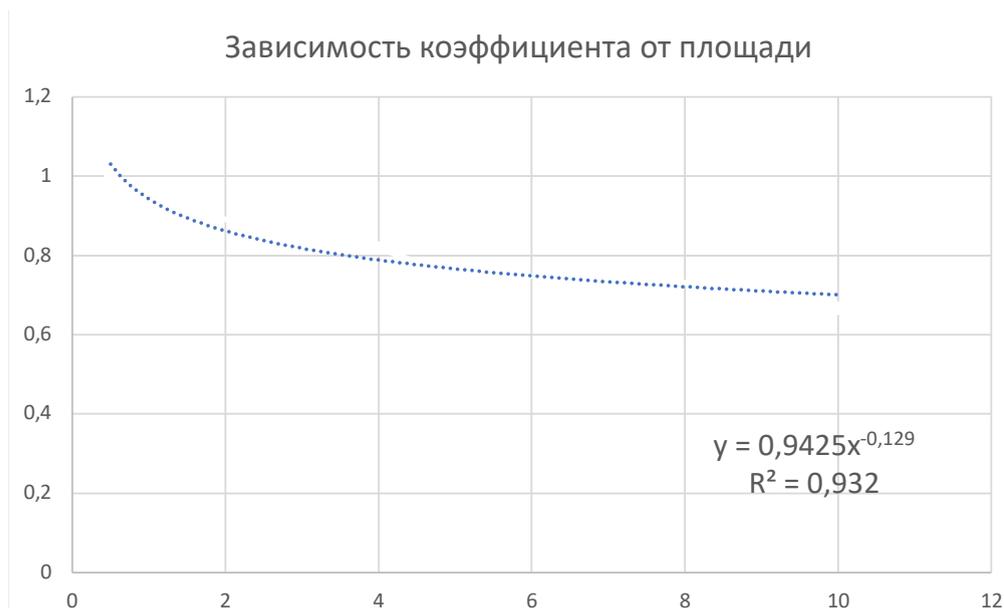
НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (КОЭФФИЦИЕНТ)	
		ОТ	ДО
Отношение удельной цены земельных участков, имеющих многолетний лесной массив на участке, к удельной цене аналогичных участков, не имеющих многолетнего лесного массива	1,2	1,11	1,29

7. Межевание

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (КОЭФФИЦИЕНТ)	
		ОТ	ДО
Отношение удельной цены размежеванного земельного участка, к удельной цене аналогичных неразмежеванных земельных участков	1,12	1,05	1,18

8. Общая площадь*

ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ	ПЛОЩАДЬ, ГА	ОБЪЕКТЫ-АНАЛОГИ				
		0,5-1	1-5	5-10	10-20	>20
	0,5-1	1,00	1,10	1,22	1,34	1,50
	1-5	0,91	1,00	1,11	1,22	1,36
	5-10	0,82	0,90	1,00	1,10	1,23
	10-20	0,75	0,82	0,91	1,00	1,12
	>20	0,67	0,73	0,82	0,89	1,00



* корректировка в том или ином случае может быть определена как посредством таблицы со значениями, так и с помощью эмпирической зависимости

9. Рельеф

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (КОЭФФИЦИЕНТ)	
		ОТ	ДО
Отношение удельной цены земельных участков с ровным спланированным рельефом к удельной цене аналогичных участков с изъятиями рельефа (заболоченность, склон и т. д.)	1,2	1,12	1,24

10. Наличие коммуникаций, технических условий (ТУ) и исходно-разрешительной

а) Наличие электроснабжения, газоснабжения и прочих коммуникаций (водоснабжение, канализация, теплоснабжение) на участке

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (КОЭФФИЦИЕНТ)	
		ОТ	ДО
Отношение удельной цены земельных участков, обеспеченных электроснабжением, к удельной цене аналогичных участков, не обеспеченных электроснабжением с возможностью подключения	1,11	1,06	1,2
Отношение удельной цены земельных участков, обеспеченных газоснабжением, к удельной цене аналогичных участков, не обеспеченных газоснабжением с возможностью подключения	1,1	1,04	1,2
Отношение удельной цены земельных участков, обеспеченных прочими коммуникациями (водоснабжение, канализация, теплоснабжение) к удельной цене аналогичных участков, не обеспеченных прочими коммуникациями (водоснабжение, канализация, теплоснабжение) с возможностью подключения	1,1	1,04	1,2

б) Наличие коммуникаций и/или технических условий

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (КОЭФФИЦИЕНТ)	
		ОТ	ДО
Отношение удельной цены земельных участков, имеющих оплаченные технические условия (ТУ) на подключение коммуникаций, к удельной цене аналогичных участков с коммуникациями по границе	1,07	1,05	1,1
Отношение удельной цены земельных участков с коммуникациями по границе (имеется возможность получения ТУ и подключения) к удельной цене аналогичных участков, не имеющих коммуникаций в непосредственной близости от участка	1,07	1,05	1,1

в) Наличие исходно-разрешительной документации (ИРД)

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (КОЭФФИЦИЕНТ)	
		ОТ	ДО
Отношение удельной цены земельных участков имеющих ИРД, к удельной цене аналогичных участков, не имеющих ИРД	1,07	1,05	1,1

11. Вид разрешенного использования

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (КОЭФФИЦИЕНТ)	
		ОТ	ДО
Отношение удельной цены земельных участков с видом разрешенного использования «ИЖС (индивидуальное жилищное строительство)», к удельной цене земельных участков с видом разрешенного использования «ДНП (дачное некоммерческое партнерство)» / «СНТ (садоводческое некоммерческое товарищество)»	1,16	1,10	1,22
Отношение удельной цены земельных участков с видом разрешенного использования «ИЖС (индивидуальное жилищное строительство)», к удельной цене земельных участков с видом разрешенного использования «ЛПХ (личное подсобное хозяйство)», «КФХ (крестьянское фермерское хозяйство)»	1,15	1,05	1,23

12. Отношение рыночной стоимости земельного участка к кадастровой стоимости земельного участка

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (КОЭФФИЦИЕНТ)	
		ОТ	ДО
Отношение удельной цены земельного участка, находящегося в собственности, к удельной кадастровой стоимости земельного участка	1,26	1,11	1,37
Отношение удельной цены земельного участка, находящегося в аренде, к удельной кадастровой стоимости земельного участка	1,08	1,00	1,15

13. Срок экспозиции

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	СРЕДНИЕ СРОКИ ЭКСПОЗИЦИИ, МЕС.	
		ОТ	ДО
Земельные участки под коттеджную застройку	5	3	6

ЗЕМЕЛЬНЫЕ УЧАСТКИ РЕКРЕАЦИОННОГО НАЗНАЧЕНИЯ (САНАТОРИИ, ПРОФИЛАКТОРИИ, БАЗЫ ОТДЫХА, ПИОНЕРСКИЕ ЛАГЕРЯ И Т.Д.)

Земельные участки рекреационного назначения (санатории, профилактории, базы отдыха, пионерские лагеря и т.д.) – участки, предназначенные и используемые для организованного массового отдыха и туризма населения, в состав земель рекреационного назначения могут входить земельные участки, на которых находятся дома отдыха, пансионаты, кемпинги, объекты физической культуры и спорта, туристические базы, стационарные и палаточные туристско-оздоровительные лагеря, дома рыбака и охотника, лесопарки, туристические тропы, трассы, детские и спортивные лагеря, другие аналогичные объекты.

1. Скидка на торг (уторговывание)

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (В ПРОЦЕНТАХ)	
		ОТ	ДО
Соотношение цены предложения и цены сделки	14,5%	7,40%	22,0%

2. Передаваемые имущественные права

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (КОЭФФИЦИЕНТ)	
		ОТ	ДО
Отношение удельной цены земельных участков в собственности к удельной цене аналогичных участков в долгосрочной аренде	1,11	1,05	1,15
Отношение удельной цены земельных участков в долгосрочной аренде к удельной цене аналогичных участков в краткосрочной аренде (менее 5 лет)	1,07	1,04	1,11

3. Местоположение

а) Местоположение в разрезе субъектов Московского региона

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (КОЭФФИЦИЕНТ)	
		ОТ	ДО
Отношение удельной цены земельного участка, расположенного в г. Москве, к удельной цене земельного участка, расположенного в Московской области, при прочих равных условиях (объекты расположены рядом, но имеют территориальную принадлежность к разным субъектам)	1,04	0,94	1,12

б) Расположение объекта относительно ценовых зон Московского региона*

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (КОЭФФИЦИЕНТ)	
		ОТ	ДО
Отношение удельной цены земельного участка, расположенного внутри Третьего транспортного кольца (ТТК) к удельной цене земельного участка, расположенного в зоне между Третьим транспортным кольцом (ТТК) и Московской кольцевой автомобильной дорогой (МКАД)	1,13	1,05	1,2
Отношение удельной цены земельного участка, расположенного в зоне между ТТК и МКАД к удельной цене земельного участка, расположенного за пределами МКАД на удалении не более 10 км от МКАД	1,13	1,06	1,2
Отношение удельной цены земельного участка, расположенного за пределами МКАД на удалении не более 10 км от МКАД к удельной цене земельного участка, расположенного в зоне свыше 10 км от МКАД, но не далее Московского малого кольца (ММК)	1,13	1,08	1,21
Отношение удельной цены земельного участка, расположенного в зоне свыше 10 км от МКАД, но не далее ММК к удельной цене земельного участка, расположенного в зоне между ММК и Московским большим кольцом (МБК)	1,12	1,07	1,16
Отношение удельной цены земельного участка, расположенного в зоне между ММК и МБК к удельной цене земельного участка, расположенного за пределами МБК	1,12	1,05	1,18

* в случае существенного различия местоположения объектов по фактору «направление относительно центра Москвы», необходимо проводить дополнительное исследование в отношении влияния данного фактора на стоимость

4. Наличие обустроенных подъездных путей

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (КОЭФФИЦИЕНТ)	
		ОТ	ДО
Отношение земельных участков, имеющих обустроенные подъездные пути, к удельной цене аналогичных земельных участков, не имеющих подъездных путей	1,11	1,08	1,17

5. Близость водоема

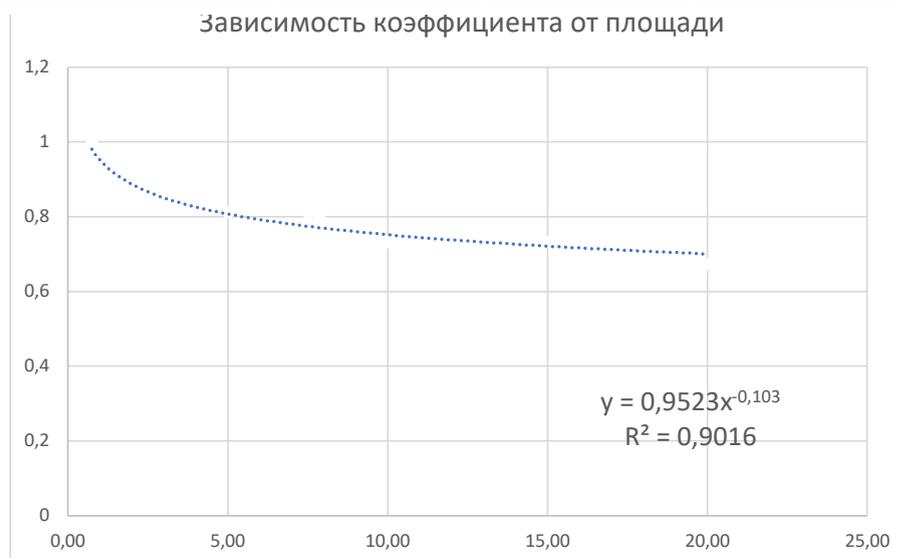
НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (КОЭФФИЦИЕНТ)	
		ОТ	ДО
Отношение удельной цены земельных участков, расположенных в непосредственной близости от водоема, к удельной цене аналогичных участков, расположенных вдали от водоемов	1,23	1,14	1,28

6. Наличие леса

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (КОЭФФИЦИЕНТ)	
		ОТ	ДО
Отношение удельной цены земельных участков, имеющих лесной массив на участке и/или в непосредственной близости, к удельной цене аналогичных участков, не имеющих лесного массива	1,21	1,12	1,28

7. Общая площадь*

ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ	ПЛОЩАДЬ, ГА	ОБЪЕКТЫ-АНАЛОГИ			
		<1	1-5	5-10	>10
<1		1,00	1,12	1,23	1,37
1-5		0,89	1,00	1,10	1,22
5-10		0,81	0,91	1,00	1,11
>10		0,73	0,81	0,90	1,00



* корректировка в том или ином случае может быть определена как посредством таблицы со значениями, так и с помощью эмпирической зависимости

8. Рельеф

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (КОЭФФИЦИЕНТ)	
		ОТ	ДО
Отношение удельной цены земельных участков с ровным спланированным рельефом к удельной цене аналогичных участков с изъятиями рельефа (заболоченность, склон и т. д.)	1,15	1,08	1,18

9. Наличие коммуникаций

а) Наличие электроснабжения, газоснабжения и прочих коммуникаций (водоснабжение, канализация, теплоснабжение) на участке

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (КОЭФФИЦИЕНТ)	
		ОТ	ДО
Отношение удельной цены земельных участков, обеспеченных электроснабжением, к удельной цене аналогичных участков, не обеспеченных электроснабжением с возможностью подключения	1,10	1,05	1,20
Отношение удельной цены земельных участков, обеспеченных газоснабжением, к удельной цене аналогичных участков, не обеспеченных газоснабжением с возможностью подключения	1,10	1,05	1,20
Отношение удельной цены земельных участков, обеспеченных прочими коммуникациями (водоснабжение, канализация, теплоснабжение) к удельной цене аналогичных участков, не обеспеченных прочими коммуникациями (водоснабжение, канализация, теплоснабжение) с возможностью подключения	1,10	1,04	1,20

б) Наличие коммуникаций и/или технических условий

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (КОЭФФИЦИЕНТ)	
		ОТ	ДО
Отношение удельной цены земельных участков, имеющих оплаченные технические условия (ТУ) на подключение коммуникаций, к удельной цене аналогичных участков с коммуникациями по границе	1,06	1,05	1,1
Отношение удельной цены земельных участков с коммуникациями по границе (имеется возможность получения ТУ и подключения) к удельной цене аналогичных участков, не имеющих коммуникаций в непосредственной близости от участка	1,07	1,05	1,1

в) Наличие исходно-разрешительной документации (ИРД)

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (КОЭФФИЦИЕНТ)	
		ОТ	ДО
Отношение удельной цены земельных участков имеющих ИРД, к удельной цене аналогичных участков, не имеющих ИРД	1,07	1,05	1,1

10. Категория земель

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (КОЭФФИЦИЕНТ)	
		ОТ	ДО
Отношение удельной цены земельных участков категории «земли населенных пунктов», к удельной цене земельных участков категории «земли особо охраняемых территорий» с видом разрешенного использования «под объекты рекреации»	1,18	1	1,35

11. Срок экспозиции

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	СРЕДНИЕ СРОКИ ЭКСПОЗИЦИИ, МЕС.	
		ОТ	ДО
Земельные участки рекреационного назначения	6	4	7

ЧАСТЬ № 2

«ОБЪЕКТЫ НЕДВИЖИМОСТИ ОФИСНО-ТОРГОВОГО НАЗНАЧЕНИЯ»

КЛАССИФИКАЦИЯ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ ОФИСНО-ТОРГОВОГО НАЗНАЧЕНИЯ, ИСПОЛЬЗУЕМАЯ В АНКЕТАХ

1. Специализированные объекты офисного назначения

НАИМЕНОВАНИЕ	ОПИСАНИЕ
Офис класса А*	Современные специализированные бизнес-центры, офисные и офисно-деловые комплексы (а также помещения, находящиеся в них), расположенные преимущественно в центральной части города и/или в престижных местах с развитой инфраструктурой, отвечающие требованиям, предъявляемым к офисной недвижимости класса «А»**
Офис класса В*	Современные специализированные бизнес-центры, офисные и офисно-деловые комплексы (а также помещения, находящиеся в них), расположенные в престижных местах города с развитой инфраструктурой, отвечающие требованиям, предъявляемым к офисной недвижимости класса «В»**
Офис класса С***	Офисные здания и помещения, не отвечающие по тем или иным критериям требованиям, предъявляемым к офисной недвижимости классов «А» и «В». К данному классу следует так же относить качественные офисные объекты в административных и производственных зданиях.
Офисные особняки	Отдельно стоящие здания офисного назначения (и помещения в этих зданиях), площадь которых, как правило, не превышает 6 000 кв. м, расположенные преимущественно в центральной части города и/или в престижных местах с развитой инфраструктурой, с выделенными обособленными земельными участками, необходимыми и достаточными для эксплуатации рассматриваемых объектов. К основным характеристикам офисных особняков можно отнести «статусность» приобретения и владения, особые конструктивные и планировочные решения, историческую и архитектурную ценность.

* промежуточные классы в рамках настоящего исследования отнесены к основным классам (т.е. «А+» и «А-» отнесены к классу «А»; «В+» и «В-» отнесены к классу «В»)

** полный перечень требований, позволяющих отнести специализированный объект офисного назначения к классу «А» или «В» представлен по ссылке: <https://businessman.ru/new-klassy-ofisov-a-b-c-d-xarakteristiki-ofisov-klassa-b.html>

*** ряд аналитических изданий выделяет в самостоятельную группу офисные объекты класса «D», в рамках настоящего исследования объекты данного класса, в зависимости от индивидуального набора характеристик конкретного объекта, можно рассматривать как административно-бытовые помещения в составе объектов производственно-складского назначения или вовсе не отделять от объектов производственно-складского назначения, в том случае если различия в уровне отделки и прочих технических характеристиках между ними будут не существенны (отдельная, или, как «офисно-торговые объекты свободного и смешанного назначения»)

2. Специализированные объекты торгового назначения (ТРЦ, ТРК, ТЦ, ТК)

НАИМЕНОВАНИЕ	ОПИСАНИЕ
Специализированные объекты торгового назначения (ТРЦ, ТРК, ТЦ, ТК)	Торгово-развлекательные комплексы и центры, мегаоллы, гипермаркеты, супермаркеты, торговые павильоны, бутики, киоски

3. Офисно-торговые объекты свободного и смешанного назначения

НАИМЕНОВАНИЕ	ОПИСАНИЕ
Офисно-торговые объекты свободного и смешанного назначения	Объекты данной группы возможно использовать под разные виды деятельности (офис, офис продаж, торговля, общепит, медицинские услуги, салон красоты, ночной клуб и др.). Рассматриваемые объекты представлены преимущественно помещениями, в большинстве случаев имеют отдельный вход, могут находиться в жилых и нежилых зданиях, как правило, в подвальных, цокольных и/или первых этажах, быть пристроенными к ним, или, в исключительных случаях, представлять собой отдельно стоящие здания

СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЕ ОБЪЕКТЫ ОФИСНОГО НАЗНАЧЕНИЯ

Офисные объекты класса «А»* – это современные специализированные бизнес-центры, офисные и офисно-деловые комплексы (а также помещения, находящиеся в них), расположенные преимущественно в центральной части города и/или в престижных местах с развитой инфраструктурой, отвечающие требованиям, предъявляемым к офисной недвижимости класса «А»**

* промежуточные классы в рамках настоящего исследования отнесены к основным классам (т.е. «А+» и «А-» отнесены к классу «А»; «В+» и «В-» отнесены к классу «В»)

** полный перечень требований, позволяющих отнести специализированный объект офисного назначения к классу «А» или «В» представлен по ссылке: <https://businessman.ru/new-klassy-ofisov-a-b-c-d-xarakteristiki-ofisov-klassa-b.html>

Офисные объекты класса «В»* – это современные специализированные бизнес-центры, офисные и офисно-деловые комплексы (а также помещения, находящиеся в них), расположенные в престижных местах города с развитой инфраструктурой, отвечающие требованиям, предъявляемым к офисной недвижимости класса «В»**

* промежуточные классы в рамках настоящего исследования отнесены к основным классам (т.е. «А+» и «А-» отнесены к классу «А»; «В+» и «В-» отнесены к классу «В»)

** полный перечень требований, позволяющих отнести специализированный объект офисного назначения к классу «А» или «В» представлен по ссылке: <https://businessman.ru/new-klassy-ofisov-a-b-c-d-xarakteristiki-ofisov-klassa-b.html>

Офисные объекты класса «С» и ниже*** – это офисные здания и помещения, не отвечающие по тем или иным критериям требованиям, предъявляемым к офисной недвижимости классов «А» и «В». К данному классу следует так же относить качественные офисные объекты в административных и производственных зданиях.

*** ряд аналитических изданий выделяет в самостоятельную группу офисные объекты класса «D», в рамках настоящего исследования объекты данного класса, в зависимости от индивидуального набора характеристик конкретного объекта, можно рассматривать как административно-бытовые помещения в составе объектов производственно-складского назначения или вовсе не отделять от объектов производственно-складского назначения, в том случае если различия в уровне отделки и прочих технических характеристиках между ними будут не существенны (отдельная, или, как «офисно-торговые объекты свободного и смешанного назначения»)

Офисные особняки – это отдельно стоящие здания офисного назначения (и помещения в этих зданиях), площадь которых, как правило, не превышает 6 000 кв. м, расположенные преимущественно в центральной части города и/или в престижных местах с развитой инфраструктурой, с выделенными обособленными земельными участками, необходимыми и достаточными для эксплуатации рассматриваемых объектов. К основным характеристикам офисных особняков можно отнести «статусность» приобретения и владения, особенные конструктивные и планировочные решения, историческую и архитектурную ценность.

1. Скидка на торг (уторговывание)

а) Цена предложения

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (В ПРОЦЕНТАХ)	
		ОТ	ДО
Офисные объекты класса «А»	8,91	6,05	11,94
Офисные объекты класса «В»	9,52	5,82	12,54
Офисные объекты класса «С» и ниже	10,47	5,26	15,71
Офисные особняки	9,52	4,45	17,32

б) Арендная ставка

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (В ПРОЦЕНТАХ)	
		ОТ	ДО
Офисные объекты класса «А»	7,18	4,21	11,10
Офисные объекты класса «В»	8,12	5,50	11,35
Офисные объекты класса «С» и ниже	8,56	5,75	13,88
Офисные особняки	9,78	5,14	15,26

2. Класс объекта

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (КОЭФФИЦИЕНТ)	
		ОТ	ДО
Отношение удельной цены / арендной ставки офисного объекта класса «А» к удельной цене / арендной ставке офисного объекта класса «В»	1,14	1,08	1,22

3. Тип объекта

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (КОЭФФИЦИЕНТ)	
		ОТ	ДО
Отношение удельной цены / арендной ставки зданий с типичной для сегмента обеспеченностью земельным участком к удельной цене / арендной ставке помещений при прочих равных условиях	1,08	0,99	1,16

4. Местоположение

а) Местоположение в разрезе субъектов Московского региона

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (КОЭФФИЦИЕНТ)	
		ОТ	ДО
Отношение удельной цены / арендной ставки офисного объекта, расположенного в Москве, к удельной цене / арендной ставке офисного объекта, расположенного в Московской области, при прочих равных условиях (объекты расположены рядом, но имеют территориальную принадлежность к разным субъектам)	1,03	1,00	1,08

б) Расположение объекта относительно ценовых зон Московского региона*,**

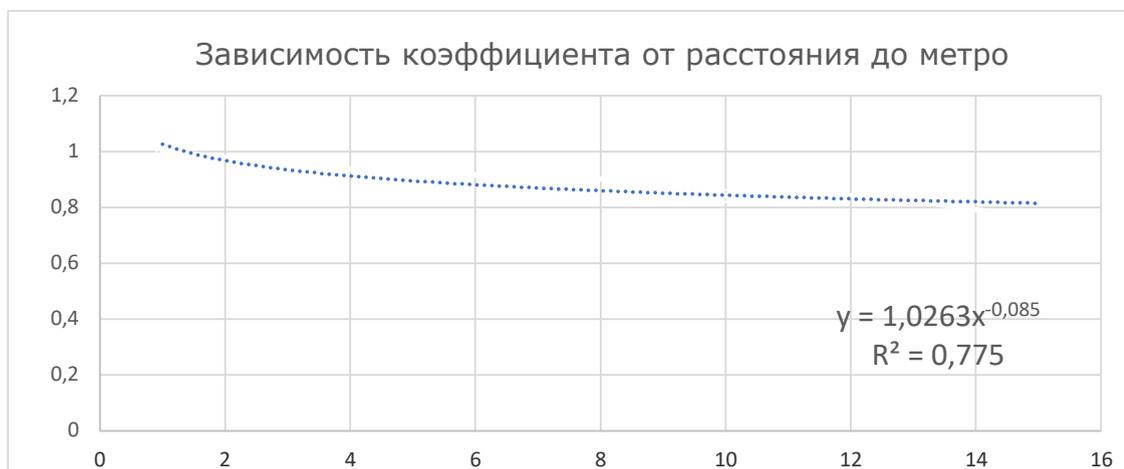
НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (КОЭФФИЦИЕНТ)	
		ОТ	ДО
Отношение удельной цены / арендной ставки офисного объекта, расположенного внутри Бульварного кольца, к удельной цене / арендной ставке офисного объекта, расположенного в зоне между Бульварным и Садовым кольцом	1,07	1,02	1,12
Отношение удельной цены / арендной ставки офисного объекта, расположенного в зоне между Бульварным и Садовым кольцом, к удельной цене / арендной ставке офисного объекта, расположенного в зоне между Садовым и Третьим транспортным кольцом (ТТК)	1,10	1,06	1,15
Отношение удельной цены / арендной ставки офисного объекта, расположенного в зоне между Садовым и ТТК, к удельной цене / арендной ставке офисного объекта, расположенного в зоне между ТТК и Четвертым транспортным кольцом (ЧТК)	1,11	1,07	1,15
Отношение удельной цены / арендной ставки офисного объекта, расположенного в зоне между ТТК и ЧТК, к удельной цене / арендной ставке офисного объекта, расположенного в зоне между ЧТК и Московской кольцевой автомобильной дорогой (МКАД)	1,09	1,05	1,11
Отношение удельной цены / арендной ставки офисного объекта, расположенного в зоне между ЧТК и МКАД, к удельной цене / арендной ставке офисного объекта, расположенного за пределами МКАД на удалении не более 10 км от МКАД	1,13	1,08	1,18
Отношение удельной цены / арендной ставки офисного объекта, расположенного за пределами МКАД на удалении не более 10 км от МКАД, к удельной цене / арендной ставке офисного объекта, расположенного в зоне свыше 10 км от МКАД, но не далее Московского малого кольца (ММК)	1,08	1,05	1,12
Отношение удельной цены / арендной ставки офисного объекта, расположенного в зоне свыше 10 км от МКАД, но не далее ММК, к удельной цене / арендной ставке офисного объекта, расположенного в зоне между ММК и Московским большим кольцом (МБК)	1,12	1,05	1,18
Отношение удельной цены / арендной ставки офисного объекта, расположенного в зоне между ММК и МБК, к удельной цене / арендной ставке офисного объекта, расположенного за пределами МБК	1,14	1,05	1,2

* в случае существенного различия местоположения объектов по фактору «направление относительно центра Москвы», необходимо проводить дополнительное исследование в отношении влияния данного фактора на стоимость

** для объектов, расположенных за МКАД, в случае существенного различия местоположения по фактору «престижность/развитость населенного пункта», необходимо проводить дополнительное исследование в отношении влияния данного фактора на стоимость

5. Удаленность от метро*

ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ	УДАЛЕННОСТЬ	ОБЪЕКТЫ АНАЛОГИ			
		Зона прямой видимости от метро (менее 100 м)	от 5 до 10 мин	от 10 до 15 мин	В транспортной доступности
Зона прямой видимости от метро (менее 100 м)		1,00	1,09	1,19	1,32
от 5 до 10 мин		0,92	1,00	1,09	1,21
от 10 до 15 мин		0,84	0,92	1,00	1,11
В транспортной доступности		0,76	0,83	0,90	1,00

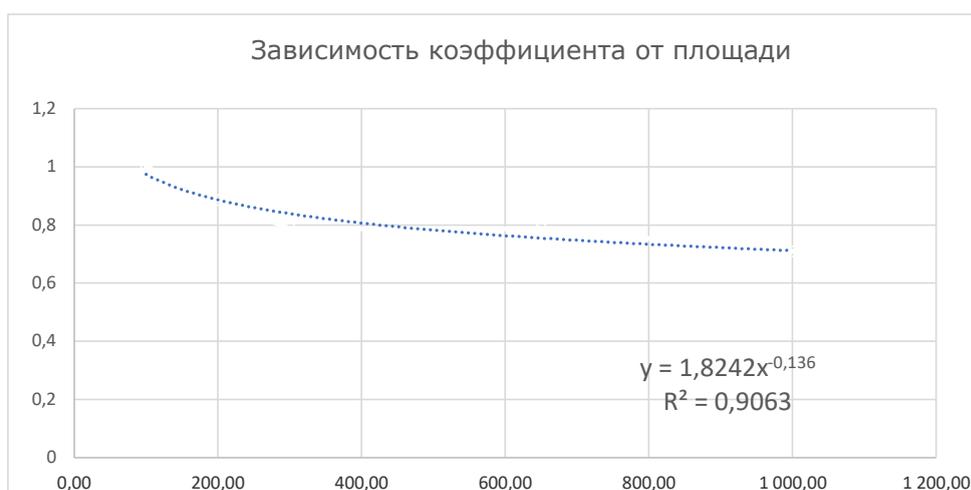


* коррективка в том или ином случае может быть определена как посредством таблицы со значениями, так и с помощью эмпирической зависимости (применимо для цен и арендных ставок)

6. Общая площадь*

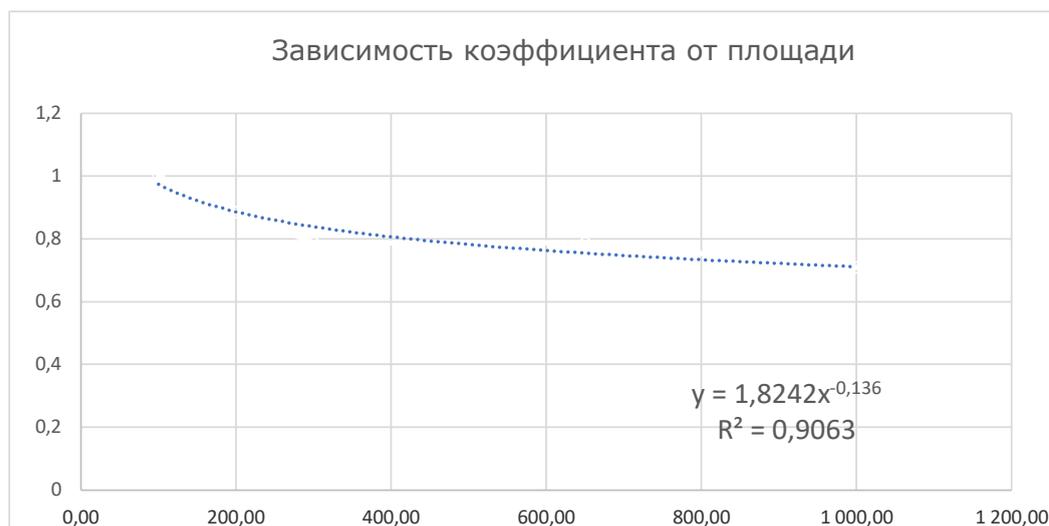
а) Цена предложения

ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ	ПЛОЩАДЬ, КВ. М	ОБЪЕКТЫ АНАЛОГИ					
		<100	100-300	300-1000	1000-3000	3000-10000	10000 и более
<100		1,00	1,13	1,27	1,40	1,57	1,78
100-300		0,88	1,00	1,12	1,24	1,39	1,57
300-1000		0,79	0,89	1,00	1,11	1,24	1,40
1000-3000		0,71	0,80	0,90	1,00	1,12	1,27
3000-10000		0,64	0,72	0,80	0,89	1,00	1,13
10000 и более		0,56	0,64	0,71	0,79	0,88	1,00



б) Арендная ставка

ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ	ПЛОЩАДЬ, КВ. М	ОБЪЕКТЫ АНАЛОГИ			
		<100	100-300	300-1000	1000 и более
<100		1,00	1,12	1,25	1,41
100-300		0,89	1,00	1,12	1,26
300-1000		0,80	0,90	1,00	1,13
1000 и более		0,71	0,79	0,88	1,00



* корректировка в том или ином случае может быть определена как посредством таблицы со значениями, так и с помощью эмпирической зависимости

7. Этаж расположения

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (КОЭФФИЦИЕНТ)	
		ОТ	ДО
Отношение удельной цены / арендной ставки офисного объекта, расположенного в надземных этажах, к удельной цене / арендной ставке офисного объекта, расположенного в подвале	1,26	1,15	1,35
Отношение удельной цены / арендной ставки офисного объекта, расположенного в надземных этажах, к удельной цене / арендной ставке офисного объекта, расположенного в цоколе	1,08	1,04	1,12
Отношение удельной цены / арендной ставки офисного объекта, расположенного в надземных этажах, к удельной цене / арендной ставке офисного объекта, расположенного в мансардном этаже	1,09	1,03	1,15

8. Общее состояние здания

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (КОЭФФИЦИЕНТ)	
		ОТ	ДО
Отношение удельной цены / арендной ставки офисного объекта, расположенного в здании, находящемся в хорошем состоянии, к удельной цене / арендной ставке офисного объекта, расположенного в здании, находящемся в удовлетворительном состоянии (при сопоставимом состоянии внутренней отделки)	1,16	1,08	1,25
Отношение удельной цены / арендной ставки офисного объекта, расположенного в здании, находящемся в удовлетворительном состоянии к удельной цене / арендной ставке офисного объекта, расположенного в здании, находящемся в неудовлетворительном состоянии (при сопоставимом состоянии внутренней отделки)	1,22	1,08	1,33

9. Состояние внутренней отделки для арендных ставок, при условиях заключения краткосрочного договора аренды*,**

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (КОЭФФИЦИЕНТ)	
		ОТ	ДО
Отношение арендной ставки офисного объекта в хорошем состоянии (не требующего проведения ремонтных мероприятий) к арендной ставке офисного объекта, требующего проведения косметического ремонта, при условии заключения краткосрочного договора аренды	1,13	1,08	1,19
Отношение арендной ставки офисного объекта, требующего проведения косметического ремонта к арендной ставке офисного объекта, требующего проведения капитального ремонта, при условии заключения краткосрочного договора аренды	1,13	1,08	1,20

* корректировка подразумевает отсутствие возможности заключения договора аренды на условиях предоставления «арендных каникул» в счет оплаты стоимости ремонта у объекта оценки и используемых в расчетах объектах-аналогах

** исследование корректировки на состояние внутренней отделки для удельных цен офисных объектов будет произведено посредством анализа информации о фактической стоимости проведения ремонтных мероприятий в Московском регионе в соответствующем разделе справочника

10. Состав площадей

а) Отношение арендопригодной площади к общей площади

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (КОЭФФИЦИЕНТ)	
		ОТ	ДО
Отношение арендопригодной площади к общей площади объекта офисного назначения класса «А»	0,87	0,82	0,92
Отношение арендопригодной площади к общей площади объекта офисного назначения класса «В»	0,86	0,82	0,91
Отношение арендопригодной площади к общей площади объекта офисного назначения класса «С»	0,72	0,62	0,8
Отношение арендопригодной площади к общей площади офисных особняков	0,73	0,64	0,81

б) Отношение удельной цены / арендной ставки арендопригодной и вспомогательной площади

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (КОЭФФИЦИЕНТ)	
		ОТ	ДО
Отношение удельной цены / арендной ставки основных офисных помещений к удельной цене / арендной ставке площади вспомогательного назначения (вестибюли, коридоры, санузлы и т.п.)	1,58	1,42	1,88
Отношение удельной цены / арендной ставки основной площади объектов офисного назначения к удельной цене / арендной ставке площади подземного паркинга	1,97	1,75	2,43

11. Недозагрузка

а) Объекты, расположенные в пределах МКАД

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (В ПРОЦЕНТАХ)	
		ОТ	ДО
Величина недозагрузки офисных объектов класса «А»	13,22	10,18	18,50
Величина недозагрузки офисных объектов класса «В»	12,37	9,05	16,85
Величина недозагрузки офисных объектов класса «С»	12,0	8,28	15,90
Величина недозагрузки офисных особняков	12,31	9,47	16,82

б) Объекты, расположенные за пределами МКАД

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (В ПРОЦЕНТАХ)	
		ОТ	ДО
Величина недозагрузки офисных объектов класса «А»	15,06	12,26	20,65
Величина недозагрузки офисных объектов класса «В»	14,37	11,83	18,24
Величина недозагрузки офисных объектов класса «С»	13,05	10,65	17,85
Величина недозагрузки офисных особняков	14,25	11,57	18,22

12. Операционные расходы

а) Объекты, расположенные в пределах МКАД

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (В ПРОЦЕНТАХ)	
		ОТ	ДО
Величина операционных расходов (без учета коммунальных платежей) офисных объектов класса «А» (процент от потенциального валового дохода)	20,21	17,91	27,37
Величина операционных расходов (без учета коммунальных платежей) офисных объектов класса «В» (процент от потенциального валового дохода)	20,63	19,69	27,36
Величина операционных расходов (без учета коммунальных платежей) офисных объектов класса «С» (процент от потенциального валового дохода)	20,11	18,09	27,49
Величина операционных расходов (без учета коммунальных платежей) офисных особняков (процент от потенциального валового дохода)	20,90	18,57	29,41

б) Объекты, расположенные за пределами МКАД

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (В ПРОЦЕНТАХ)	
		ОТ	ДО
Величина операционных расходов (без учета коммунальных платежей) офисных объектов класса «А» (процент от потенциального валового дохода)	19,55	17,58	27,49
Величина операционных расходов (без учета коммунальных платежей) офисных объектов класса «В» (процент от потенциального валового дохода)	19,60	17,64	27,43
Величина операционных расходов (без учета коммунальных платежей) офисных объектов класса «С» (процент от потенциального валового дохода)	19,38	17,36	27,55
Величина операционных расходов (без учета коммунальных платежей) офисных особняков (процент от потенциального валового дохода)	19,56	18,03	27,16

13. Состав операционных расходов

а) Офисные объекты класса «А»

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ (В ПРОЦЕНТАХ)
Налог на имущество	9
Платежи за земельный участок (налоговые / арендные платежи)	7
Расходы на страхование	5
Расходы на управление	15
Коммунальные платежи	23
Эксплуатационные расходы	17
Расходы на рекламу (маркетинг)	8
Резерв на замещение	16
Итого	100

б) Офисные объекты класса «В»

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ (В ПРОЦЕНТАХ)
Налог на имущество	8
Платежи за земельный участок (налоговые / арендные платежи)	6
Расходы на страхование	6
Расходы на управление	15
Коммунальные платежи	25
Эксплуатационные расходы	19
Расходы на рекламу (маркетинг)	10
Резерв на замещение	11
Итого	100

в) Офисные объекты класса «С»

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ (В ПРОЦЕНТАХ)
Налог на имущество	7
Платежи за земельный участок (налоговые / арендные платежи)	6
Расходы на страхование	7
Расходы на управление	15
Коммунальные платежи	25
Эксплуатационные расходы	19
Расходы на рекламу (маркетинг)	10
Резерв на замещение	11
Итого	100

г) Офисные особняки

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ (В ПРОЦЕНТАХ)
Налог на имущество	9
Платежи за земельный участок (налоговые / арендные платежи)	7
Расходы на страхование	8
Расходы на управление	16
Коммунальные платежи	25
Эксплуатационные расходы	18
Расходы на рекламу (маркетинг)	6
Резерв на замещение	11
Итого	100

14. Текущая доходность недвижимости (ставка капитализации)

а) Офисные объекты, расположенные в пределах МКАД

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (В ПРОЦЕНТАХ)	
		ОТ	ДО
Коэффициент капитализации офисных объектов класса «А»	10,08	9,43	11,91
Коэффициент капитализации офисных объектов класса «В»	10,97	9,73	12,58
Коэффициент капитализации офисных объектов класса «С»	11,30	10,80	15,36
Коэффициент капитализации офисных особняков	11,32	8,56	14,14

б) Офисные объекты, расположенные за пределами МКАД

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (В ПРОЦЕНТАХ)	
		ОТ	ДО
Коэффициент капитализации офисных объектов класса «А»	10,74	9,40	11,62
Коэффициент капитализации офисных объектов класса «В»	12,10	10,23	13,48
Коэффициент капитализации офисных объектов класса «С»	13,80	11,21	16,33
Коэффициент капитализации офисных особняков	13,27	10,77	16,31

15. Плотность застройки (отношение площади построек к площади земельного участка)

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (КОЭФФИЦИЕНТ)	
		ОТ	ДО
Типичная для сегмента плотность застройки в пределах МКАД	0,94	0,71	1,23
Типичная для сегмента плотность застройки за пределами МКАД	0,75	0,53	1,14

16. Доля стоимости земельного участка в общей стоимости единого объекта недвижимости

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (КОЭФФИЦИЕНТ)	
		ОТ	ДО
Доля стоимости земельного участка в общей стоимости единого объекта недвижимости с типичной для сегмента обеспеченностью земельным участком в пределах МКАД	0,25	0,14	0,35
Доля стоимости земельного участка в общей стоимости единого объекта недвижимости с типичной для сегмента обеспеченностью земельным участком за пределами МКАД	0,22	0,11	0,35

17. Прибыль предпринимателя

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (КОЭФФИЦИЕНТ)	
		ОТ	ДО
Прибыль предпринимателя при инвестировании в строительство, для объектов, расположенных в пределах МКАД	41,31	35,72	44,43
Прибыль предпринимателя при инвестировании в строительство, для объектов, расположенных за пределами МКАД	29,73	25,33	34,87

18. Права собственности и права аренды на земельный участок в составе единого объекта недвижимости

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (КОЭФФИЦИЕНТ)	
		ОТ	ДО
Отношение стоимости объекта недвижимости с правами собственности на земельный участок к объекту недвижимости с правами аренды на земельный участок при прочих равных условиях для офисных объектов, расположенных в пределах МКАД	1,11	1,02	1,19
Отношение стоимости объектов недвижимости с правами собственности на земельный участок к объектам недвижимости с правами аренды на земельный участок при прочих равных условиях для офисных объектов, расположенных за пределами МКАД	1,14	1,01	1,22

19. Наличие парковки

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (КОЭФФИЦИЕНТ)	
		ОТ	ДО
Отношение удельной цены / арендной ставки объектов офисного назначения со стихийной парковкой к удельной цене / арендной ставке аналогичных объектов, рядом с которыми парковаться запрещено	1,07	1,01	1,20
Отношение удельной цены / арендной ставки объектов офисного назначения с выделенным обустроенным парковочным пространством к удельной цене / арендной ставке аналогичных объектов со стихийной парковкой*	1,09	1,07	1,17

* под обустроенным парковочным пространством и может пониматься как наземная парковка, так и подземный паркинг, однако, при применении данной корректировки следует обращать особое внимание на то обстоятельство, что рассматриваемая корректировка будет показывать соотношение удельных стоимостей основных площадей офисных объектов без учета подземного паркинга, соотношение удельных стоимостей основных площадей и подземного паркинга исследуется в рамках настоящего раздела выше в виде самостоятельного коэффициента

20. Срок экспозиции

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	СРЕДНИЕ СРОКИ ЭКСПОЗИЦИИ, МЕС.	
		ОТ	ДО
Специализированные объекты офисного назначения	5,5	4	7

СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЕ ОБЪЕКТЫ ТОРГОВОГО НАЗНАЧЕНИЯ (ТРЦ, ТРК, ТЦ, ТК)

Специализированные объекты торгового назначения (ТРЦ, ТРК, ТЦ, ТК) – это торгово-развлекательные комплексы и центры, мегамоллы, гипермаркеты, супермаркеты, торговые павильоны, бутики, киоски

1. Скидка на торг (уторговывание)

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (В ПРОЦЕНТАХ)	
		ОТ	ДО
Цена предложения специализированных объектов торгового назначения (ТК, ТЦ, ТРК, ТРЦ и т.д.)	10,35	5,23	16,58
Арендная ставка специализированных объектов торгового назначения (ТК, ТЦ, ТРК, ТРЦ и т.д.)	10,51	4,26	15,05

2. Тип объекта

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (КОЭФФИЦИЕНТ)	
		ОТ	ДО
Отношение удельной цены / арендной ставки зданий с типичной для сегмента обеспеченностью земельным участком к удельной цене / арендной ставке помещений при прочих равных условиях	1,05	1,03	1,08

3. Местоположение

а) Местоположение в разрезе субъектов Московского региона

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (КОЭФФИЦИЕНТ)	
		ОТ	ДО
Отношение удельной цены / арендной ставки торгового объекта, расположенного в Москве, к удельной цене / арендной ставке торгового объекта, расположенного в Московской области, при прочих равных условиях (объекты расположены рядом, но имеют территориальную принадлежность к разным субъектам)	1,10	1,02	1,17

б) Расположение объекта относительно ценовых зон Московского региона*,**

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (КОЭФФИЦИЕНТ)	
		ОТ	ДО
Отношение удельной цены / арендной ставки торгового объекта, расположенного внутри Бульварного кольца, к удельной цене / арендной ставке торгового объекта, расположенного в зоне между Бульварным и Садовым кольцом	1,13	1,01	1,17
Отношение удельной цены / арендной ставки торгового объекта, расположенного в зоне между Бульварным и Садовым кольцом, к удельной цене / арендной ставке торгового объекта, расположенного в зоне между Садовым и Третьим транспортным кольцом (ТТК)	1,13	1,03	1,16
Отношение удельной цены / арендной ставки торгового объекта, расположенного в зоне между Садовым и ТТК, к удельной цене / арендной ставке торгового объекта, расположенного в зоне между ТТК и Четвертым транспортным кольцом (ЧТК)	1,14	1,04	1,17
Отношение удельной цены / арендной ставки торгового объекта, расположенного в зоне между ТТК и ЧТК, к удельной цене / арендной ставке торгового объекта, расположенного в зоне между ЧТК и Московской кольцевой автомобильной дорогой (МКАД)	1,11	1,01	1,14
Отношение удельной цены / арендной ставки торгового объекта, расположенного в зоне между ЧТК и МКАД, к удельной цене / арендной ставке торгового объекта, расположенного за пределами МКАД на удалении не более 10 км от МКАД	1,10	1,05	1,13

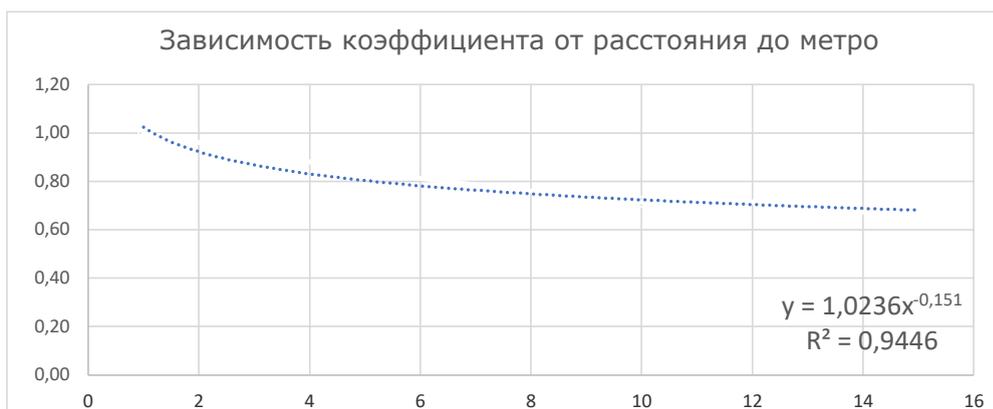
НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (КОЭФФИЦИЕНТ)	
		ОТ	ДО
Отношение удельной цены / арендной ставки торгового объекта, расположенного за пределами МКАД на удалении не более 10 км от МКАД, к удельной цене / арендной ставке торгового объекта, расположенного в зоне свыше 10 км от МКАД, но не далее Московского малого кольца (ММК)	1,09	1,04	1,17
Отношение удельной цены / арендной ставки торгового объекта, расположенного в зоне свыше 10 км от МКАД, но не далее ММК, к удельной цене / арендной ставке торгового объекта, расположенного в зоне между ММК и Московским большим кольцом (МБК)	1,07	1,01	1,16
Отношение удельной цены / арендной ставки торгового объекта, расположенного в зоне между ММК и МБК, к удельной цене / арендной ставке торгового объекта, расположенного за пределами МБК	1,05	1,01	1,14

* в случае существенного различия местоположения объектов по фактору «направление относительно центра Москвы», необходимо проводить дополнительное исследование в отношении влияния данного фактора на стоимость

** для объектов, расположенных за МКАД, в случае существенного различия местоположения по фактору «престижность/развитость населенного пункта», необходимо проводить дополнительное исследование в отношении влияния данного фактора на стоимость

4. Удаленность от метро*

ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ	УДАЛЕННОСТЬ	ОБЪЕКТЫ АНАЛОГИ				
		Зона прямой видимости от метро (менее 100 м)	до 5 мин	от 5 до 10 мин	от 10 до 15 мин	В транспортной доступности
	Зона прямой видимости от метро (менее 100 м)	1,00	1,19	1,30	1,40	1,55
	до 5 мин	0,84	1,00	1,09	1,17	1,30
	от 5 до 10 мин	0,77	0,92	1,00	1,08	1,20
	от 10 до 15 мин	0,72	0,85	0,93	1,00	1,11
	В транспортной доступности	0,65	0,77	0,84	0,90	1,00



* корректировка в том или ином случае может быть определена как посредством таблицы со значениями, так и с помощью эмпирической зависимости (применимо для цен и арендных ставок)

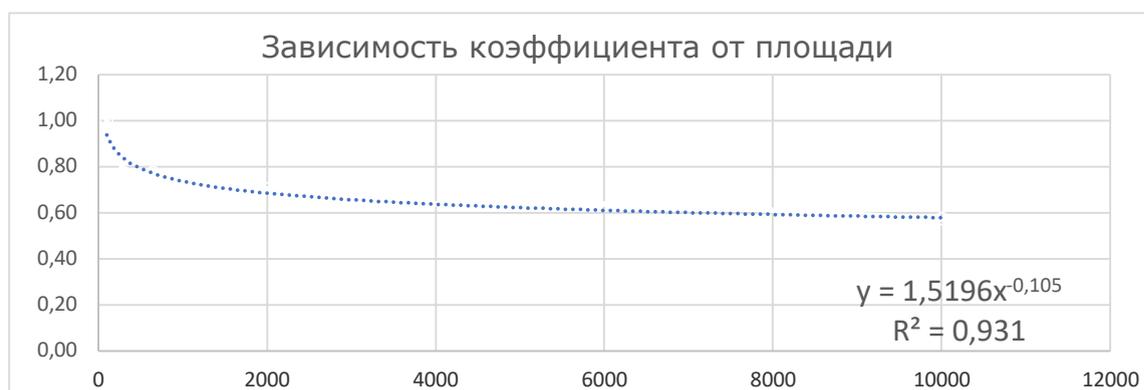
5. Особенности местоположения здания

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (КОЭФФИЦИЕНТ)	
		ОТ	ДО
Отношение удельной цены / арендной ставки торгового объекта, расположенного на первой линии крупной магистральной улицы, к удельной цене / арендной ставке торгового объекта, расположенного внутриквартально	1,22	1,15	1,38
Отношение удельной цены / арендной ставки торгового объекта, расположенного на первой линии не крупной второстепенной улицы, к удельной цене / арендной ставке торгового объекта, расположенного внутриквартально	1,16	1,10	1,23

6. Общая площадь*

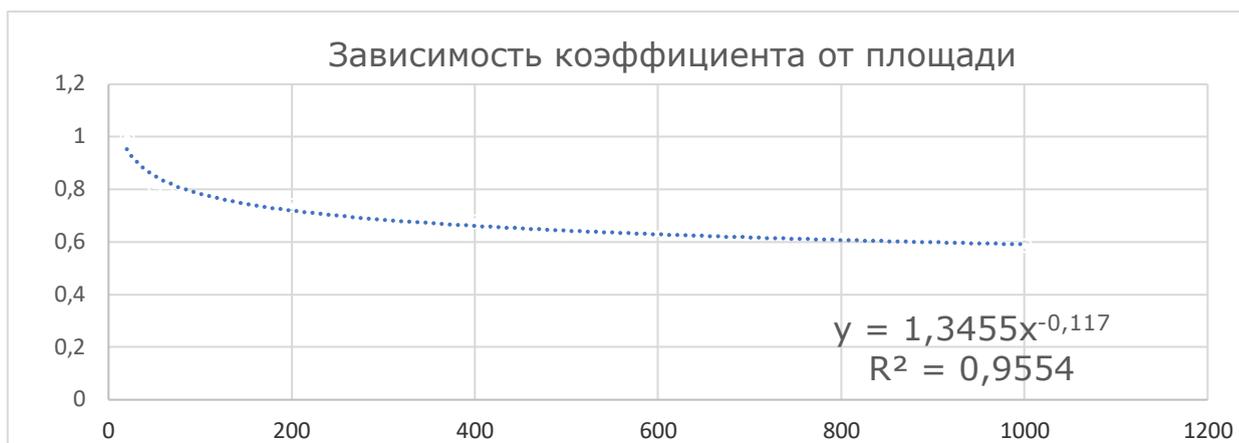
а) Цена предложения

ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ	ПЛОЩАДЬ, КВ. М	ОБЪЕКТЫ АНАЛОГИ					
		<100	100-300	300-1000	1000-3000	3000-10000	10000 и более
<100		1,00	1,16	1,29	1,42	1,55	1,73
100-300		0,87	1,00	1,11	1,23	1,34	1,50
300-1000		0,78	0,90	1,00	1,10	1,21	1,34
1000-3000		0,70	0,81	0,91	1,00	1,09	1,22
3000-10000		0,64	0,74	0,83	0,91	1,00	1,12
10000 и более		0,58	0,67	0,74	0,82	0,90	1,00



б) Арендная ставка

ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ	ПЛОЩАДЬ, КВ. М	ОБЪЕКТЫ АНАЛОГИ						
		<20	20-50	50 - 100	100-300	300-500	500-1000	1000>
<20		1,00	1,11	1,23	1,35	1,47	1,58	1,71
20-50		0,90	1,00	1,11	1,22	1,33	1,42	1,54
50 - 100		0,81	0,90	1,00	1,10	1,20	1,28	1,39
100-300		0,74	0,82	0,91	1,00	1,09	1,17	1,26
300-500		0,68	0,75	0,84	0,92	1,00	1,07	1,16
500-1000		0,63	0,70	0,78	0,86	0,93	1,00	1,08
1000>		0,59	0,65	0,72	0,79	0,86	0,93	1,00



* корректировка в том или ином случае может быть определена как посредством таблицы со значениями, так и с помощью эмпирической зависимости

7. Этаж расположения

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (КОЭФФИЦИЕНТ)	
		ОТ	ДО
Отношение удельной цены / арендной ставки торгового объекта, расположенного на 1 этаже, к удельной цене / арендной ставке торгового объекта, расположенного в подвале	1,20	1,11	1,30
Отношение удельной цены / арендной ставки торгового объекта, расположенного на 1 этаже, к удельной цене / арендной ставке торгового объекта, расположенного в цоколе	1,10	1,06	1,21
Отношение удельной цены / арендной ставки торгового объекта, расположенного на 1 этаже, к удельной цене / арендной ставке торгового объекта, расположенного на 2 этаже и выше	1,09	1,04	1,18

8. Наличие отдельного входа

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (КОЭФФИЦИЕНТ)	
		ОТ	ДО
Отношение удельной цены / арендной ставки торговых объектов, оборудованных отдельным входом, к удельной цене / арендной ставке торговых объектов, не имеющих отдельного входа, при прочих равных условиях	1,36	1,2	1,5

9. Общее состояние здания

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (КОЭФФИЦИЕНТ)	
		ОТ	ДО
Отношение удельной цены / арендной ставки торгового объекта, расположенного в здании, находящемся в хорошем состоянии, к удельной цене / арендной ставке торгового объекта, расположенного в здании, находящемся в удовлетворительном состоянии (при сопоставимом состоянии внутренней отделки)	1,17	1,09	1,23
Отношение удельной цены / арендной ставки торгового объекта, расположенного в здании, находящемся в удовлетворительном состоянии к удельной цене / арендной ставке торгового объекта, расположенного в здании, находящемся в неудовлетворительном состоянии	1,30	1,12	1,41

10. Состояние внутренней отделки для арендных ставок, при условиях заключения краткосрочного договора аренды*,**

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (КОЭФФИЦИЕНТ)	
		ОТ	ДО
Отношение арендной ставки торгового объекта в хорошем состоянии (не требующего проведения ремонтных мероприятий) к арендной ставке торгового объекта, требующего проведения косметического ремонта, при условии заключения краткосрочного договора аренды	1,12	1,06	1,24
Отношение арендной ставки торгового объекта, требующего проведения косметического ремонта к арендной ставке торгового объекта, требующего проведения капитального ремонта, при условии заключения краткосрочного договора аренды	1,15	1,12	1,27

* корректировка подразумевает отсутствие возможности заключения договора аренды на условиях предоставления «арендных каникул» в счет оплаты стоимости ремонта у объекта оценки и используемых в расчетах объектах-аналогах

** исследование корректировки на состояние внутренней отделки для удельных цен офисных объектов будет произведено посредством анализа информации о фактической стоимости проведения ремонтных мероприятий в Московском регионе

11. Состав площадей

а) Отношение арендопригодной площади к общей площади («коридорный коэффициент»)

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (КОЭФФИЦИЕНТ)	
		ОТ	ДО
Отношение арендопригодной площади к общей площади характерное для специализированных объектов торгового назначения (ТК, ТЦ, ТРК, ТРЦ и т.д.) - «коридорный коэффициент»	0,81	0,75	0,94

б) Отношение удельной цены / арендной ставки арендопригодной и вспомогательной площади

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (КОЭФФИЦИЕНТ)	
		ОТ	ДО
Отношение удельной цены / арендной ставки торговой площади к удельной цене / арендной ставке складских помещений в составе объектов торгового назначения	1,63	1,41	1,88
Отношение удельной цены / арендной ставки основной площади объектов торгового назначения к удельной цене / арендной ставке площади подземного паркинга	1,89	1,65	2,40

12. Недозагрузка

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (КОЭФФИЦИЕНТ)	
		ОТ	ДО
Величина недозагрузки объектов торгового назначения (ТК, ТЦ, ТРК, ТРЦ и т.д.), расположенные в пределах МКАД	14,85	9,37	20,22
Величина недозагрузки объектов торгового назначения (ТК, ТЦ, ТРК, ТРЦ и т.д.), расположенные за пределами МКАД	17,98	10,61	23,44

13. Операционные расходы

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (КОЭФФИЦИЕНТ)	
		ОТ	ДО
Величина операционных расходов (без учета коммунальных платежей) для объектов торгового назначения, расположенных в пределах МКАД (процент от потенциального валового дохода)	23,66	22,15	31,43
Величина операционных расходов (без учета коммунальных платежей) для объектов торгового назначения, расположенных за пределами МКАД (процент от потенциального валового дохода)	22,40	19,17	31,13

14. Состав операционных расходов

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ (В ПРОЦЕНТАХ)
Налог на имущество	8
Платежи за земельный участок (налоговые / арендные платежи)	5
Расходы на страхование	6
Расходы на управление	14
Коммунальные платежи	21
Эксплуатационные расходы	19
Расходы на рекламу (маркетинг)	12
Резерв на замещение	15
Итого	100

15. Текущая доходность недвижимости (ставка капитализации)

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (В ПРОЦЕНТАХ)	
		ОТ	ДО
Коэффициент капитализации для объектов торгового назначения, расположенных в пределах МКАД	10,84	9,46	12,25
Коэффициент капитализации для объектов торгового назначения, расположенных за пределами МКАД	12,28	10,63	13,87

16. Плотность застройки (отношение площади построек к площади земельного участка)

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (КОЭФФИЦИЕНТ)	
		ОТ	ДО
Типичная для сегмента обеспеченность земельным участком в пределах МКАД	0,82	0,58	1,17
Типичная для сегмента обеспеченность земельным участком за пределами МКАД	0,70	0,46	1,06

17. Доля стоимости земельного участка в общей стоимости единого объекта недвижимости

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (КОЭФФИЦИЕНТ)	
		ОТ	ДО
Доля стоимости земельного участка в общей стоимости единого объекта недвижимости с типичной для сегмента обеспеченностью земельным участком в пределах МКАД	0,26	0,13	0,32
Доля стоимости земельного участка в общей стоимости единого объекта недвижимости с типичной для сегмента обеспеченностью земельным участком за пределами МКАД	0,26	0,11	0,29

18. Прибыль предпринимателя

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (В ПРОЦЕНТАХ)	
		ОТ	ДО
Прибыль предпринимателя при инвестировании в строительство для объектов, расположенных в пределах МКАД	51,25	43,08	53,87
Прибыль предпринимателя при инвестировании в строительство для объектов, расположенных за пределами МКАД	39,60	32,37	43,68

19. Права собственности и права аренды на земельный участок в составе единого объекта недвижимости

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (КОЭФФИЦИЕНТ)	
		ОТ	ДО
Отношение стоимости объекта недвижимости с правами собственности на земельный участок к объекту недвижимости с правами аренды на земельный участок при прочих равных условиях для торговых объектов, расположенных в пределах МКАД	1,08	1,04	1,14
Отношение стоимости объектов недвижимости с правами собственности на земельный участок к объектам недвижимости с правами аренды на земельный участок при прочих равных условиях для торговых объектов, расположенных за пределами МКАД	1,10	1,05	1,15

20. Размер скидки для якорного арендатора

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (КОЭФФИЦИЕНТ)	
		ОТ	ДО
Отношение арендной ставки для краткосрочного арендатора при прочих равных условиях к арендной ставке для якорного арендатора (срок аренды свыше 5 лет)	1,80	1,10	2,15

21. Наличие парковки

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (КОЭФФИЦИЕНТ)	
		ОТ	ДО
Отношение удельной цены / арендной ставки специализированных объектов торгового назначения со стихийной парковкой к удельной цене / арендной ставке аналогичных объектов, рядом с которыми парковаться запрещено	1,14	1,07	1,25
Отношение удельной цены / арендной ставки специализированных объектов торгового назначения с выделенным обустроенным парковочным пространством к удельной цене / арендной ставке аналогичных объектов со стихийной парковкой*	1,11	1,06	1,18

* под обустроенным парковочным пространством может пониматься как наземная парковка, так и подземный паркинг, однако, при применении данной корректировки следует обращать особое внимание на то обстоятельство, что рассматриваемая корректировка будет показывать соотношение удельных стоимостей основных площадей офисных объектов без учета подземного паркинга, соотношение удельных стоимостей основных площадей и подземного паркинга исследуется в рамках настоящего раздела выше в виде самостоятельного коэффициента

22. Срок экспозиции

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	СРЕДНИЕ СРОКИ ЭКСПОЗИЦИИ, МЕС.	
		ОТ	ДО
Специализированные объекты торгового назначения (ТРЦ, ТРК, ТЦ, ТК)	4,5	3	6

ОФИСНО-ТОРГОВЫЕ ОБЪЕКТЫ СВОБОДНОГО И СМЕШАННОГО НАЗНАЧЕНИЯ

Офисно-торговые объекты свободного и смешанного назначения возможно использовать под разные виды деятельности (офис, офис продаж, торговля, общепит, медицинские услуги, салон красоты, ночной клуб и др.). Рассматриваемые объекты представлены преимущественно помещениями, в большинстве случаев имеют отдельный вход, могут находиться в жилых и нежилых зданиях, как правило, в подвальных, цокольных и/или первых этажах, быть пристроенными к ним, или, в исключительных случаях, представлять собой отдельно стоящие здания

1. Скидка на торг (уторговывание)

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (В ПРОЦЕНТАХ)	
		ОТ	ДО
Цена предложения офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения	10,51	5,26	12,33
Арендная ставка офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения	7,07	5,92	12,09

2. Тип объекта

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (КОЭФФИЦИЕНТ)	
		ОТ	ДО
Отношение удельной цены / арендной ставки зданий с типичной для сегмента обеспеченностью земельным участком к удельной цене / арендной ставке помещений при прочих равных условиях	1,08	1,01	1,11

3. Местоположение

а) Местоположение в разрезе субъектов Московского региона

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (КОЭФФИЦИЕНТ)	
		ОТ	ДО
Отношение удельной цены / арендной ставки офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, расположенных в Москве, к удельной цене / арендной ставке офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, расположенных в Московской области, при прочих равных условиях (объекты расположены рядом, но имеют территориальную принадлежность к разным субъектам)	1,02	1,01	1,08

б) Расположение объекта относительно ценовых зон Московского региона*,**

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (КОЭФФИЦИЕНТ)	
		ОТ	ДО
Отношение удельной цены / арендной ставки офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, расположенных внутри Бульварного кольца, к удельной цене / арендной ставке офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, расположенных в зоне между Бульварным и Садовым кольцом	1,10	1,04	1,15
Отношение удельной цены / арендной ставки офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, расположенных в зоне между Бульварным и Садовым кольцом, к удельной цене / арендной ставке офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, расположенных в зоне между Садовым и Третьим транспортным кольцом (ТТК)	1,09	1,05	1,13
Отношение удельной цены / арендной ставки офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, расположенных в зоне между Садовым кольцом и ТТК, к удельной цене / арендной ставке офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, расположенных в зоне между ТТК и Четвертым транспортным кольцом (ЧТК)	1,10	1,05	1,15

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (КОЭФФИЦИЕНТ)	
		ОТ	ДО
Отношение удельной цены / арендной ставки офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, расположенных в зоне между ТТК и ЧТК, к удельной цене / арендной ставке офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, расположенных в зоне между ЧТК и Московской кольцевой автомобильной дорогой (МКАД)	1,09	1,05	1,13
Отношение удельной цены / арендной ставки офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, расположенных в зоне между ЧТК и МКАД, к удельной цене / арендной ставке офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, расположенных за пределами МКАД на удалении не более 10 км от МКАД	1,11	1,05	1,15
Отношение удельной цены / арендной ставки офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, расположенных за пределами МКАД на удалении не более 10 км от МКАД, к удельной цене / арендной ставке офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, расположенных в зоне свыше 10 км от МКАД, но не далее Московского малого кольца (ММК)	1,09	1,04	1,13
Отношение удельной цены / арендной ставки офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, расположенных в зоне свыше 10 км от МКАД, но не далее ММК, к удельной цене / арендной ставке офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, расположенных в зоне между ММК и Московским большим кольцом (МБК)	1,09	1,03	1,16
Отношение удельной цены / арендной ставки офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, расположенных в зоне между ММК и МБК, к удельной цене / арендной ставке офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, расположенных за пределами МБК	1,10	1,05	1,20

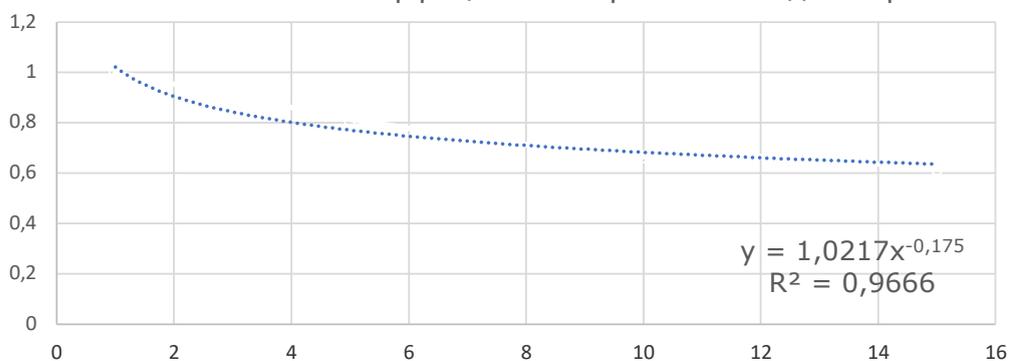
* в случае существенного различия местоположения объектов по фактору «направление относительно центра Москвы», необходимо проводить дополнительное исследование в отношении влияния данного фактора на стоимость

** для объектов, расположенных за МКАД, в случае существенного различия местоположения по фактору «престижность / развитость населенного пункта», необходимо проводить дополнительное исследование в отношении влияния данного фактора на стоимость

4. Удаленность от метро*

ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ	УДАЛЕННОСТЬ ОТ МЕТРО	ОБЪЕКТЫ АНАЛОГИ				
		Зона прямой видимости от метро (менее 100 м)	до 5 мин	от 5 до 10 мин	от 10 до 15 мин	В транспортной доступности
	Зона прямой видимости от метро (менее 100 м)	1,00	1,23	1,38	1,50	1,62
	до 5 мин	0,81	1,00	1,12	1,22	1,32
	от 5 до 10 мин	0,73	0,89	1,00	1,09	1,18
	от 10 до 15 мин	0,67	0,82	0,92	1,00	1,08
	В транспортной доступности	0,62	0,76	0,85	0,93	1,00

Зависимость коэффициента от расстояния до метро



* корректировка в том или ином случае может быть определена как посредством таблицы со значениями, так и с помощью эмпирической зависимости (применимо для цен и арендных ставок)

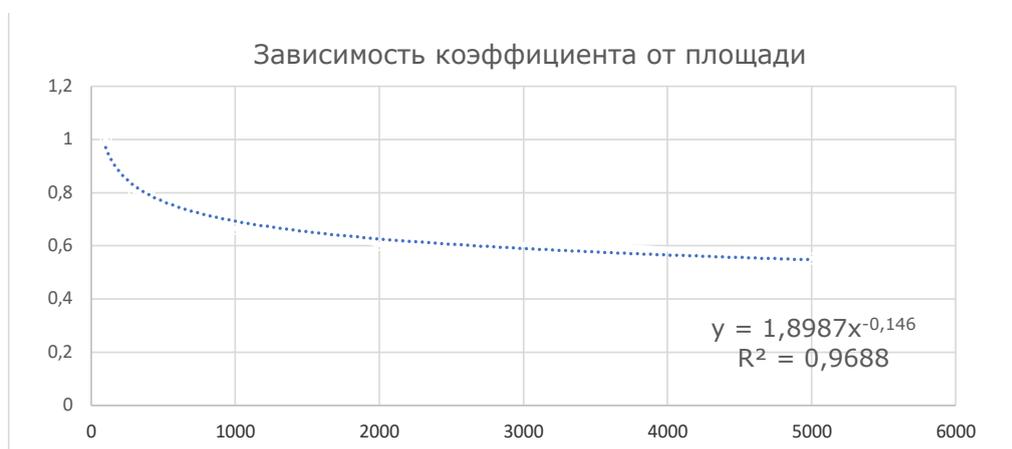
5. Особенности местоположения здания

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (КОЭФФИЦИЕНТ)	
		ОТ	ДО
Отношение удельной цены / арендной ставки офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, расположенных на первой линии крупной магистральной улицы к удельной цене / арендной ставке офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, расположенных внутриквартально	1,23	1,16	1,35
Отношение удельной цены / арендной ставки офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, расположенных на первой линии не крупной второстепенной улицы к удельной цене / арендной ставке офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, расположенных внутриквартально	1,13	1,08	1,21

6. Общая площадь*

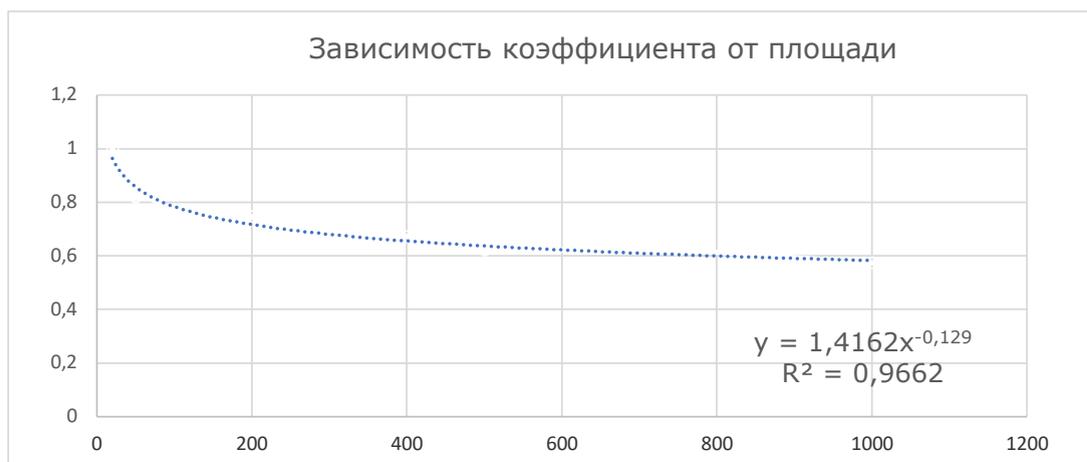
а) Цена предложения

ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ	ПЛОЩАДЬ, КВ. М	ОБЪЕКТЫ АНАЛОГИ						
		<100	100 - 300	300 - 500	500-1000	1000 - 2000	2000-5000	5000>
<100	1,00	1,13	1,24	1,37	1,50	1,65	1,81	
100 - 300	0,88	1,00	1,10	1,21	1,33	1,46	1,60	
300 - 500	0,80	0,91	1,00	1,10	1,21	1,33	1,46	
500- 1000	0,73	0,83	0,91	1,00	1,10	1,21	1,32	
1000 - 2000	0,66	0,75	0,83	0,91	1,00	1,10	1,20	
2000-5000	0,60	0,68	0,75	0,83	0,91	1,00	1,09	
5000>	0,55	0,62	0,69	0,76	0,83	0,91	1,00	



б) Арендная ставка

ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ	ПЛОЩАДЬ, КВ. М	ОБЪЕКТЫ АНАЛОГИ						
		<20	20 - 50	50 - 100	100- 300	300 - 500	500-1000	1000>
<20	1,00	1,11	1,22	1,34	1,49	1,61	1,74	
20 - 50	0,90	1,00	1,10	1,21	1,34	1,45	1,57	
50 - 100	0,82	0,91	1,00	1,10	1,22	1,31	1,43	
100- 300	0,75	0,83	0,91	1,00	1,11	1,20	1,30	
300 - 500	0,67	0,75	0,82	0,90	1,00	1,08	1,17	
500-1000	0,62	0,69	0,76	0,83	0,93	1,00	1,09	
1000>	0,57	0,64	0,70	0,77	0,85	0,92	1,00	



* корректировка в том или ином случае может быть определена как посредством таблицы со значениями, так и с помощью эмпирической зависимости

7. Этаж расположения

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (КОЭФФИЦИЕНТ)	
		ОТ	ДО
Отношение удельной цены / арендной ставки офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, расположенных на 1 этаже, к удельной цене / арендной ставке офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, расположенных в подвале	1,20	1,15	1,31
Отношение удельной цены / арендной ставки офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, расположенных на 1 этаже, к удельной цене / арендной ставке офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, расположенных в цоколе	1,13	1,08	1,15
Отношение удельной цены / арендной ставки офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, расположенных на 1 этаже, к удельной цене / арендной ставке офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, расположенных на 2 этаже и выше	1,12	1,05	1,15
Отношение удельной цены / арендной ставки офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, расположенных на 1 этаже, к удельной цене / арендной ставке офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, расположенных на мансардном этаже	1,12	1,05	1,16

8. Наличие отдельного входа

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (КОЭФФИЦИЕНТ)	
		ОТ	ДО
Отношение удельной цены / арендной ставки офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, оборудованных отдельным входом, к удельной цене / арендной ставке офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, не имеющих отдельного входа, при прочих равных условиях	1,20	1,12	1,31

9. Общее состояние здания

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (КОЭФФИЦИЕНТ)	
		ОТ	ДО
Отношение удельной цены / арендной ставки офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, расположенных в здании, находящемся в хорошем состоянии, к удельной цене / арендной ставке офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, расположенных в здании, находящемся в удовлетворительном состоянии (при сопоставимом состоянии внутренней отделки)	1,17	1,10	1,26

Отношение удельной цены / арендной ставки торгового объекта расположенного в здании, находящемся в удовлетворительном состоянии, к удельной цене / арендной ставке офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, расположенных в здании, находящемся в неудовлетворительном состоянии (при сопоставимом состоянии внутренней отделки)	1,25	1,13	1,34
--	------	------	------

10. Состояние внутренней отделки для арендных ставок, при условиях заключения краткосрочного договора аренды*,**

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (КОЭФФИЦИЕНТ)	
		ОТ	ДО
Отношение арендной ставки офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения в хорошем состоянии (не требующих проведения ремонтных мероприятий) к арендной ставке офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, требующих проведения косметического ремонта, при условии заключения краткосрочного договора аренды	1,14	1,08	1,21
Отношение арендной ставки офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, требующего проведения косметического ремонта к арендной ставке офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, требующего проведения капитального ремонта, при условии заключения краткосрочного договора аренды	1,17	1,13	1,25

* корректировка подразумевает отсутствие возможности заключения договора аренды на условиях предоставления «арендных каникул» в счет оплаты стоимости ремонта у объекта оценки и используемых в расчетах объектах-аналогах

** исследование корректировки на состояние внутренней отделки для удельных цен офисных объектов будет произведено посредством анализа информации о фактической стоимости проведения ремонтных мероприятий в Московском регионе

11. Недогрузка

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (В ПРОЦЕНТАХ)	
		ОТ	ДО
Величина недогрузки офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, расположенных в пределах МКАД	11,02	9,05	16,34
Величина недогрузки офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, расположенных за пределами МКАД	13,54	9,53	18,44

12. Операционные расходы

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (В ПРОЦЕНТАХ)	
		ОТ	ДО
Величина операционных расходов (без учета коммунальных платежей) для офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, расположенных в пределах МКАД (процент от потенциального валового дохода)	19,16	16,07	25,48
Величина операционных расходов (без учета коммунальных платежей) для офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, расположенных за пределами МКАД (процент от потенциального валового дохода)	19,03	16,79	25,83

13. Состав операционных расходов

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ (В ПРОЦЕНТАХ)
Налог на имущество	8
Платежи за земельный участок (налоговые / арендные платежи)	8
Расходы на страхование	6
Расходы на управление	11
Коммунальные платежи	25

Эксплуатационные расходы	17
Расходы на рекламу (маркетинг)	7
Резерв на замещение	17
Итого	100

14. Текущая доходность недвижимости (ставка капитализации)

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (В ПРОЦЕНТАХ)	
		ОТ	ДО
Коэффициент капитализации для офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, расположенных в пределах МКАД	11,04	9,74	12,66
Коэффициент капитализации офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, расположенных за пределами МКАД	12,54	11,20	13,91

15. Прибыль предпринимателя

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (В ПРОЦЕНТАХ)	
		ОТ	ДО
Прибыль предпринимателя при инвестировании в строительство для объектов, расположенных в пределах МКАД	27,53	25,52	33,72
Прибыль предпринимателя при инвестировании в строительство для объектов, расположенных за пределами МКАД	31,27	27,45	36,44

16. Наличие витринного остекления

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (КОЭФФИЦИЕНТ)	
		ОТ	ДО
Отношение удельной цены / арендной ставки офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения с витринным остеклением фасада к удельной цене / арендной ставке офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения со стандартными окнами при прочих равных условиях	1,09	1,06	1,15

17. Срок экспозиции

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	СРЕДНИЕ СРОКИ ЭКСПОЗИЦИИ, МЕС.	
		ОТ	ДО
Офисно-торговые объекты свободного и смешанного назначения	5	3	7

ВЕЛИЧИНА ПОПРАВКИ НА ТЕХНИЧЕСКОЕ СОСТОЯНИЕ ВНУТРЕННЕЙ ОТДЕЛКИ

Примечание: данная корректировка применима для следующих объектов:

1. Специализированные объекты офисного назначения
2. Специализированные объекты торгового назначения (ТРЦ, ТРК, ТЦ, ТК)
3. Офисно-торговые объекты свободного и смешанного назначения

Для расчета корректировки на состояние внутренней отделки использовались данные рынка услуг компаний, осуществляющих ремонтно-строительные (отделочные) работы в г. Москве.

Анализ показал, что единой градации и терминологии в отношении уровня и качества ремонтно-строительных (отделочных) работ не существует. Каждая компания оперирует, характеризуя тот или иной вариант отделочных работ, своими терминами, зачастую даже не предоставляя их расшифровки. Поэтому для адекватного расчета корректировки на состояние и уровень отделки необходимо определить универсальные понятия видов уровня отделки, на различия в которых и определять корректировки.

В целом весь комплекс работ по ремонту и оформлению помещений можно разбить на 3 основные категории («Косметический ремонт», «Стандарт», «Люкс») в зависимости от стоимости строительных и отделочных материалов и собственно ремонтно-строительных и отделочных работ. Определение «требуется ремонт» в данном случае понимается как частичное обновление напольного, стенового и потолочного покрытия (по сути, это есть отличие отделки помещения после ремонта от отделки уже эксплуатирующихся помещений).

Ниже в таблице приведены характеристики по каждому типу состояния отделки.

ВИД РЕМОНТНЫХ РАБОТ	КРАТКАЯ ХАРАКТЕРИСТИКА
Без отделки	В помещении не проводились отделочные работы, требуется возведение перегородок, выравнивание пола, стен и потолков, укладку напольных и потолочных покрытий, прокладывание электропроводки и коммуникаций, отделочные и сантехнические работы, установку окон и дверей, установку систем кондиционирования и охраны, противопожарной безопасности и т.д.
Капитальный ремонт	Капитальный ремонт офиса включает в себя полную перепланировку помещения, возведение новых перегородок, выравнивание пола, стен и потолков, укладку новых напольных и потолочных покрытий, прокладывание электропроводки и коммуникаций, отделочные и сантехнические работы, замену окон и дверей, установку систем кондиционирования и охраны, противопожарной безопасности, ремонт и восстановление конструктивных элементов (элементов стен, пола и перекрытий) и т.д. из исходного состояния, когда уже были проведены отделочные работы.
Косметический ремонт	Самый простой вид ремонта, обычно включающий в себя выполнение отделочных работ, которые не затрагивают конструктивные элементы помещения, основания (стяжку, штукатурку и т.д.) и основные сантехнические и электрические магистрали.
Стандарт	Это самый простой, популярный вид ремонта, он стоит недорого, но позволяет значительно изменить и улучшить внешний вид. Как правило, при ремонте Стандарт используются недорогие отделочные материалы. Ремонт класса Стандарт – полноценный ремонт, подразумевающий выравнивание поверхностей, ремонт санузла, замену полов и электрики, но не подразумевающий наличие дизайн-проекта и авторский решений.
Люкс	Отделка помещений ведется по утвержденному дизайн-проекту, с использованием новейших технологий и материалов, в работах используются высококачественные черновые материалы, с высокими технологическими и эксплуатационными показателями, позволяющие проводить ремонт на более высоком уровне.

На основании бесед с сотрудниками ремонтно-строительных организаций, а также данных строительных компаний г. Москвы, размещенных в интернете, была получена рыночная информация о ценах на ремонтно-строительные работы и материалы, необходимые для проведения ремонта различного качества (достижения различных состояний отделки, описанных выше).

В результате собеседования с представителями компаний, были выяснены примерные цены на строительные материалы, требующиеся для проведения соответствующих работ (см. таблицу ниже).

НАИМЕНОВАНИЕ	ТРЕБУЮЩИЕСЯ МАТЕРИАЛЫ	ИСТОЧНИК ИНФОРМАЦИИ	СТОИМОСТЬ СТРОИТЕЛЬНЫХ МАТЕРИАЛОВ ЗА 1 КВ. М ПЛОЩАДИ ПО ПОЛУ	СТОИМОСТЬ СТРОИТЕЛЬНЫХ МАТЕРИАЛОВ ЗА 1 КВ. М ПЛОЩАДИ ПО ПОЛУ (УСРЕДНЕНО)
Косметический ремонт	Электророзетки, краска, обои, линолеум	https://newbau.ru/uslugi/remont-ofisov/	1 100	2 225
		http://www.remof.ru/price.htm	1 500	
		http://www.sovstroy.ru/remont/pomeshheniya/	3 000	
		https://mosremontcity.ru/czenyi/czenyi-na-remont-ofisov.html	3 300	
Стандарт	Электророзетки, краска, обои, линолеум, гипсокартон, профили, шпатлевка, потолок «Армстронг», сантехника, дверные блоки	http://luxelitstroy.ru/price/price_office.php	3 900	4 450
		http://www.remof.ru/price.htm	4 000	
		https://mosremontcity.ru/czenyi/czenyi-na-remont-ofisov.html	4 900	
		https://td-tsk.ru/services/remont-otdelka-ofisov-price/	5 000	
Люкс	Краска, обои, ламинат, гипсокартон, профили, шпатлевка, декоративные потолки, сантехника, дверные блоки, различного рода декорации, «теплый пол», различного рода электрокабеля и прочее обустройство, и оборудование	http://luxelitstroy.ru/price/price_office.php	8 900	9 725
		http://www.remof.ru/price.htm	10 000	
		http://www.sovstroy.ru/remont/pomeshheniya/	8 000	
		https://mosremontcity.ru/czenyi/czenyi-na-remont-ofisov.html	12 000	
Капитальный	Краска, обои, линолеум, шпатлевка, потолок «Армстронг», гипсокартон, профили, сантехника, дверные блоки, различного рода электрооборудование и прочие необходимые материалы	http://luxelitstroy.ru/price/price_office.php	8 900	7 200
		http://www.remof.ru/price.htm	7 000	
		http://www.sovstroy.ru/remont/pomeshheniya/	6 000	
		https://mosremontcity.ru/czenyi/czenyi-na-remont-ofisov.html	6 900	

На основании рыночных данных (см. таблицу ниже) рассчитана возможная величина затрат, необходимая для приведения объекта в состоянии «Без отделки» к каждому из вышеописанных состояний внутренней отделки путем вычисления среднего значения цен, предлагаемых строительными компаниями, для каждого типа состояния отделки помещений.

П/П	ТИП СОСТОЯНИЯ ВНУТРЕННЕЙ ОТДЕЛКИ	ИСТОЧНИК ИНФОРМАЦИИ	СТОИМОСТЬ РАБОТ РУБ. ЗА 1 КВ. М ПЛОЩАДИ ПО ПОЛУ	СТОИМОСТЬ РАБОТ РУБ. ЗА 1 КВ. М ПЛОЩАДИ ПО ПОЛУ (УСРЕДНЕНО)	СТОИМОСТЬ СТРОИТЕЛЬНЫХ МАТЕРИАЛОВ ЗА 1 КВ. М ПЛОЩАДИ ПО ПОЛУ (УСРЕДНЕНО)	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ, РУБ. ЗА 1 КВ. М ПЛОЩАДИ ПО ПОЛУ
1	Косметический ремонт	http://www.luxelitstroy.ru/price/price_office.php	2 300	2 513	2 225	4 738
		https://mosremontcity.ru/czenyi/czenyi-na-remont-ofisov.html	4 300			
		http://www.or-stroy.ru/remont-kommercheskoi-nidvizhimosti/	2 000			
		http://www.gips-montazh.ru/remont-pomeshhenij.html	3 250			
		http://mmgservice.ru	1 270			
		http://stroj-city.ru/uslugi/remont-kommercheskoy-nedvizhimosti/	3 000			
		https://alpa.pro	3 000			
		http://mos-building.ru/offer/business	1 500			
		http://xn--1000-j4dr3ciibr2a.xn--p1ai/remont-ofisov-v-moskve-pod-klyuch	2 000			
2	Стандарт	http://www.luxelitstroy.ru/price/price_office.php	4 500	4 474	4 450	8 924
		http://www.or-stroy.ru/remont-kommercheskoi-nidvizhimosti/	3 000			
		http://stroj-city.ru/uslugi/remont-kommercheskoy-nedvizhimosti/	5 600			
		http://mmgservice.ru	3 420			
		https://alpa.pro	4 800			
		http://mos-building.ru/offer/business	4 500			
		https://mosremontcity.ru/czenyi/czenyi-na-remont-ofisov.html	5 500			
3	Люкс (эксклюзивный ремонт)	http://www.luxelitstroy.ru/price/price_office.php	10 900	10 243	9 725	19 968
		http://www.remof.ru/price.htm	8 000			
		http://xn--1000-j4dr3ciibr2a.xn--p1ai/remont-ofisov-v-moskve-pod-klyuch	7 000			
		https://www.allrepairs.ru/remont-ofisov/	10 000			
		https://www.gips-montazh.ru/remont-ofisa/otdelka-pomeshhenij.html	9 000			
		https://td-tsk.ru/services/remont-otdelka-ofisov-price/	9 800			
		https://mosremontcity.ru/czenyi/czenyi-na-remont-ofisov.html	17 000			

П/П	ТИП СОСТОЯНИЯ ВНУТРЕННЕЙ ОТДЕЛКИ	ИСТОЧНИК ИНФОРМАЦИИ	СТОИМОСТЬ РАБОТ РУБ. ЗА 1 КВ. М ПЛОЩАДИ ПО ПОЛУ	СТОИМОСТЬ РАБОТ РУБ. ЗА 1 КВ. М ПЛОЩАДИ ПО ПОЛУ (УСРЕДНЕНО)	СТОИМОСТЬ СТРОИТЕЛЬНЫХ МАТЕРИАЛОВ ЗА 1 КВ. М ПЛОЩАДИ ПО ПОЛУ (УСРЕДНЕНО)	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ, РУБ. ЗА 1 КВ. М ПЛОЩАДИ ПО ПОЛУ
4	Стандартный капитальный ремонт	http://www.luxelitstroy.ru/price/price_office.php	7 500	7 287	7 200	14 487
		https://td-tsk.ru/services/remont-otdelka-ofisov-price/	4 800			
		https://mosremontcity.ru/czenyi/czenyi-na-remont-ofisov.html	8 000			
		http://www.gips-montazh.ru/remont-pomeshhenij.html	7 000			
		http://mmgservice.ru	5 780			
		http://stroj-city.ru/uslugi/remont-kommercheskoy-ndvizhimosti/	12 500			
		https://alpa.pro	9 000			
		http://mos-building.ru/offer/business	6 000			
		http://www.or-stroy.ru/remont-kommercheskoi-ndvizhimosti/	5 000			

Следующим шагом на основании полученных результатов были рассчитаны значения корректировок на состояние и уровень отделки (см. таблицу ниже) для каждого возможного соотношения уровней отделки объекта-аналога и оцениваемого недвижимого имущества по формуле:

$$K_{\text{сост}} = \text{Сотд.об} - \text{Сіотд.ан},$$

где:

$K_{\text{сост}}$ - корректировка на состояние и уровень отделки объекта-аналога, руб./кв. м;

Сотд.об - рассчитанная выше величина затрат для состояния и уровня отделки оцениваемого недвижимого имущества, руб./кв. м;

Сіотд.ан - рассчитанная выше величина затрат для состояния и уровня отделки i-го объекта-аналога, руб./кв. м.

ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ/ ОБЪЕКТ АНАЛОГ	БЕЗ ОТДЕЛКИ	ТРЕБУЕТ КАПИТАЛЬНОГО РЕМОНТА	СТАНДАРТНАЯ ОТДЕЛКА, ТРЕБУЮЩАЯ КОСМЕТИЧЕСКИЙ РЕМОНТ	СТАНДАРТ	ЛЮКС
Без отделки	0	5 562	-4 186	-8 924	-19 968
Требует капитального ремонта	-5 562	0	-9 748	-14 487	-25 530
Стандартная отделка, требующая косметический ремонт	4 186	9 748	0	-4 738	-15 782
Стандарт	8 924	14 487	4 738	0	-11 044
Люкс	19 968	25 530	15 782	11 044	0

ЧАСТЬ № 3

«ПРОИЗВОДСТВЕННО-СКЛАДСКАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ»

КЛАССИФИКАЦИЯ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ ПРОИЗВОДСТВЕННО-СКЛАДСКОГО НАЗНАЧЕНИЯ, ИСПОЛЬЗУЕМАЯ В АНКЕТАХ

1. Высококласные специализированные объекты складского назначения

НАИМЕНОВАНИЕ*,**	ОПИСАНИЕ
Специализированные объекты складского назначения класса «А»	К классу «А» относятся современные складские здания (а также помещения, расположенные в таких зданиях), обладающие необходимым набором технических средств и систем, таких как антипылевое покрытие полов, системы пожарной сигнализации и автоматического пожаротушения, системы вентиляции, кондиционирования и отопления, аварийные системы электропитания, системы видеонаблюдения, охранная сигнализация и т. д. Склад класса «А» должен обладать удобным подъездом (желательно расположение в непосредственной близости от центральной автомагистрали) и площадкой достаточно просторной для маневрирования большегрузных автопоездов, иметь высоту от 8 метров и выше для беспрепятственного размещения многоуровневых стеллажей***
Специализированные объекты складского назначения класса «В»	Под складом класса «В» подразумевается одно- или многоэтажное капитальное здание современной постройки (либо после реконструкции) с высотой потолков от 4,5 м (а также помещения, расположенные в таких зданиях), бетонными либо асфальтными полами (допускается отсутствие антипылевого покрытия), оборудованное противопожарной системой, пандусом для разгрузки, охраняемой территорией и необходимыми телекоммуникациями (желательно расположение в непосредственной близости от центральной автомагистрали). Складские объекты класса «В» обладают техническим оснащением, ненамного уступающим классу «А»***

* промежуточные классы в рамках настоящего исследования отнесены к основным классам (т.е. «А+» и «А-» отнесены к классу «А»; «В+» и «В-» отнесены к классу «В»)

** в исключительных случаях к высококласным объектам можно так же отнести современные производственные и производственно-складские объекты, если индивидуальные технические характеристики таковых объектов будут соответствовать требованиям, предъявляемым к специализированным складским объектам классов «А» и «В», в абсолютном большинстве случаев производственные и производственно-складские объекты следует относить к низко-класной индустриальной недвижимости

*** полный перечень требований, позволяющих отнести специализированный объект офисного назначения к классу «А» или «В» представлен по ссылке: <http://www.knightfrank.ru/resources/pdf/research/ind.pdf>

2. Низкокласные объекты производственного и складского назначения

НАИМЕНОВАНИЕ	ОПИСАНИЕ
Низкокласные объекты производственного и складского назначения	В данную группу входят здания/помещения, не отвечающие требованиям, предъявляемым к объектам складского назначения классов «А» и «В», преимущественно советской постройки. Здания могут быть любой этажности, местоположение по отношению к магистралям не регламентируется, к данной группе так же можно отнести абсолютное большинство производственных и производственно-складских объектов

ВЫСОКОКЛАССНЫЕ СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЕ ОБЪЕКТЫ СКЛАДСКОГО НАЗНАЧЕНИЯ

К классу «А» относятся современные складские здания (а также помещения, расположенные в таких зданиях), обладающие необходимым набором технических средств и систем, таких как антипылевое покрытие полов, системы пожарной сигнализации и автоматического пожаротушения, системы вентиляции, кондиционирования и отопления, аварийные системы электропитания, системы видеонаблюдения, охранная сигнализация и т. д. Склад класса «А» должен обладать удобным подъездом (желательно расположение в непосредственной близости от центральной автомагистрали) и площадкой достаточно просторной для маневрирования большегрузных автопоездов, иметь высоту от 8 метров и выше для беспрепятственного размещения многоуровневых стеллажей***

Под складом класса «В» подразумевается одно- или многоэтажное капитальное здание современной постройки (либо после реконструкции) с высотой потолков от 4,5 м (а также помещения, расположенные в таких зданиях), бетонными либо асфальтными полами (допускается отсутствие антипылевого покрытия), оборудованное противопожарной системой, пандусом для разгрузки, охраняемой территорией и необходимыми телекоммуникациями (желательно расположение в непосредственной близости от центральной автомагистрали). Складские объекты класса «В» обладают техническим оснащением, ненамного уступающим классу «А»***

* промежуточные классы в рамках настоящего исследования отнесены к основным классам (т.е. «А+» и «А-» отнесены к классу «А»; «В+» и «В-» отнесены к классу «В»)

** в исключительных случаях к высококлассным объектам можно так же отнести современные производственные и производственно-складские объекты, если индивидуальные технические характеристики таковых объектов будут соответствовать требованиям, предъявляемым к специализированным складским объектам классов «А» и «В», в абсолютном большинстве случаев производственные и производственно-складские объекты следует относить к низкоклассной индустриальной недвижимости

*** полный перечень требований, позволяющих отнести специализированный объект офисного назначения к классу «А» или «В» представлен по ссылке: <http://www.knightfrank.ru/resources/pdf/research/ind.pdf>

1. Скидка на торг (уторговывание)

а) Цена предложения

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (В ПРОЦЕНТАХ)	
		ОТ	ДО
Складские объекты класса «А»	9,69	6,50	12,51
Складские объекты класса «В»	10,16	6,72	14,81

б) Арендная ставка

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (В ПРОЦЕНТАХ)	
		ОТ	ДО
Складские объекты класса «А»	9,31	5,10	13,73
Складские объекты класса «В»	9,71	5,12	12,21

2. Тип объекта

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (В ПРОЦЕНТАХ)	
		ОТ	ДО
Отношение удельной цены / арендной ставки зданий складского назначения с типичной для сегмента обеспеченностью земельным участком к удельной цене / арендной ставке помещений складского назначения при прочих равных условиях	1,17	1,08	1,24

3. Классификация объекта

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (В ПРОЦЕНТАХ)	
		ОТ	ДО
Отношение удельной цены / арендной ставки складского объекта класса «А» к удельной цене / арендной ставке складского объекта класса «В»	1,20	1,14	1,27

4. Местоположение

а) Местоположение объекта в составе субъектов Московского региона

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (В ПРОЦЕНТАХ)	
		ОТ	ДО
Отношение удельной цены / арендной ставки складского объекта, расположенного в Москве, к удельной цене / арендной ставке складского объекта, расположенного в Московской области, при прочих равных условиях (объекты расположены рядом, но имеют территориальную принадлежность к разным субъектам)	1,03	0,99	1,07

б) Расположение объекта относительно ценовых зон Московского региона*

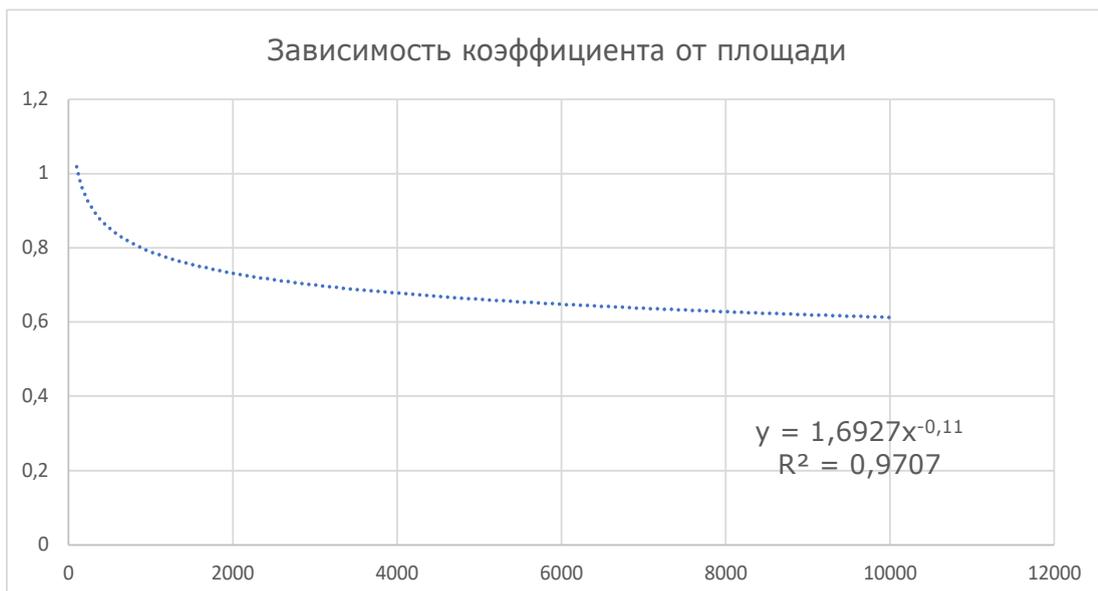
НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (В ПРОЦЕНТАХ)	
		ОТ	ДО
Отношение удельной цены / арендной ставки складского объекта, расположенного в пределах Четвертого транспортного кольца (ЧТК), к удельной цене / арендной ставке складского объекта, расположенного в зоне между ЧТК и Московской кольцевой автомобильной дорогой (МКАД)	1,08	1,03	1,13
Отношение удельной цены / арендной ставки складского объекта, расположенного в зоне между ЧТК и МКАД, к удельной цене / арендной ставке складского объекта, расположенного за пределами МКАД на удалении не более 10 км от МКАД	1,11	1,05	1,16
Отношение удельной цены / арендной ставки складского объекта, расположенного за пределами МКАД на удалении не более 10 км от МКАД, к удельной цене / арендной ставке складского объекта, расположенного в зоне свыше 10 км от МКАД, но не далее Московского малого кольца (ММК)	1,11	1,05	1,17
Отношение удельной цены / арендной ставки складского объекта, расположенного в зоне свыше 10 км от МКАД, но не далее ММК, к удельной цене / арендной ставке складского объекта, расположенного в зоне между ММК и Московским большим кольцом (МБК)	1,11	1,07	1,19
Отношение удельной цены / арендной ставки складского объекта, расположенного в зоне между ММК и МБК, к удельной цене / арендной ставке складского объекта, расположенного за пределами МБК	1,09	1,04	1,16

* в случае существенного различия местоположения объектов по фактору «направление относительно центра Москвы», необходимо проводить дополнительное исследование в отношении влияния данного фактора на стоимость

5. Общая площадь*

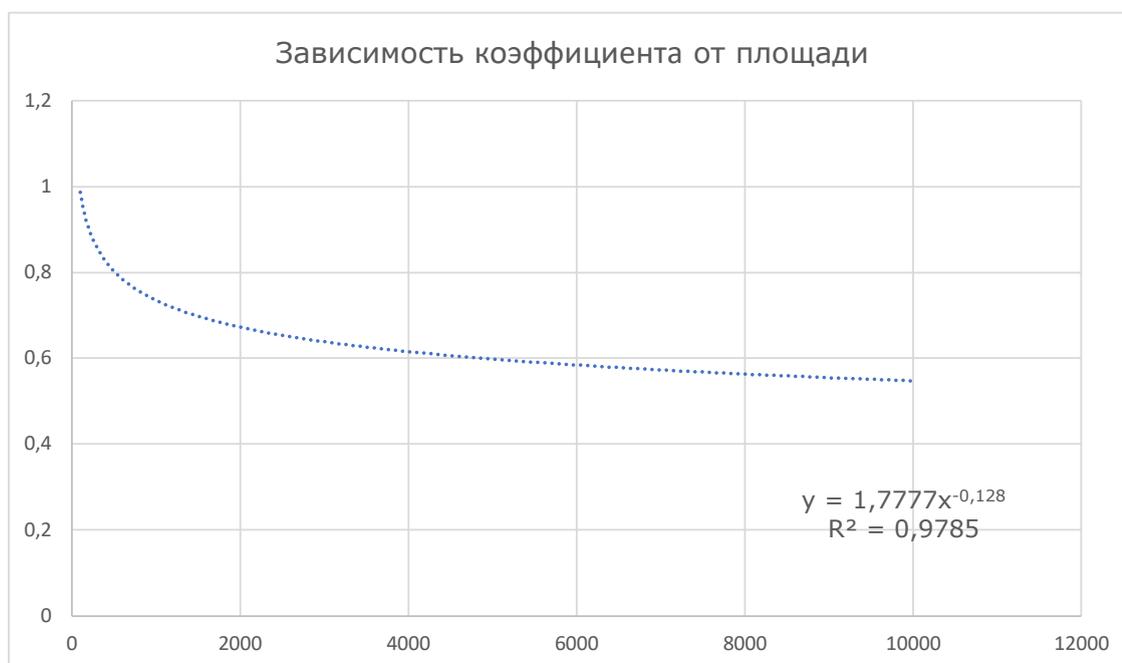
а) Цена предложения

ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ	ПЛОЩАДЬ, КВ. М	ОБЪЕКТЫ АНАЛОГИ						
		<100	100 - 300	300 - 500	500-1000	1000 - 2000	2000-5000	5000>
<100		1,00	1,08	1,21	1,31	1,41	1,54	1,68
100-500		0,93	1,00	1,12	1,21	1,31	1,42	1,55
500-1000		0,83	0,89	1,00	1,08	1,17	1,27	1,39
1000-2000		0,77	0,83	0,93	1,00	1,08	1,18	1,28
2000-5000		0,71	0,77	0,86	0,93	1,00	1,09	1,19
5000-10000		0,65	0,70	0,79	0,85	0,92	1,00	1,09
10000>		0,60	0,64	0,72	0,78	0,84	0,92	1,00



б) Арендная ставка

ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ	ПЛОЩАДЬ, КВ. М	ОБЪЕКТЫ АНАЛОГИ								
		<100	100-250	250-500	500-1000	1000-1500	1500-2000	2000-5000	5000-10000	10000>
	<100	1,00	1,08	1,18	1,28	1,38	1,49	1,61	1,74	1,88
	100-250	0,92	1,00	1,09	1,18	1,27	1,37	1,48	1,60	1,74
	250-500	0,85	0,92	1,00	1,08	1,17	1,26	1,36	1,47	1,60
	500-1000	0,78	0,85	0,92	1,00	1,08	1,16	1,26	1,36	1,47
	1000-1500	0,72	0,79	0,85	0,92	1,00	1,08	1,16	1,26	1,36
	1500-2000	0,67	0,73	0,79	0,86	0,93	1,00	1,08	1,17	1,27
	2000-5000	0,62	0,68	0,73	0,80	0,86	0,93	1,00	1,08	1,17
	5000-10000	0,58	0,62	0,68	0,74	0,80	0,86	0,92	1,00	1,08
	10000>	0,53	0,58	0,63	0,68	0,73	0,79	0,85	0,92	1,00



* корректировка в том или ином случае может быть определена как посредством таблицы со значениями, так и с помощью эмпирической зависимости

6. Материал стен

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (КОЭФФИЦИЕНТ)	
		ОТ	ДО
Отношение удельной цены / арендной ставки складского объекта из сэндвич-панелей к удельной цене / арендной ставке кирпичного, бетонного складского объекта	0,90	0,81	0,93

7. Наличие грузоподъемных механизмов (ГПМ)

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (КОЭФФИЦИЕНТ)	
		ОТ	ДО
Отношение удельной цены / арендной ставки объекта, обеспеченного ГПМ, к удельной цене / арендной ставке объекта, не обеспеченного ГПМ	1,07	1,05	1,14

8. Наличие низкотемпературных помещений (холодильных камер)

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (КОЭФФИЦИЕНТ)	
		ОТ	ДО
Отношение удельной цены / арендной ставки основных помещений складского объекта к удельной цене / арендной ставке помещений холодильных камер в составе складского объекта	0,89	0,84	0,93

9. Рабочая высота потолка

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (КОЭФФИЦИЕНТ)	
		ОТ	ДО
Отношение удельной цены / арендной ставки складского объекта с рабочей высотой потолков более 8 м к удельной цене / арендной ставке складского объекта с рабочей высотой потолков 4,5 - 8 м	1,12	1,06	1,16

10. Наличие железнодорожной ветки

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (КОЭФФИЦИЕНТ)	
		ОТ	ДО
Отношение удельной цены / арендной ставки складского комплекса, оборудованного железнодорожной веткой, к удельной цене / арендной ставке складского комплекса без железнодорожной ветки	1,14	1,08	1,18

11. Функциональное назначение помещений в составе складского объекта

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (КОЭФФИЦИЕНТ)	
		ОТ	ДО
Отношение удельной цены / арендной ставки офисных помещений в составе складского объекта к удельной цене / арендной ставке основной складской части комплекса	1,30	1,22	1,40

12. Недозагрузка

а) Объекты, расположенные внутри МКАД

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (В ПРОЦЕНТАХ)	
		ОТ	ДО
Складские объекты класса «А»	10,56	7,24	11,90
Складские объекты класса «В»	9,88	6,43	11,54

б) Объекты, расположенные за пределами МКАД

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (В ПРОЦЕНТАХ)	
		ОТ	ДО
Складские объекты класса «А»	10,56	7,17	11,45
Складские объекты класса «В»	10,46	6,55	11,69

13. Величина операционных расходов

а) Объекты, расположенные внутри МКАД

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (В ПРОЦЕНТАХ)	
		ОТ	ДО
Величина операционных расходов (без учета коммунальных платежей) складских объектов класса «А» (процент от потенциального валового дохода)	22,24	17,67	26,12
Величина операционных расходов (без учета коммунальных платежей) складских объектов класса «В» (процент от потенциального валового дохода)	23,56	17,23	26,64

б) Объекты, расположенные за пределами МКАД

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (В ПРОЦЕНТАХ)	
		ОТ	ДО
Величина операционных расходов (без учета коммунальных платежей) складских объектов класса «А» (процент от потенциального валового дохода)	22,55	17,41	24,05
Величина операционных расходов (без учета коммунальных платежей) складских объектов класса «В» (процент от потенциального валового дохода)	22,23	17,96	24,21

14. Состав операционных расходов

а) Складские объекты класса «А»

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ (В ПРОЦЕНТАХ)
Налог на имущество	7
Платежи за земельный участок (налоговые/арендные платежи)	7
Расходы на страхование	6
Расходы на управление	14
Коммунальные платежи	23
Эксплуатационные расходы	19
Расходы на рекламу (маркетинг)	10
Резерв на замещение	14
Итого	100

б) Складские объекты класса «В»

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ (В ПРОЦЕНТАХ)
Налог на имущество	8
Платежи за земельный участок (налоговые/арендные платежи)	7
Расходы на страхование	6
Расходы на управление	14
Коммунальные платежи	22
Эксплуатационные расходы	20
Расходы на рекламу (маркетинг)	10
Резерв на замещение	13
Итого	100

15. Текущая доходность недвижимости (ставка капитализации)

а) Складские объекты, расположенные в пределах МКАД

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (В ПРОЦЕНТАХ)	
		ОТ	ДО
Коэффициент капитализации складских объектов класса «А»	12,12	10,48	13,55
Коэффициент капитализации складских объектов класса «В»	12,71	11,28	13,91

б) Складские объекты, расположенные за пределами МКАД

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (В ПРОЦЕНТАХ)	
		ОТ	ДО
Коэффициент капитализации складских объектов класса «А»	12,84	10,29	13,61
Коэффициент капитализации складских объектов класса «В»	12,99	9,51	14,59

16. Плотность застройки (отношение площади построек к площади земельного участка)

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (КОЭФФИЦИЕНТ)	
		ОТ	ДО
Типичная для сегмента плотность застройки в пределах МКАД	0,45	0,22	0,63
Типичная для сегмента плотность застройки за пределами МКАД	0,41	0,20	0,61

17. Доля стоимости земельного участка в общей стоимости единого объекта недвижимости

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (КОЭФФИЦИЕНТ)	
		ОТ	ДО
Доля стоимости земельного участка в общей стоимости единого объекта недвижимости с типичной для сегмента обеспеченностью земельным участком в пределах МКАД	0,33	0,25	0,44
Доля стоимости земельного участка в общей стоимости единого объекта недвижимости с типичной для сегмента обеспеченностью земельным участком за пределами МКАД	0,31	0,18	0,40

18. Прибыль предпринимателя

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (В ПРОЦЕНТАХ)	
		ОТ	ДО
Прибыль предпринимателя при инвестировании в строительство для объектов, расположенных в пределах МКАД	23,10	20,33	29,48
Прибыль предпринимателя при инвестировании в строительство для объектов, расположенных за пределами МКАД	21,86	20,05	28,65

19. Права собственности и права аренды на земельный участок в составе единого объекта недвижимости

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (КОЭФФИЦИЕНТ)	
		ОТ	ДО
Отношение стоимости объекта недвижимости с правами собственности на земельный участок к объекту недвижимости с правами аренды на земельный участок при прочих равных условиях для объектов, расположенных в пределах МКАД	1,12	1,09	1,15
Отношение стоимости объектов недвижимости с правами собственности на земельный участок к объектам недвижимости с правами аренды на земельный участок при прочих равных условиях для объектов, расположенных за пределами МКАД	1,11	1,10	1,15

20. Срок экспозиции

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	СРЕДНИЕ СРОКИ ЭКСПОЗИЦИИ, МЕС.	
		ОТ	ДО
Офисно-торговые объекты свободного и смешанного назначения	4,5	2	7

НИЗКОКЛАССНЫЕ ОБЪЕКТЫ ПРОИЗВОДСТВЕННОГО И СКЛАДСКОГО НАЗНАЧЕНИЯ

К низкоклассным объектам производственного и складского назначения относятся здания/помещения, не отвечающие требованиям, предъявляемым к объектам складского назначения классов «А» и «В», преимущественно советской постройки. Здания могут быть любой этажности, местоположение по отношению к магистралям не регламентируется, к данной группе так же можно отнести абсолютное большинство производственных и производственно-складских объектов

1. Скидка на торг (уторговывание)

а) Цена предложения

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (В ПРОЦЕНТАХ)	
		ОТ	ДО
Производственные/складские объекты	13,51	8,20	20,15

б) Арендная ставка

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (В ПРОЦЕНТАХ)	
		ОТ	ДО
Производственные/складские объекты	12,15	11,70	13,70

2. Тип объекта

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (В ПРОЦЕНТАХ)	
		ОТ	ДО
Отношение удельной цены / арендной ставки зданий производственного/складского назначения с типичной для сегмента обеспеченностью земельным участком к удельной цене / арендной ставке помещений производственного/складского назначения при прочих равных условиях	1,15	1,03	1,22

3. Местоположение

а) Местоположение объекта в составе субъектов Московского региона

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (В ПРОЦЕНТАХ)	
		ОТ	ДО
Отношение удельной цены / арендной ставки производственного/складского объекта, расположенного в г. Москве к удельной цене / арендной ставке производственного/складского объекта, расположенного в Московской области при прочих равных условиях (объекты расположены рядом, но имеют территориальную принадлежность к разным субъектам)	1,06	1,02	1,10

б) Расположение объекта относительно ценовых зон Московского региона*

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (В ПРОЦЕНТАХ)	
		ОТ	ДО
Отношение удельной цены / арендной ставки производственного/складского объекта, расположенного в пределах Четвертого транспортного кольца (ЧТК), к удельной цене / арендной ставке производственного/складского объекта, расположенного в зоне между ЧТК и Московской кольцевой автомобильной дорогой (МКАД)	1,11	1,06	1,14
Отношение удельной цены / арендной ставки производственного/складского объекта, расположенного в зоне между ЧТК и МКАД, к удельной цене / арендной ставке производственного/складского объекта, расположенного за пределами МКАД на удалении не более 10 км от МКАД	1,12	1,07	1,17

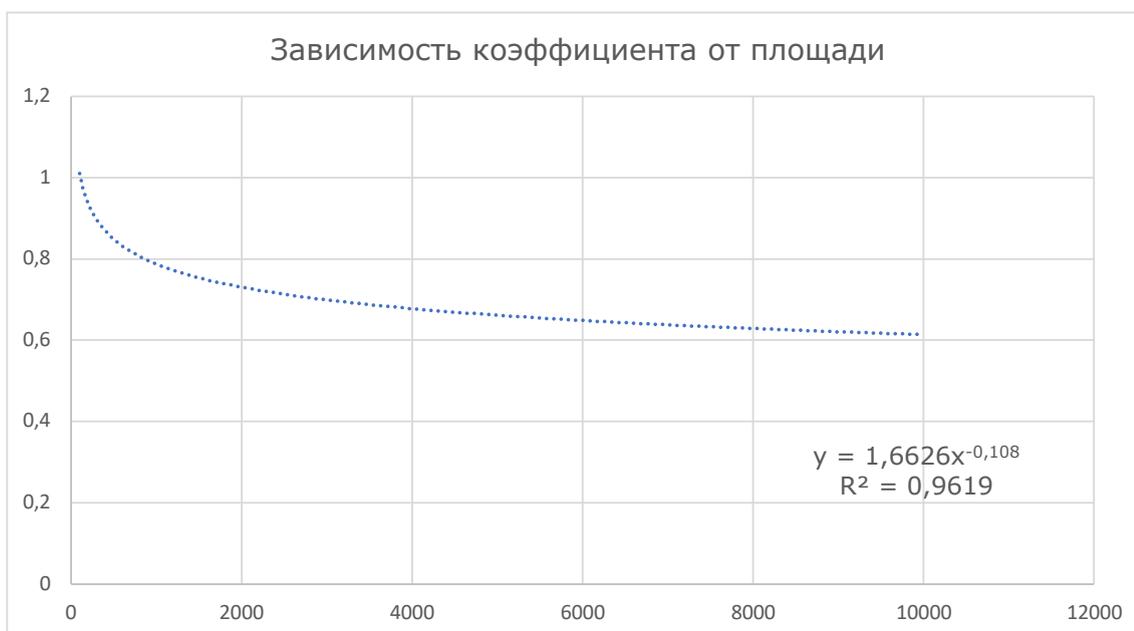
НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (В ПРОЦЕНТАХ)	
		ОТ	ДО
Отношение удельной цены / арендной ставки производственного/складского объекта, расположенного за пределами МКАД на удалении не более 10 км от МКАД, к удельной цене / арендной ставке производственного/складского объекта, расположенного в зоне свыше 10 км от МКАД, но не далее Московского малого кольца (ММК)	1,12	1,08	1,14
Отношение удельной цены / арендной ставки производственного/складского объекта, расположенного в зоне свыше 10 км от МКАД, но не далее ММК, к удельной цене / арендной ставке производственного/складского объекта, расположенного в зоне между ММК и Московским большим кольцом (МБК)	1,12	1,08	1,16
Отношение удельной цены / арендной ставки производственного/складского объекта, расположенного в зоне между ММК и МБК, к удельной цене / арендной ставке производственного/складского объекта, расположенного за пределами МБК	1,09	1,05	1,14

* в случае существенного различия местоположения объектов по фактору «направление относительно центра Москвы», необходимо проводить дополнительное исследование в отношении влияния данного фактора на стоимость

4. Общая площадь*

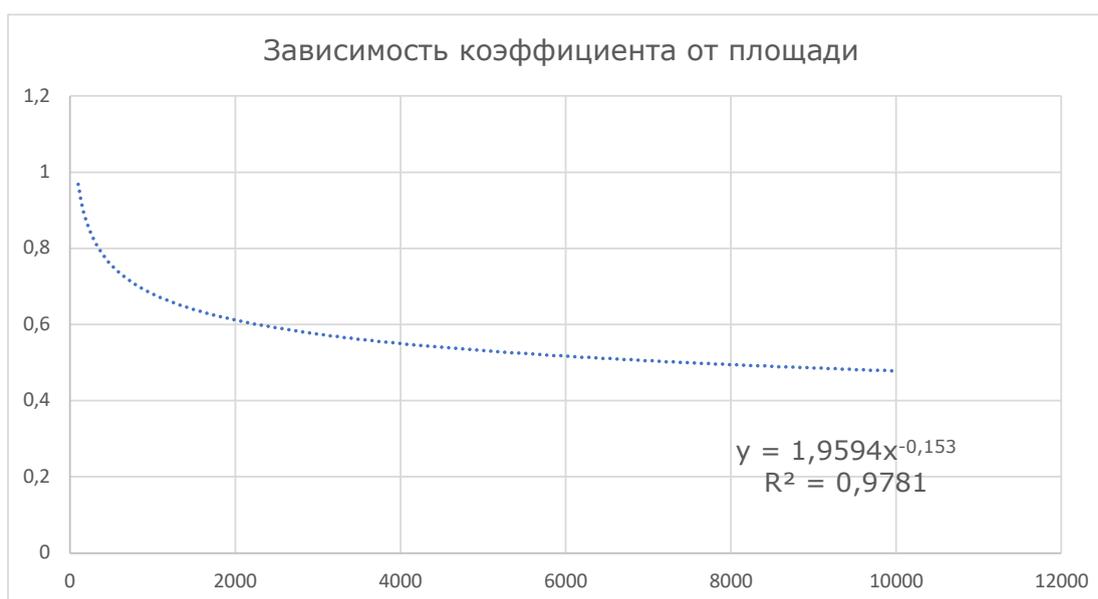
а) Цена предложения

ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ	ПЛОЩАДЬ, КВ. М	ОБЪЕКТЫ АНАЛОГИ						
		<100	100 - 500	500-1000	1000-2000	2000-5000	5000-10000	10000>
	<100	1,00	1,11	1,20	1,31	1,43	1,57	1,74
	100-500	0,90	1,00	1,08	1,18	1,29	1,41	1,57
	500-1000	0,83	0,93	1,00	1,09	1,20	1,31	1,45
	1000-2000	0,77	0,85	0,92	1,00	1,10	1,20	1,33
	2000-5000	0,70	0,77	0,84	0,91	1,00	1,09	1,21
	5000-10000	0,64	0,71	0,77	0,83	0,92	1,00	1,11
	10000>	0,58	0,64	0,69	0,75	0,83	0,90	1,00



б) Арендная ставка

ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ	ПЛОЩАДЬ, КВ. М	ОБЪЕКТЫ АНАЛОГИ								
		<100	100-250	250-500	500-1000	1000-1500	1500-2000	2000-5000	5000-10000	10000>
	<100	1,00	1,10	1,19	1,30	1,41	1,52	1,64	1,77	1,92
	100-250	0,91	1,00	1,09	1,18	1,29	1,39	1,50	1,61	1,75
	250-500	0,84	0,92	1,00	1,09	1,19	1,28	1,38	1,49	1,61
	500-1000	0,77	0,84	0,92	1,00	1,09	1,17	1,26	1,36	1,48
	1000-1500	0,71	0,78	0,84	0,92	1,00	1,08	1,16	1,25	1,36
	1500-2000	0,66	0,72	0,78	0,86	0,93	1,00	1,08	1,16	1,26
	2000-5000	0,61	0,67	0,73	0,79	0,86	0,93	1,00	1,08	1,17
	5000-10000	0,57	0,62	0,67	0,73	0,80	0,86	0,93	1,00	1,08
	10000>	0,52	0,57	0,62	0,68	0,74	0,79	0,86	0,92	1,00



* корректировка в том или ином случае может быть определена как посредством таблицы со значениями, так и с помощью эмпирической зависимости

5. Наличие отопления

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (КОЭФФИЦИЕНТ)	
		ОТ	ДО
Отношение удельной цены / арендной ставки отопляемого производственного/складского объекта к удельной цене / арендной ставке неотапливаемого производственного/складского объекта	1,24	1,22	1,40

6. Материал стен

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (КОЭФФИЦИЕНТ)	
		ОТ	ДО
Отношение удельной цены / арендной ставки производственного/складского объекта из сэндвич-панелей к удельной цене / арендной ставке кирпичного и/или бетонного производственного/складского объекта	0,86	0,75	0,95
Отношение удельной цены / арендной ставки кирпичного и/или бетонного производственного/складского объекта к удельной цене / арендной ставке производственного/складского объекта из дерева	1,40	1,29	1,49

Отношение удельной цены / арендной ставки кирпичного и/или бетонного производственного/складского объекта к удельной цене / арендной ставке производственного/складского объекта из металла и/или профлиста (без утеплителя)	1,25	1,23	1,28
--	------	------	------

7. Наличие грузоподъемных механизмов (ГПМ)

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (КОЭФФИЦИЕНТ)	
		ОТ	ДО
Отношение удельной цены / арендной ставки производственного/складского объекта, обеспеченного ГПМ, к удельной цене / арендной ставке производственного/складского объекта, не обеспеченного ГПМ	1,08	1,04	1,14

8. Наличие низкотемпературных помещений (холодильных камер)

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (КОЭФФИЦИЕНТ)	
		ОТ	ДО
Отношение удельной цены / арендной ставки основных помещений производственного/складского объекта к удельной цене / арендной ставке помещений холодильных камер в составе производственного/складского объекта	0,88	0,85	0,92

9. Рабочая высота потолка

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (КОЭФФИЦИЕНТ)	
		ОТ	ДО
Отношение удельной цены / арендной ставки производственного/складского объекта с рабочей высотой потолков 4,5 - 8 м к удельной цене / арендной ставке производственного/складского объекта с рабочей высотой потолков менее 4,5 м	1,12	1,08	1,15
Отношение удельной цены / арендной ставки производственного/складского объекта с рабочей высотой потолков более 8 м к удельной цене / арендной ставке производственного/складского объекта с рабочей высотой потолков 4,5 - 8 м	1,12	1,09	1,16

10. Наличие железнодорожной ветки

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (КОЭФФИЦИЕНТ)	
		ОТ	ДО
Отношение удельной цены / арендной ставки производственного/складского комплекса, оборудованного железнодорожной веткой, к удельной цене / арендной ставке производственного/складского комплекса без железнодорожной ветки	1,12	1,08	1,18

11. Физическое состояние объекта

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (КОЭФФИЦИЕНТ)	
		ОТ	ДО
Отношение удельной цены / арендной ставки производственного/складского объекта, находящегося в хорошем состоянии, к удельной цене / арендной ставке производственного/складского объекта, находящегося в удовлетворительном состоянии (принимается во внимание общее состояние конструктивных элементов здания и внутренней отделки)	1,18	1,14	1,24

Отношение удельной цены / арендной ставки складского объекта, находящегося в неудовлетворительном состоянии, к удельной цене / арендной ставке складского объекта, находящегося в удовлетворительном состоянии (принимается во внимание общее состояние конструктивных элементов здания и внутренней отделки)	0,90	0,84	0,95
---	------	------	------

12. Функциональное назначение помещений в составе складского объекта

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (КОЭФФИЦИЕНТ)	
		ОТ	ДО
Отношение удельной цены / арендной ставки административно-бытовых помещений в составе производственного/складского объекта/комплекса к удельной цене / арендной ставке производственной/складской части объекта/комплекса	1,31	1,19	1,36

13. Недогрузка

а) Объекты, расположенные в пределах МКАД

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (В ПРОЦЕНТАХ)	
		ОТ	ДО
Производственные/складские объекты	10,11	7,42	12,48

б) Объекты, расположенные за пределами МКАД

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (В ПРОЦЕНТАХ)	
		ОТ	ДО
Производственные/складские объекты	9,66	7,10	11,51

14. Величина операционных расходов

а) Объекты, расположенные в пределах МКАД

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (В ПРОЦЕНТАХ)	
		ОТ	ДО
Величина операционных расходов (без учета коммунальных платежей) для производственных/складских объектов (процент от потенциального валового дохода)	23,32	18,86	27,85

б) Объекты, расположенные за пределами МКАД

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (В ПРОЦЕНТАХ)	
		ОТ	ДО
Величина операционных расходов (без учета коммунальных платежей) для производственных/складских объектов (процент от потенциального валового дохода)	22,63	19,44	28,50

15. Состав операционных расходов

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ (В ПРОЦЕНТАХ)
Налог на имущество	7
Платежи за земельный участок (налоговые/арендные платежи)	6
Расходы на страхование	5
Расходы на управление	12
Коммунальные платежи	25
Эксплуатационные расходы	19
Расходы на рекламу (маркетинг)	8
Резерв на замещение	18
Итого	100

16. Текущая доходность недвижимости (ставка капитализации)

а) Производственные и складские объекты, расположенные в пределах МКАД

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (В ПРОЦЕНТАХ)	
		ОТ	ДО
Коэффициент капитализации производственных/ складских объектов	13,63	11,50	15,41

б) Производственные и складские объекты, расположенные за пределами МКАД

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (В ПРОЦЕНТАХ)	
		ОТ	ДО
Коэффициент капитализации производственных/ складских объектов	13,99	12,18	15,01

17. Плотность застройки (отношение площади построек к площади земельного участка)

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (КОЭФФИЦИЕНТ)	
		ОТ	ДО
Типичная для сегмента плотность застройки в пределах МКАД	0,52	0,31	0,74
Типичная для сегмента плотность застройки за пределами МКАД	0,35	0,27	0,40

18. Доля стоимости земельного участка в общей стоимости единого объекта недвижимости

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (КОЭФФИЦИЕНТ)	
		ОТ	ДО
Доля стоимости земельного участка в общей стоимости единого объекта недвижимости с типичной для сегмента обеспеченностью земельным участком в пределах МКАД	0,33	0,21	0,36
Доля стоимости земельного участка в общей стоимости единого объекта недвижимости с типичной для сегмента обеспеченностью земельным участком за пределами МКАД	0,31	0,17	0,40

19. Прибыль предпринимателя

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (В ПРОЦЕНТАХ)	
		ОТ	ДО
Прибыль предпринимателя при инвестировании в строительство для объектов, расположенных в пределах МКАД	24,36	19,71	28,66
Прибыль предпринимателя при инвестировании в строительство для объектов, расположенных за пределами МКАД	22,35	17,81	27,72

20. Права собственности и права аренды на земельный участок в составе единого объекта недвижимости

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (КОЭФФИЦИЕНТ)	
		ОТ	ДО
Отношение стоимости объекта недвижимости с правами собственности на земельный участок к объекту недвижимости с правами аренды на земельный участок при прочих равных условиях для объектов, расположенных в пределах МКАД	1,09	1,05	1,14
Отношение стоимости объектов недвижимости с правами собственности на земельный участок к объектам недвижимости с правами аренды на земельный участок при прочих равных условиях для объектов, расположенных за пределами МКАД	1,11	1,07	1,15

21. Срок экспозиции

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	СРЕДНИЕ СРОКИ ЭКСПОЗИЦИИ, МЕС.	
		ОТ	ДО
Срок экспозиции низкоклассных объектов производственного и складского назначения	5,5	3	8

ЧАСТЬ № 4

СТАТИСТИЧЕСКИЙ АНАЛИЗ ОТРАСЛЕВЫХ ДАННЫХ,
ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ПРИ ОЦЕНКЕ СТОИМОСТИ
ПРЕДПРИЯТИЯ (БИЗНЕСА)

1.1 ОПИСАНИЕ МЕТОДОЛОГИИ ИССЛЕДОВАНИЯ

Актуальность настоящего исследования продиктована необходимостью использования в практике оценки стоимости бизнеса отраслевой информации как для непосредственного осуществления расчетов, так и для их поэтапной верификации. Иными словами, при определении стоимости компании отраслевые данные могут служить ориентиром в ходе интерпретации итоговых результатов расчета, и, в то же время, являться дополнительным источником информации, используемым оценщиком в расчетах в случаях недостатка или отсутствия ретроспективных данных о деятельности оцениваемого предприятия. Также стоит отметить, что стоимость компании по своей природе является понятием долгосрочным и интервальным, что, в рамках существующих методик оценки, выражается в обоснованном стремлении рассматривать с определенной долей приближения в бесконечно долгом периоде вероятные изменения показателей деятельности отдельно взятой компании соответствующими отраслевой информации.

Принимая во внимание, что информация – это результат преобразования и анализа данных при решении конкретных задач, целью настоящего исследования является изучение отраслевых данных, направленное на извлечение и обработку информации и формирование знаний на её основе с помощью методов описательной математической статистики о различных показателях деятельности совокупности предприятий для многократного использования в ходе принятия различных решений.

Для достижения поставленной цели нами были изучены данные Информационного ресурса СПАРК¹ о результатах финансово-хозяйственной деятельности в период с 2013 по 2017 год компаний, действующих на территории Российской Федерации в следующих отраслях:

- 01.11 «Выращивание зерновых (кроме риса), зернобобовых культур и семян масличных культур» (более 6000 компаний).
- 01.13.1 «Выращивание овощей» (более 400 компаний).
- 01.24 «Выращивание семечковых и косточковых культур» (более 50 компаний).
- 03.1 «Рыболовство» (более 1200 компаний).

Рассматриваемые результаты финансово-хозяйственной деятельности компаний включали в себя следующие данные:

- Величина страховых взносов в ПФР, ФОМС, ФСС.
- Запасы (строка 1210).
- Дебиторская задолженность (строка 1230).
- Капитал и резервы (строка 1300).
- Совокупный долг.
- Кредиторская задолженность (строка 1520).
- Выручка (строка 2110).
- Себестоимость продаж (строка 2120).
- Коммерческие расходы (строка 2210).
- Управленческие расходы (строка 2220).
- Прочие доходы (строка 2340).
- Прочие расходы (строка 2350).
- EBIT.
- Оплата труда (строка 4122).
- Налог на прибыль (строка 4124).
- Продажа внеоборотных активов (строка 4211).
- Приобретение внеоборотных активов (строка 4221).
- Платежи по процентам, включаемым в стоимость инвестиционного актива (строка 4224).

¹ Информационный ресурс СПАРК (URL-адрес: <http://www.spark-interfax.ru/>)

На основе указанных данных для каждой компании были рассчитаны 6 групп показателей, характеризующих финансово-хозяйственную деятельность компаний. Полученная информация послужила объектом настоящего исследования.

1. Собственный оборотный капитал (СОК):
 - Период погашения дебиторской задолженности.
 - Период погашения кредиторской задолженности (от выручки).
 - Период погашения кредиторской задолженности (от себестоимости).
 - Период оборота запасов.
 - СОК, в % от выручки.
2. Расчет EBIT:
 - Себестоимость, в % от выручки.
 - Коммерческие расходы, в % от выручки.
 - Управленческие расходы, в % от выручки.
 - Коммерческие и управленческие расходы (КиАУР), в % от выручки.
 - Фонд оплаты труда (вкл. соц.взносы, НДФЛ), в % от общих расходов² (искл. ФОТ).
 - Фонд оплаты труда (вкл. соц.взносы, НДФЛ), в % от выручки.
 - Эффективная ставка страховых взносов в ПФР, ФОМС, ФСС, в % от ФОТ.
 - Прочие доходы, в % от выручки.
 - Прочие расходы, в % от выручки.
 - Прочие расходы, в % от общих расходов.
3. Показатели рентабельности:
 - Валовая рентабельность, %.
 - Рентабельность продаж, %.
 - Рентабельность по EBIT, %.
4. Структура капитала:
 - D/E, %.
5. Налог на прибыль:
 - Эффективная ставка налога на прибыль по отношению к EBIT (общая система), %.
 - Эффективная ставка налога на прибыль по отношению к EBIT (ЕСХН), %.
 - Эффективная ставка налога на прибыль по отношению к EBIT (прочие), %.
6. Капитальные вложения (ОС, НМА, результаты НИОКР, капитальные вложения во внеоборотные активы):
 - Поступления от продажи внеоборотных активов, в % от выручки.
 - Платежи в связи с приобретением внеоборотных активов, в % от выручки.
 - Проценты, включаемые в стоимость инвестиционного актива, в % от платежей в связи с приобретением внеоборотных активов.

Следующий этап исследования связан с предварительной обработкой полученной информации для дальнейшего статистического анализа. Приведенные выше рассчитанные показатели основаны на неидеальных данных. Наиболее часто встречающееся и важное следствие последнего – проблема выбросов. Указанная проблема в особенности характерна для данных о результатах финансово-хозяйственной деятельности предприятий, на формирование которых влияет множество внутренних и внешних факторов.

В рамках настоящего исследования определение выбросов было основано на распространенном методе анализа межквартильного размаха, определяемого как разница между третьим и первым квартилями.

Квартили – числа, делящие организованный в порядке неубывания ряд значений признака X на четыре равные по численности части:

25% всех значений признака X не больше первого (или нижнего) квартиля, а оставшиеся 75% значений – не меньше;

² Общие расходы в периоде определяются как сумма себестоимости продаж, коммерческих и управленческих расходов.

50% всех значений признака X не больше второго (или среднего) квартиля, а оставшиеся 50% значений — не меньше (очевидно, вторая квартиль — это то же самое, что медиана);

75% всех значений признака X не больше третьего (или верхнего) квартиля, а оставшиеся 25% значений — не меньше.

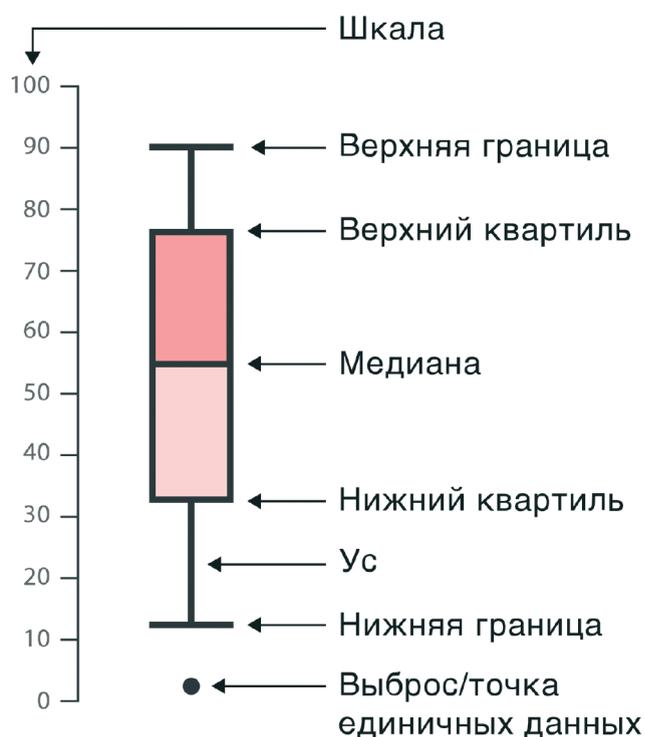
Любые значения, не попадающие в отрезок³

$$[x_{0,25} - 1,5/QR; x_{0,75} + 1,5/QR]$$

считаются выбросами. Определенные таким образом выбросы в ходе статистического анализа совокупностей показателей обрабатывались как пропущенные значения.

Для визуализации проведенной работы с выбросами в дальнейшем будут приведены диаграммы размаха для каждой совокупности анализируемых показателей. Диаграмма размаха строится следующим образом:

Рисунок 1. Диаграмма размаха



«Ящик» на этой диаграмме — это прямоугольник, нижней и верхней границами которого служат соответственно нижний квартиль $x_{0,25}$ и верхний квартиль $x_{0,75}$. Внутри «ящика» на уровне медианы $x_{med} = x_{0,50}$ проведена горизонтальная линия, разделяющая его на две части. Из «ящика» выходят «усы», определяющие границы отрезка

$$[\max\{x_{min}; x_{0,25} - 1,5/QR\}; \min\{x_{0,75} + 1,5/QR; x_{max}\}].$$

Выбросы, обрабатываемые в последующем анализе как пропущенные значения, располагаются за пределами границ указанного отрезка. Таким образом, в результате анализа выбросов были определены статистические совокупности показателей, изучение центральных, вариационных и интервальных характеристик которых является целью настоящей работы.

Следовательно, для каждой статистической совокупности, характеризующей финансово-хозяйственную деятельность компаний в период с 2013 по 2017 год, были определены следующие статистические показатели:

7. Центральные характеристики:

- Среднее значение.
- Медиана.

3 — межквартильный размах ()

8. Показатели вариации:
 - Размах вариации.
 - Среднеквадратичное отклонение.
9. Коэффициент вариации.
 - Интервальная оценка:
 - Границы доверительного интервала.

Указанные статистические показатели были рассчитаны и приводятся в настоящей работе только для статистических совокупностей с достаточным объемом выборки, т.е. содержащих более 30 значений ($n > 30 \pm 5$). Величина принятого ограничения продиктована тем, что именно при этом количестве значений в выборке для подавляющего большинства генеральных совокупностей распределение выборочных средних становится приближенно нормальным.

СТАТИСТИЧЕСКИЕ ДАННЫЕ ПО ОТРАСЛЯМ

1.2 ВЫРАЩИВАНИЕ ЗЕРНОВЫХ (КРОМЕ РИСА), ЗЕРНОБОБОВЫХ КУЛЬТУР И СЕМЯН МАСЛИЧНЫХ КУЛЬТУР (КОД 01.11)

Эта группировка включает:

- все формы выращивания зерновых, зернобобовых культур и семян масличных культур в открытом грунте

Выращивание этих культур часто комбинируется в тех или иных сельскохозяйственных подразделениях.

Эта группировка также включает:

- выращивание зерновых культур, таких как: пшеница, кукуруза, сорго, ячмень, рожь, овес, просо, гречиха и прочие зерновые культуры, не включенные в другие группировки;
- выращивание зернобобовых культур, таких как: горох, люпин, чечевица, бобы, конские бобы, нут (бараний горох), вигна, вика и прочие зернобобовые культуры;
- выращивание семян масличных культур, таких как: подсолнечник, соевые бобы, рапс, лен масличный, арахис (земляной орех), клещевина обыкновенная, горчица, масличная нуга, сафлор, кунжут и прочих масличных культур.

Эта группировка не включает:

- выращивание сахарной кукурузы;
- выращивание кормовой кукурузы;
- выращивание плодов масличных культур.

1.2.1 СОБСТВЕННЫЙ ОБОРОТНЫЙ КАПИТАЛ (СОК)

1.2.1.1 Период погашения дебиторской задолженности

Рисунок 2. Диаграмма размаха генеральных совокупностей (ПП ДЗ)

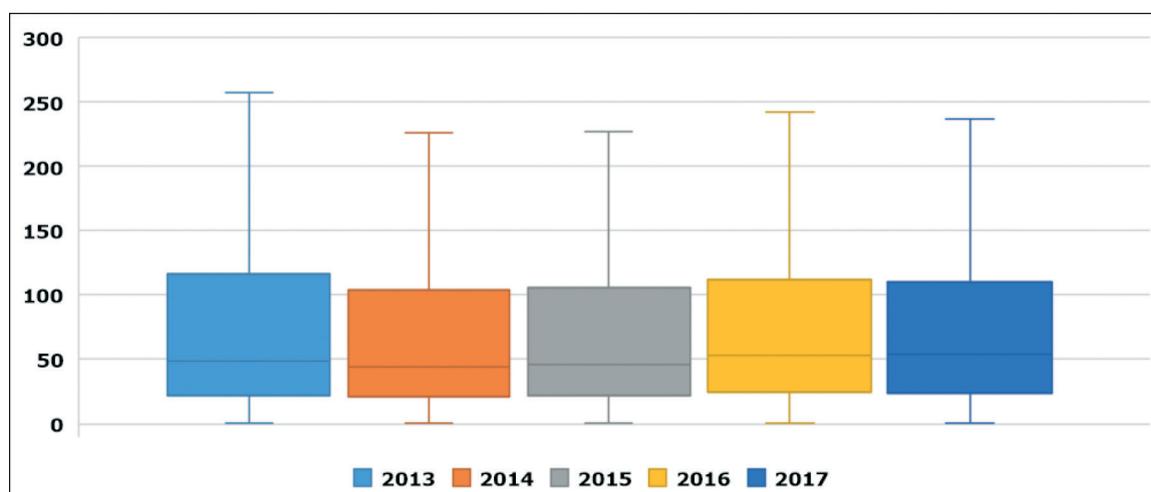


Табл. 1. Характеристики выборочной совокупности (ПП ДЗ)

НАИМЕНОВАНИЕ	2013	2014	2015	2016	2017	AVG
1. Объем выборки	5 686	6 274	6 734	7 145	7 574	6 682
2. Среднее значение	50,76	44,68	45,98	51,97	59,01	50,48
3. Медиана	30,57	28,19	30,14	33,91	36,71	31,90
4. Размах вариации	244	209	230	316	358	271,61
5. Среднеквадратичное отклонение	55,26	46,31	46,72	52,41	60,85	52,31
6. Коэффициент вариации	108,88%	103,63%	101,61%	100,85%	103,12%	103,62%
7. Доверительный интервал	(49;52)	(44;46)	(45;47)	(51;53)	(58;60)	(49;52)

1.2.1.2 Период погашения кредиторской задолженности (от выручки)

Рисунок 3. Диаграмма размаха генеральных совокупностей (ПП КЗ от выручки)

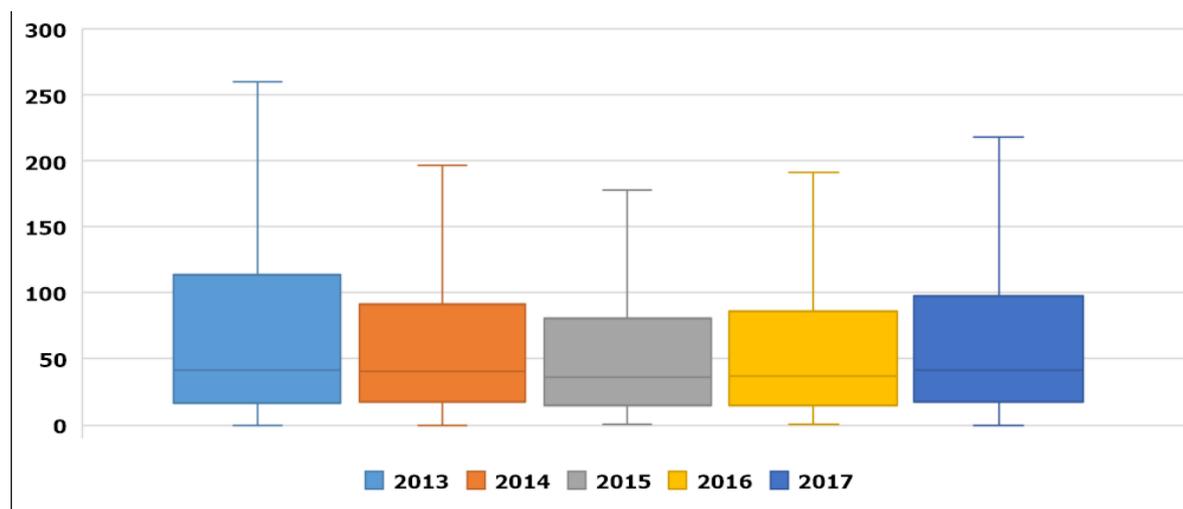


Табл. 2. Характеристики выборочной совокупности (ПП КЗ от выручки)

НАИМЕНОВАНИЕ	2013	2014	2015	2016	2017	AVG
1. Объем выборки	5 904	6 584	7 088	7 483	7 955	7 003
2. Среднее значение	54,26	50,97	47,08	48,30	58,59	51,84
3. Медиана	29,17	27,92	25,44	25,24	30,93	27,74
4. Размах вариации	281	260	259	283	344	285,27
5. Среднеквадратичное отклонение	62,38	57,34	53,80	55,93	67,91	59,47
6. Коэффициент вариации	114,96%	112,50%	114,28%	115,81%	115,92%	103,62%
7. Доверительный интервал	(53;56)	(50;52)	(46;48)	(47;50)	(57;60)	(50;54)

1.2.1.3 Период погашения кредиторской задолженности (от себестоимости)

Рисунок 4. Диаграмма размаха генеральных совокупностей (ПП КЗ от себестоимости)

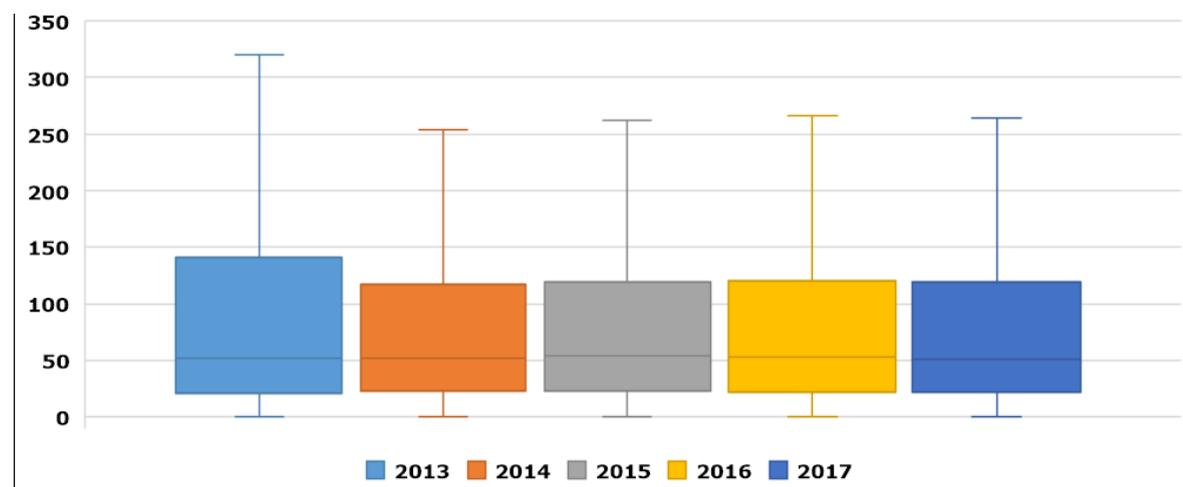


Табл. 3. Характеристики выборочной совокупности (ПП КЗ от себестоимости)

НАИМЕНОВАНИЕ	2013	2014	2015	2016	2017	AVG
1. Объем выборки	5 902	6 604	7 059	7 450	7 915	6 986
2. Среднее значение	63,87	62,98	62,10	62,01	69,89	64,17
3. Медиана	34,94	35,62	34,41	34,10	37,38	35,29
4. Размах вариации	323	313	456	346	392	365,91
5. Среднеквадратичное отклонение	72,71	69,98	69,45	69,85	80,17	72,43
6. Коэффициент вариации	113,85%	111,10%	111,83%	112,64%	114,71%	112,83%
7. Доверительный интервал	(62;66)	(61;65)	(60;64)	(60;64)	(68;72)	(62;66)

1.2.1.4 Период оборота запасов

Рисунок 5. Диаграмма размаха генеральных совокупностей (ПО Запасов)

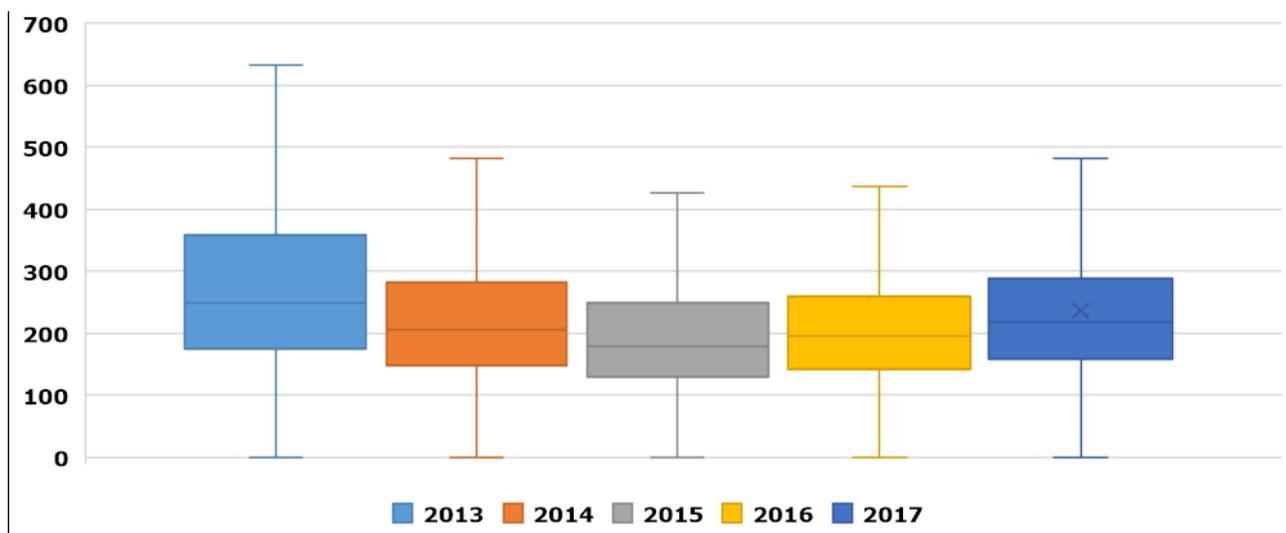


Табл. 4. Характеристики выборочной совокупности (ПО Запасов)

НАИМЕНОВАНИЕ	2013	2014	2015	2016	2017	AVG
1. Объем выборки	6 830	7 430	7 917	8 327	8 812	7 863
2. Среднее значение	272,55	231,53	202,27	205,90	228,73	228,20
3. Медиана	244,76	210,93	178,06	187,45	208,20	205,88
4. Размах вариации	794	669	629	616	702	682,01
5. Среднеквадратичное отклонение	170,06	140,00	130,09	131,11	150,51	144,35
6. Коэффициент вариации	62,39%	60,47%	64,32%	63,68%	65,80%	63,33%
7. Доверительный интервал	(269;277)	(228;235)	(199;205)	(203;209)	(226;232)	(224;232)

1.2.1.5 Собственный оборотный капитал, в % от выручки

Рисунок 6. Диаграмма размаха генеральных совокупностей (СОК, в % от выручки)

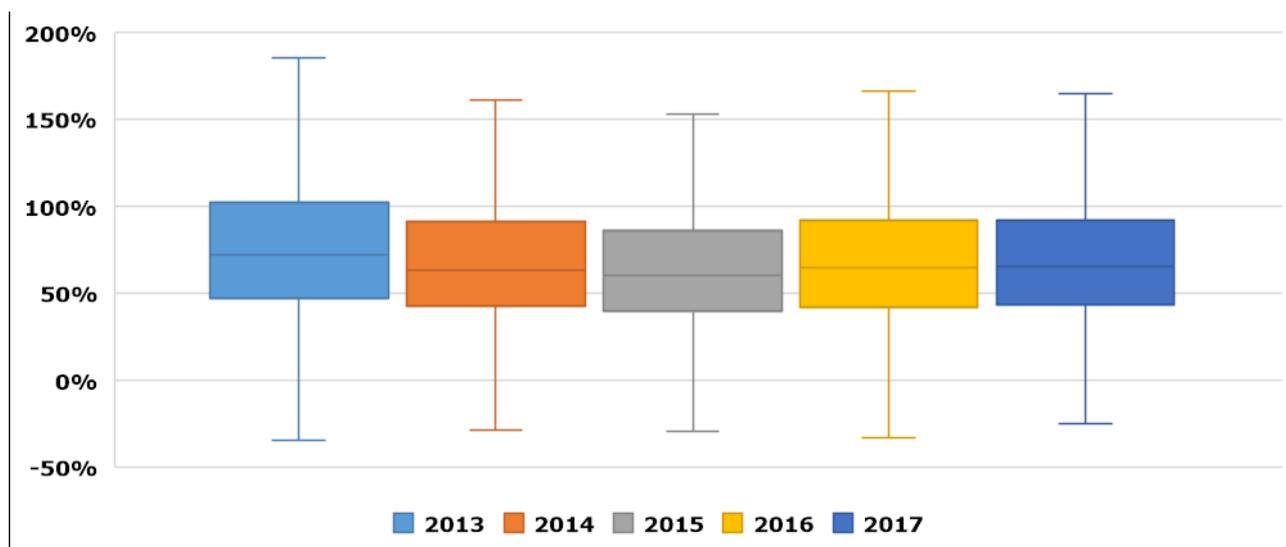


Табл. 5. Характеристики выборочной совокупности (СОК, в % от выручки)

НАИМЕНОВАНИЕ	2013	2014	2015	2016	2017	AVG
1. Объем выборки	7 078	7 616	8 124	8 635	9 105	8 112
2. Среднее значение	69,80%	61,56%	56,08%	58,51%	60,56%	61,30%
3. Медиана	64,48%	58,18%	52,79%	55,05%	56,07%	57,31%
4. Размах вариации	312,22%	280,18%	261,53%	282,17%	318,48%	290,92%
5. Среднеквадратичное отклонение	54,26%	48,18%	45,06%	48,51%	53,72%	49,94%
6. Коэффициент вариации	77,74%	78,26%	80,34%	82,90%	88,71%	81,59%
7. Доверительный интервал, %	(68,5;71,1)	(60,5;62,6)	(55,1;57,1)	(57,5;59,5)	(59,5;61,7)	(60,2;62,4)

1.2.2 РАСЧЕТ ЕВИТ

1.2.2.1 Себестоимость, в % от выручки

Рисунок 7. Диаграмма размаха генеральных совокупностей (Себестоимость, в % от выручки)

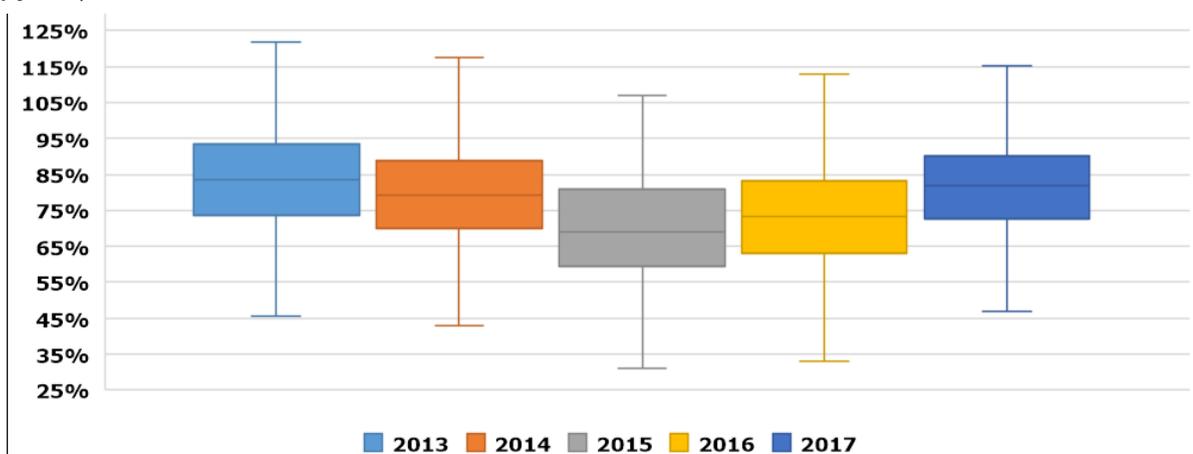


Табл. 6. Характеристики выборочной совокупности (Себестоимость, в % от выручки)

НАИМЕНОВАНИЕ	2013	2014	2015	2016	2017	AVG
1. Объем выборки	7 117	7 820	8 527	8 964	9 137	8 313
2. Среднее значение	86,25%	83,37%	76,20%	78,09%	84,44%	81,67%
3. Медиана	88,08%	85,02%	77,70%	79,87%	86,47%	83,43%
4. Размах вариации	90,43%	97,75%	123,14%	111,66%	91,50%	102,90%
5. Среднеквадратичное отклонение	16,47%	17,36%	20,60%	19,18%	16,36%	17,99%
6. Коэффициент вариации	19,10%	20,82%	27,03%	24,57%	19,37%	22,18%
7. Доверительный интервал, %	(85,9;86,6)	(83;83,8)	(75,8;76,6)	(77,7;78,5)	(84,1;84,8)	(81,3;82,1)

1.2.2.2 Коммерческие расходы, в % от выручки

Рисунок 8. Диаграмма размаха генеральных совокупностей (Комм. расходы, в % от выручки)

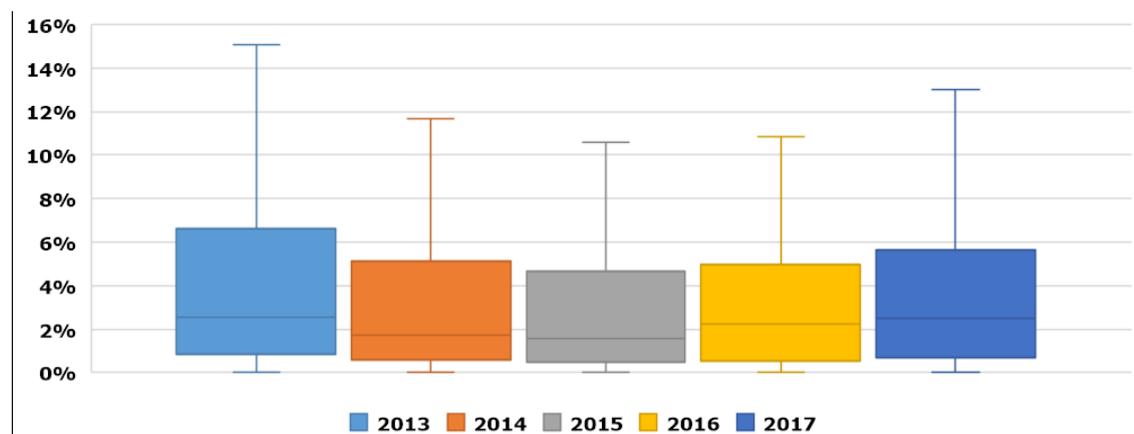


Табл. 7. Характеристики выборочной совокупности (Комм. расходы, в % от выручки)

НАИМЕНОВАНИЕ	2013	2014	2015	2016	2017	AVG
1. Объем выборки	489	536	633	738	908	661
2. Среднее значение	4,51%	3,79%	3,13%	3,37%	4,12%	3,79%
3. Медиана	2,55%	2,05%	1,57%	1,82%	2,33%	2,06%
4. Размах вариации	21,05%	18,95%	16,61%	17,79%	19,74%	18,83%
5. Среднеквадратичное отклонение	5,03%	4,43%	3,76%	3,91%	4,64%	4,35%
6. Коэффициент вариации	111,51%	116,82%	119,95%	115,87%	112,48%	115,33%
7. Доверительный интервал, %	(4,1;5)	(3,4;4,2)	(2,8;3,4)	(3,1;3,7)	(3,8;4,4)	(3,4;4,1)

1.2.2.3 Управленческие расходы, в % от выручки

Рисунок 9. Диаграмма размаха генеральных совокупностей (Упр. расходы, в % от выручки)

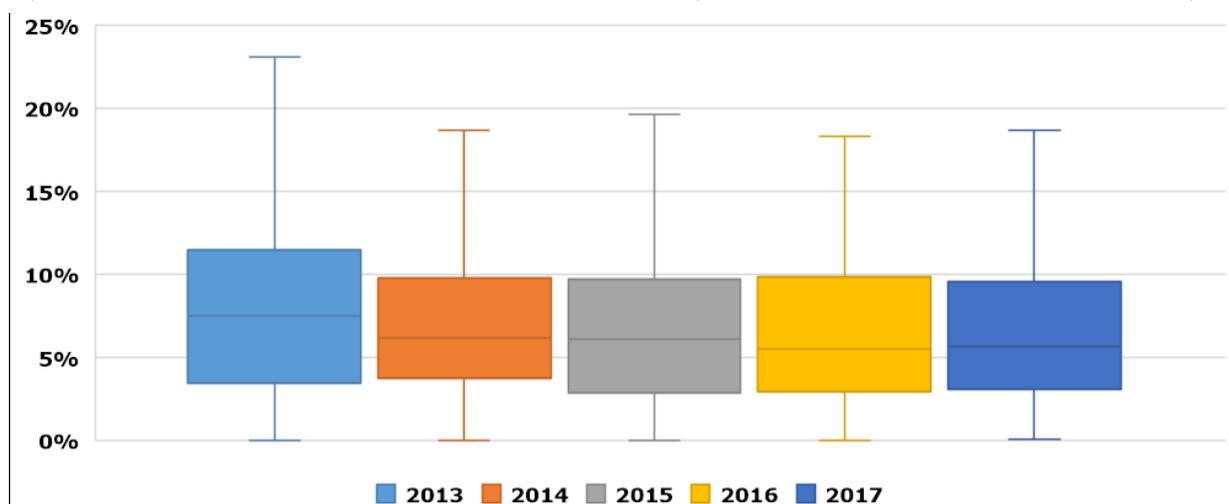


Табл. 8. Характеристики выборочной совокупности (Упр. расходы, в % от выручки)

НАИМЕНОВАНИЕ	2013	2014	2015	2016	2017	AVG
1. Объем выборки	511	570	729	903	1 097	762
2. Среднее значение	8,64%	8,33%	8,79%	8,74%	8,91%	8,68%
3. Медиана	7,26%	6,39%	6,36%	6,26%	6,55%	6,56%
4. Размах вариации	34,81%	36,70%	37,33%	37,68%	38,53%	37,01%
5. Среднеквадратичное отклонение	7,35%	7,69%	8,27%	8,16%	8,32%	7,96%
6. Коэффициент вариации	85,12%	92,29%	94,06%	93,33%	93,44%	91,65%
7. Доверительный интервал, %	(8;9,3)	(7,7;9)	(8,2;9,4)	(8,2;9,3)	(8,4;9,4)	(8,1;9,3)

1.2.2.4 Коммерческие и управленческие расходы (КиАУР), в % от выручки

Рисунок 10. Диаграмма размаха генеральных совокупностей (КиАУР, в % от выручки)

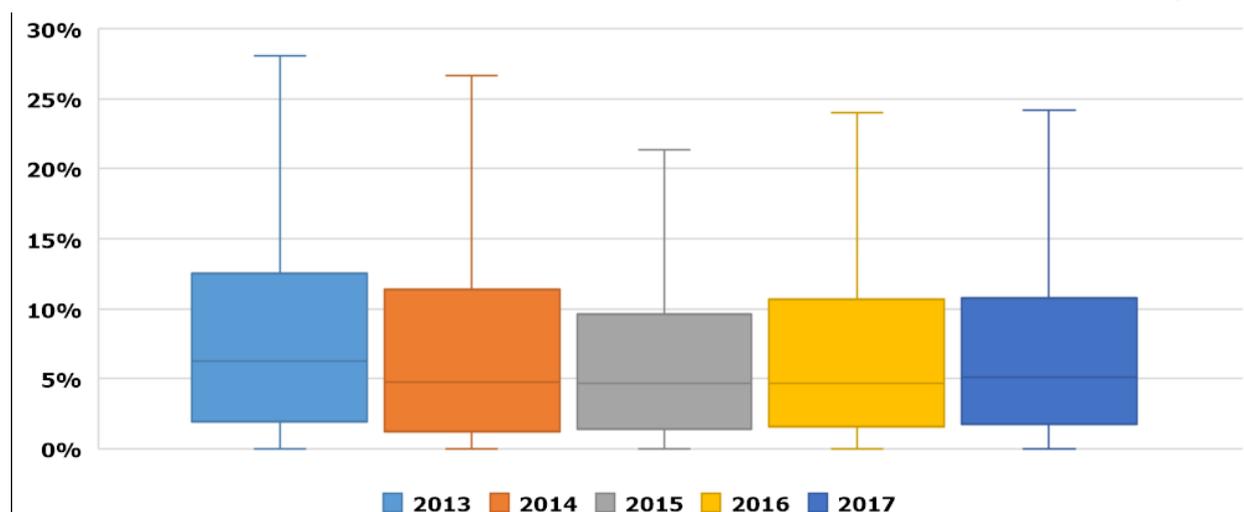


Табл. 9. Характеристики выборочной совокупности (КиАУР, в % от выручки)

НАИМЕНОВАНИЕ	2013	2014	2015	2016	2017	AVG
1. Объем выборки	830	936	1 139	1 348	1 621	1 175
2. Среднее значение	8,33%	8,35%	8,28%	8,88%	8,85%	8,54%
3. Медиана	6,12%	5,46%	5,31%	5,88%	6,00%	5,75%
4. Размах вариации	36,92%	39,54%	39,62%	39,86%	39,65%	39,12%
5. Среднеквадратичное отклонение	8,11%	8,69%	8,76%	9,14%	8,84%	8,71%
6. Коэффициент вариации	97,35%	104,03%	105,79%	102,93%	99,85%	101,99%
7. Доверительный интервал, %	(7,8;8,9)	(7,8;8,9)	(7,8;8,8)	(8,4;9,4)	(8,4;9,3)	(8,9;1)

1.2.2.5 ФОТ (вкл. соц.взносы, НДСФЛ), в % от общих расходов (искл. ФОТ)

Рисунок 11. Диаграмма размаха генеральных совокупностей (ФОТ, в % от общих расходов)

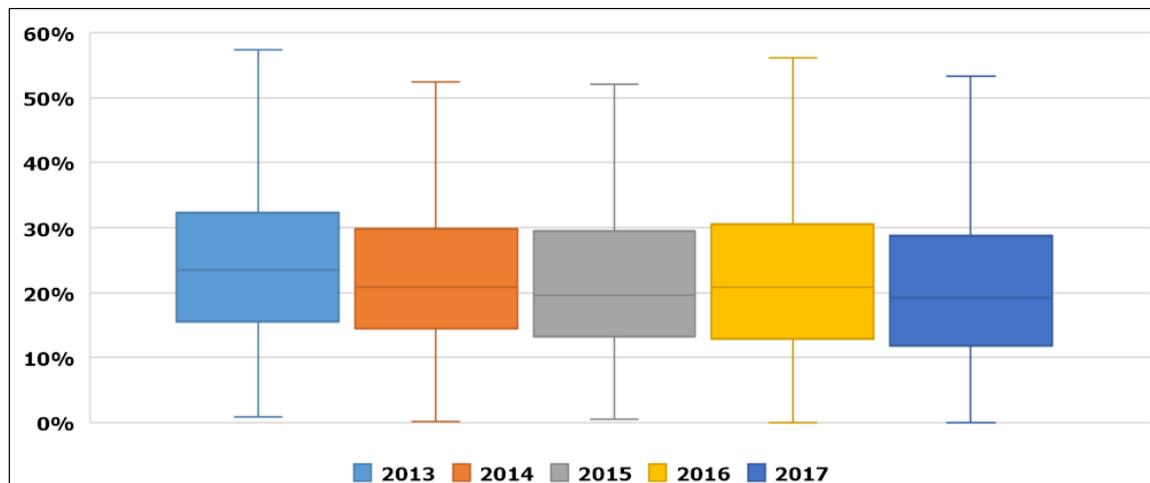


Табл. 10. Характеристики выборочной совокупности (ФОТ, в % от общих расходов)

НАИМЕНОВАНИЕ	2013	2014	2015	2016	2017	AVG
1. Объем выборки	1 627	2 055	2 355	2 900	3 390	2 465
2. Среднее значение	25,31%	22,71%	20,52%	20,40%	19,25%	21,64%
3. Медиана	23,71%	20,90%	18,16%	17,83%	17,14%	19,55%
4. Размах вариации	76,07%	66,86%	79,59%	78,21%	81,73%	76,49%
5. Среднеквадратичное отклонение	13,91%	13,19%	13,45%	13,75%	13,19%	13,50%
6. Коэффициент вариации	54,97%	58,08%	65,57%	67,43%	68,54%	62,92%
7. Доверительный интервал, %	(24,6;26)	(22,1;23,3)	(20,21,1)	(19,9;20,9)	(18,8;19,7)	(21,1;22,2)

1.2.2.6 ФОТ (вкл. соц.взносы, НДСФЛ), в % от выручки

Рисунок 12. Диаграмма размаха генеральных совокупностей (ФОТ, в % от выручки)

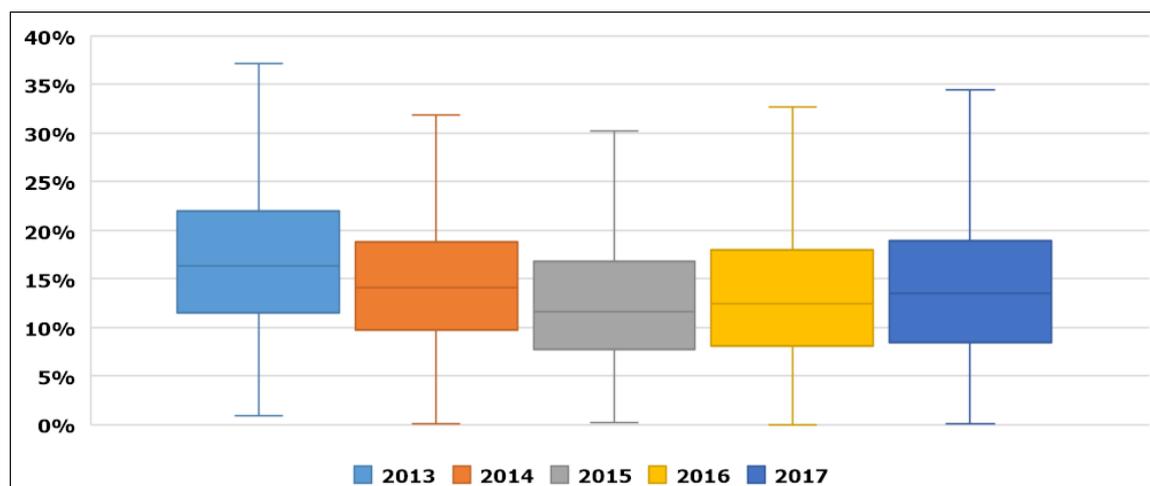


Табл. 11. Характеристики выборочной совокупности (ФОТ, в % от выручки)

НАИМЕНОВАНИЕ	2013	2014	2015	2016	2017	AVG
1. Объем выборки	1 646	2 082	2 395	2 929	3 461	2 503
2. Среднее значение	17,67%	15,57%	13,04%	13,03%	13,91%	14,65%
3. Медиана	17,14%	14,80%	11,65%	11,80%	12,65%	13,61%
4. Размах вариации	47,85%	45,17%	37,60%	47,41%	49,38%	45,48%
5. Среднеквадратичное отклонение	8,67%	8,24%	8,15%	8,11%	8,91%	8,42%
6. Коэффициент вариации	49,10%	52,89%	62,50%	62,22%	64,05%	58,15%
7. Доверительный интервал, %	(17,2;18,1)	(15,2;15,9)	(12,7;13,4)	(12,7;13,3)	(13,6;14,2)	(14,3;15)

1.2.2.6 Эффективная ставка страховых взносов в ПФР, в % от ФОТ

Рисунок 13. Диаграмма размаха генеральных совокупностей (ПФР, в % от ФОТ)

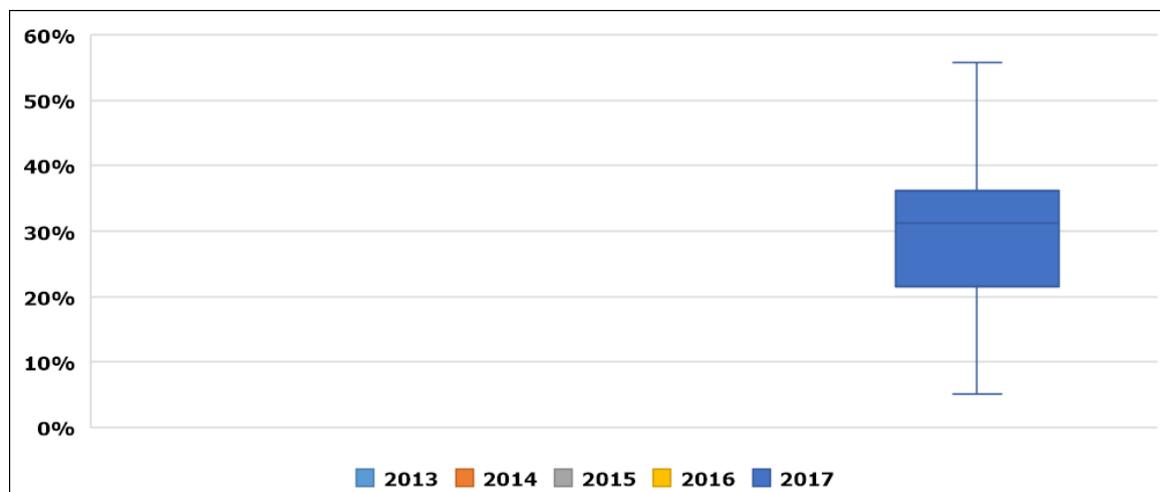


Табл. 12. Характеристики выборочной совокупности (ПФР, в % от ФОТ)

НАИМЕНОВАНИЕ	2013	2014	2015	2016	2017	AVG
1. Объем выборки	Н/Д	Н/Д	Н/Д	Н/Д	2 495	-
2. Среднее значение	Н/Д	Н/Д	Н/Д	Н/Д	30,37%	-
3. Медиана	Н/Д	Н/Д	Н/Д	Н/Д	31,45%	-
4. Размах вариации	Н/Д	Н/Д	Н/Д	Н/Д	54,08%	-
5. Среднеквадратичное отклонение	Н/Д	Н/Д	Н/Д	Н/Д	8,76%	-
6. Коэффициент вариации	Н/Д	Н/Д	Н/Д	Н/Д	28,84%	-
7. Доверительный интервал, %	Н/Д	Н/Д	Н/Д	Н/Д	(30;30,7)	-

1.2.2.8 Эффективная ставка страховых взносов в ФОМС, в % от ФОТ

Рисунок 14. Диаграмма размаха генеральных совокупностей (ФОМС, в % от ФОТ)

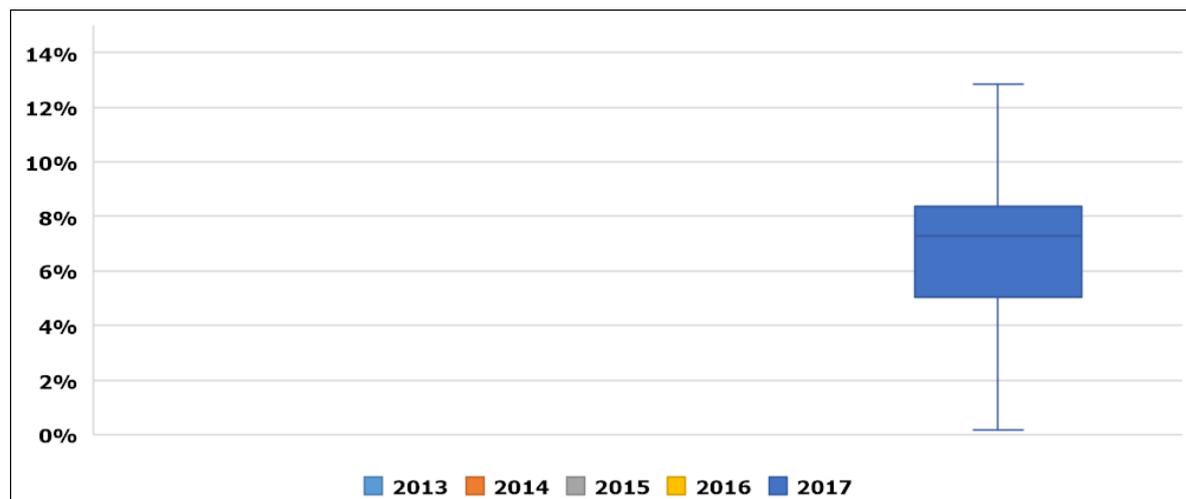


Табл. 13. Характеристики выборочной совокупности (ФОМС, в % от ФОТ)

НАИМЕНОВАНИЕ	2013	2014	2015	2016	2017	AVG
1. Объем выборки	Н/д	Н/д	Н/д	Н/д	2 486	-
2. Среднее значение	Н/д	Н/д	Н/д	Н/д	7,07%	-
3. Медиана	Н/д	Н/д	Н/д	Н/д	7,31%	-
4. Размах вариации	Н/д	Н/д	Н/д	Н/д	12,36%	-
5. Среднеквадратичное отклонение	Н/д	Н/д	Н/д	Н/д	2,03%	-
6. Коэффициент вариации	Н/д	Н/д	Н/д	Н/д	28,64%	-
7. Доверительный интервал, %	Н/д	Н/д	Н/д	Н/д	(6,9;7,2)	-

1.2.2.9 Эффективная ставка страховых взносов в ФСС, в % от ФОТ

Рисунок 15. Диаграмма размаха генеральных совокупностей (ФСС, в % от ФОТ)

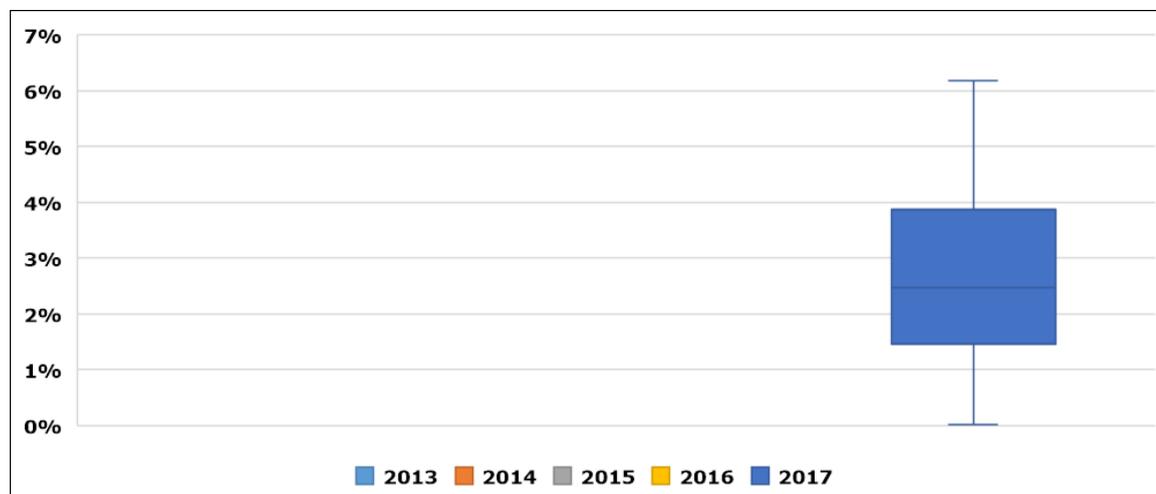


Табл. 14. Характеристики выборочной совокупности (ФСС, в % от ФОТ)

НАИМЕНОВАНИЕ	2013	2014	2015	2016	2017	AVG
1. Объем выборки	Н/д	Н/д	Н/д	Н/д	2 509	-
2. Среднее значение	Н/д	Н/д	Н/д	Н/д	3,22%	-
3. Медиана	Н/д	Н/д	Н/д	Н/д	3,23%	-
4. Размах вариации	Н/д	Н/д	Н/д	Н/д	8,11%	-
5. Среднеквадратичное отклонение	Н/д	Н/д	Н/д	Н/д	1,56%	-
6. Коэффициент вариации	Н/д	Н/д	Н/д	Н/д	48,52%	-
7. Доверительный интервал, %	Н/д	Н/д	Н/д	Н/д	(3,2;3,3)	-

1.2.2.10 Прочие доходы, в % от выручки

Рисунок 16. Диаграмма размаха генеральных совокупностей (Прочие доходы, в % от выручки)

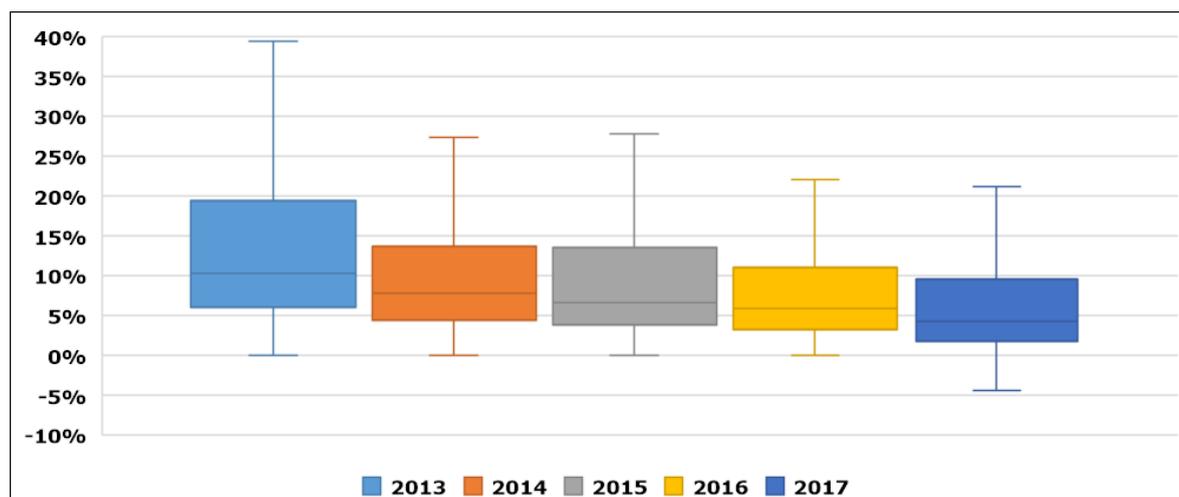


Табл. 15. Характеристики выборочной совокупности (Прочие доходы, в % от выручки)

НАИМЕНОВАНИЕ	2013	2014	2015	2016	2017	AVG
1. Объем выборки	6 018	6 309	6 575	6 943	6 676	6 504
2. Среднее значение	14,54%	10,40%	9,03%	7,28%	6,59%	9,57%
3. Медиана	10,91%	7,75%	6,47%	5,35%	4,13%	6,92%
4. Размах вариации	52,11%	39,13%	36,30%	28,72%	39,54%	39,16%
5. Среднеквадратичное отклонение	11,69%	8,71%	7,92%	6,33%	6,80%	8,29%
6. Коэффициент вариации	80,42%	83,73%	87,76%	86,85%	103,20%	88,39%
7. Доверительный интервал, %	(14,2;14,8)	(10,2;10,6)	(8,8;9,2)	(7,1;7,4)	(6,4;6,8)	(9,4;9,8)

1.2.2.11 Прочие расходы, в % от выручки

Рисунок 17. Диаграмма размаха генеральных совокупностей (Прочие расходы, в % от выручки)

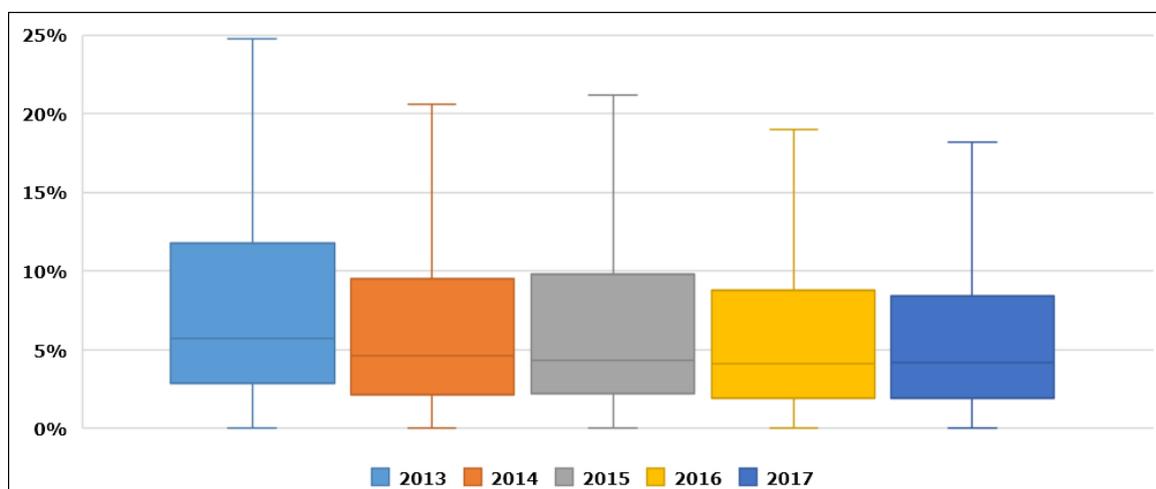


Табл. 16. Характеристики выборочной совокупности (Прочие расходы, в % от выручки)

НАИМЕНОВАНИЕ	2013	2014	2015	2016	2017	AVG
1. Объем выборки	5 597	5 982	6 472	6 934	7 262	6 449
2. Среднее значение	7,35%	5,99%	5,61%	5,06%	4,78%	5,76%
3. Медиана	4,71%	3,69%	3,34%	3,00%	2,81%	3,51%
4. Размах вариации	32,90%	28,59%	26,88%	24,08%	23,78%	27,25%
5. Среднеквадратичное отклонение	7,41%	6,33%	5,97%	5,37%	5,09%	6,03%
6. Коэффициент вариации	100,76%	105,71%	106,43%	106,15%	106,65%	105,14%
7. Доверительный интервал, %	(7,2;7,5)	(5,8;6,1)	(5,5;5,8)	(4,9;5,2)	(4,7;4,9)	(5,6;5,9)

1.2.2.12 Прочие расходы, в % от общих расходов

Рисунок 18. Диаграмма размаха генеральных совокупностей (Пр. расходы, в % от общих расходов)

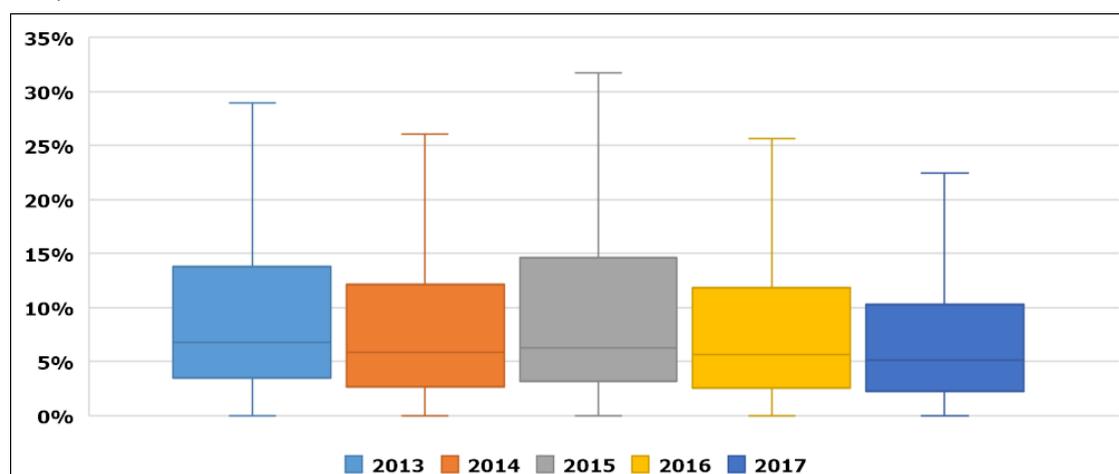


Табл. 17. Характеристики выборочной совокупности (Пр. расходы, в % от общих расходов)

НАИМЕНОВАНИЕ	2013	2014	2015	2016	2017	AVG
1. Объем выборки	5 597	5 982	6 472	6 934	7 262	6 449
2. Среднее значение	7,35%	5,99%	5,61%	5,06%	4,78%	5,76%
3. Медиана	4,71%	3,69%	3,34%	3,00%	2,81%	3,51%
4. Размах вариации	32,90%	28,59%	26,88%	24,08%	23,78%	27,25%
5. Среднеквадратичное отклонение	7,41%	6,33%	5,97%	5,37%	5,09%	6,03%
6. Коэффициент вариации	100,76%	105,71%	106,43%	106,15%	106,65%	105,14%
7. Доверительный интервал, %	(8,3;8,8)	(7,2;7,6)	(7,4;7,8)	(6,4;6,8)	(5,5;5,7)	(7;7,3)

1.2.3 ПОКАЗАТЕЛИ РЕНТАБЕЛЬНОСТИ

1.2.3.1 Валовая рентабельность, %

Рисунок 19. Диаграмма размаха генеральных совокупностей (Валовая рентабельность, %)

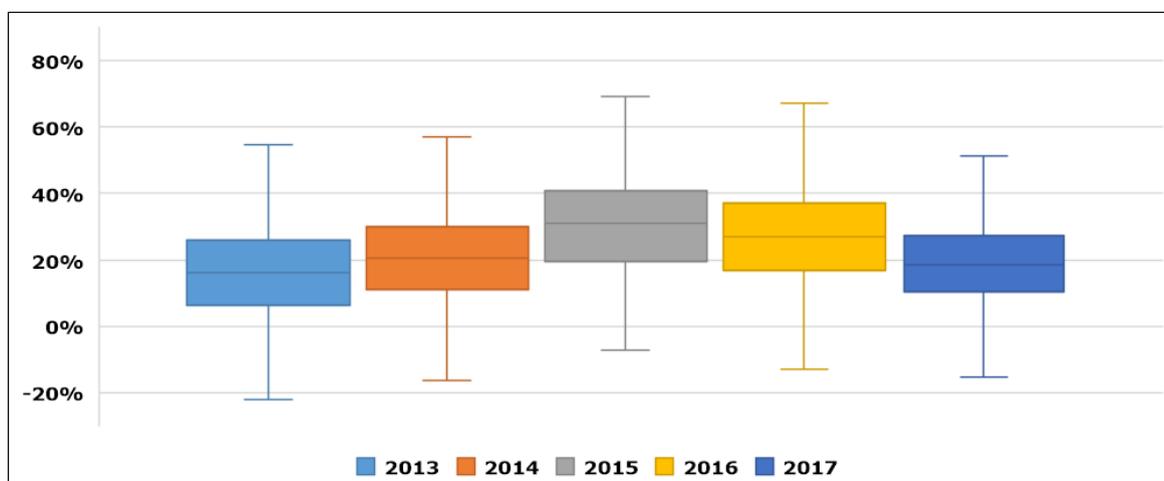


Табл. 18. Характеристики выборочной совокупности (Валовая рентабельность, %)

НАИМЕНОВАНИЕ	2013	2014	2015	2016	2017	AVG
1. Объем выборки	5 753	6 183	6 794	7 337	7 510	6 715
2. Среднее значение	13,86%	16,74%	24,09%	22,41%	15,93%	18,61%
3. Медиана	12,23%	15,31%	23,10%	21,14%	14,09%	17,18%
4. Размах вариации	91,62%	98,03%	122,49%	110,51%	91,04%	102,74%
5. Среднеквадратичное отклонение	16,62%	17,23%	20,36%	18,88%	16,16%	17,85%
6. Коэффициент вариации	119,97%	102,89%	84,51%	84,25%	101,41%	98,61%
7. Доверительный интервал, %	(13,4;14,3)	(16,3;17,2)	(23,6;24,6)	(22;22,8)	(15,6;16,3)	(18,2;19)

1.2.3.2 Рентабельность продаж, %

Рисунок 20. Диаграмма размаха генеральных совокупностей (Рентабельность продаж, %)

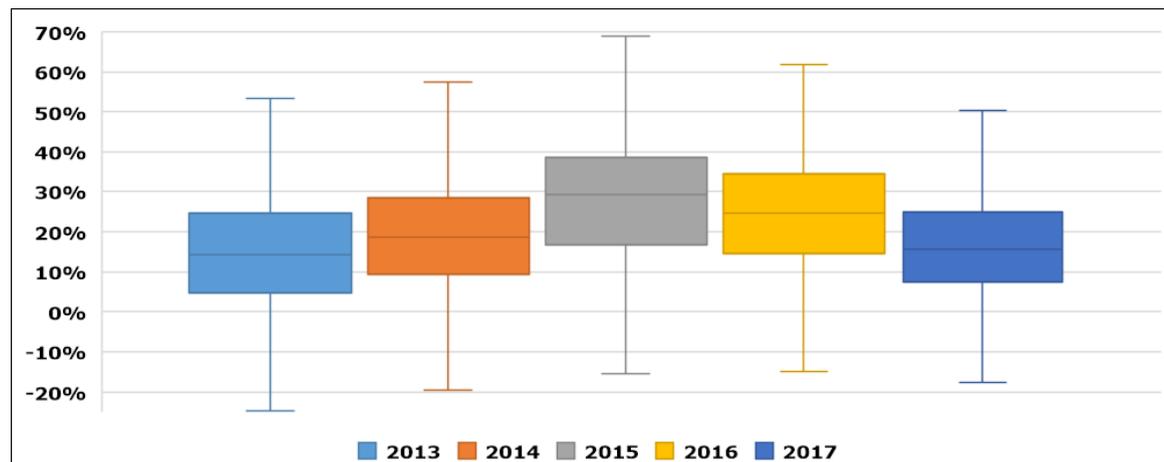


Табл. 19. Характеристики выборочной совокупности (Рентабельность продаж, %)

НАИМЕНОВАНИЕ	2013	2014	2015	2016	2017	AVG
1. Объем выборки	7 065	7 737	8 473	8 913	9 090	8 256
2. Среднее значение	12,95%	15,78%	22,63%	20,70%	14,14%	17,24%
3. Медиана	11,07%	14,17%	20,90%	19,01%	12,14%	15,46%
4. Размах вариации	88,93%	95,27%	122,02%	111,03%	89,55%	101,36%
5. Среднеквадратичное отклонение	16,37%	17,00%	20,47%	19,04%	16,01%	17,78%
6. Коэффициент вариации	126,42%	107,73%	90,42%	92,01%	113,22%	105,96%
7. Доверительный интервал, %	(12,6;13,3)	(15,4;16,2)	(22,2;23,1)	(20,3;21,1)	(13,8;14,5)	(16,9;17,6)

1.2.3.3 Рентабельность по ЕВІТ, %

Рисунок 21. Диаграмма размаха генеральных совокупностей (Рентабельность по ЕВІТ, %)

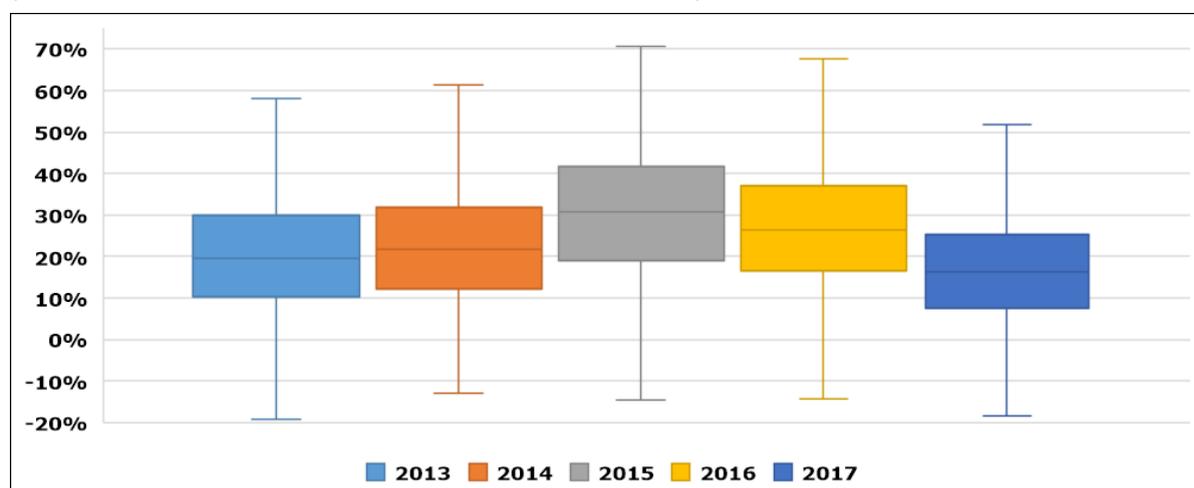


Табл. 20. Характеристики выборочной совокупности (Рентабельность по ЕВІТ, %)

НАИМЕНОВАНИЕ	2013	2014	2015	2016	2017	AVG
1. Объем выборки	6 826	7 469	8 093	8 712	9 003	8 021
2. Среднее значение	18,19%	19,22%	25,34%	22,47%	15,00%	20,04%
3. Медиана	15,88%	17,33%	23,30%	20,36%	12,45%	17,86%
4. Размах вариации	95,60%	100,31%	123,08%	114,01%	91,53%	104,90%
5. Среднеквадратичное отклонение	16,81%	17,36%	20,26%	19,21%	15,98%	17,93%
6. Коэффициент вариации	92,45%	90,31%	79,95%	85,49%	106,52%	90,95%
7. Доверительный интервал, %	(17,8;18,6)	(18,8;19,6)	(24,9;25,8)	(22,1;22,9)	(14,7;15,3)	(19,7;20,4)

1.2.4 СТРУКТУРА КАПИТАЛА

1.2.4.1 D/E, %

Рисунок 22. Диаграмма размаха генеральных совокупностей (D/E, %)

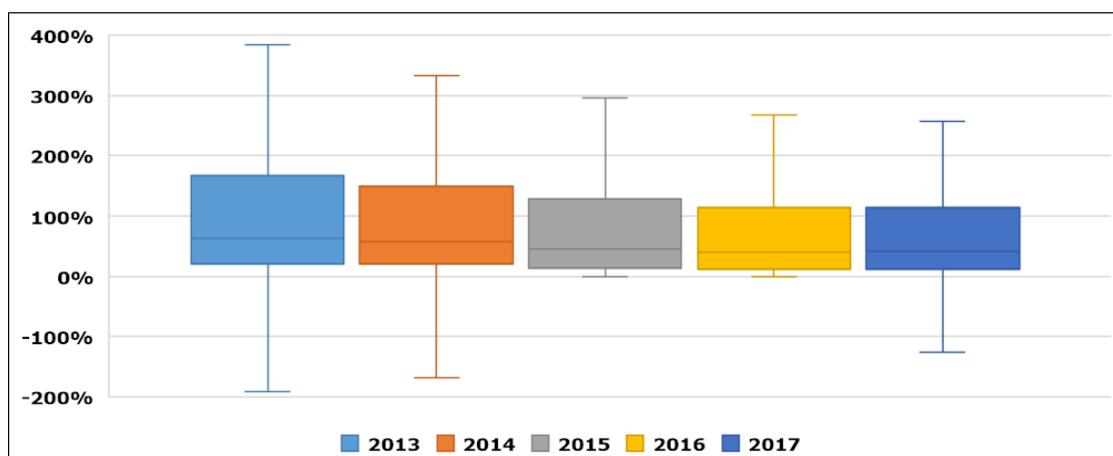


Табл. 21. Характеристики выборочной совокупности (D/E, %)

НАИМЕНОВАНИЕ	2013	2014	2015	2016	2017	AVG
1. Объем выборки	5 943	6 382	6 700	7 068	7 350	6 689
2. Среднее значение	62,20%	55,42%	45,09%	40,37%	41,96%	49,01%
3. Медиана	39,98%	34,25%	25,86%	22,45%	23,81%	29,27%
4. Размах вариации	480,93%	446,59%	388,19%	358,58%	380,21%	410,90%
5. Среднеквадратичное отклонение	70,24%	65,11%	54,35%	50,00%	53,07%	58,55%
6. Коэффициент вариации	112,93%	117,48%	120,55%	123,85%	126,46%	120,25%
7. Доверительный интервал, %	(60,4;64)	(53,8;57)	(43,8;46,4)	(39,2;41,5)	(40,7;43,2)	(47,6;50,4)

1.2.5 НАЛОГ НА ПРИБЫЛЬ

1.2.5.1 Эффективная ставка налога на прибыль к EBIT (общая система), %

Рисунок 23. Диаграмма размаха генеральных совокупностей (НП к EBIT (общая система), %)

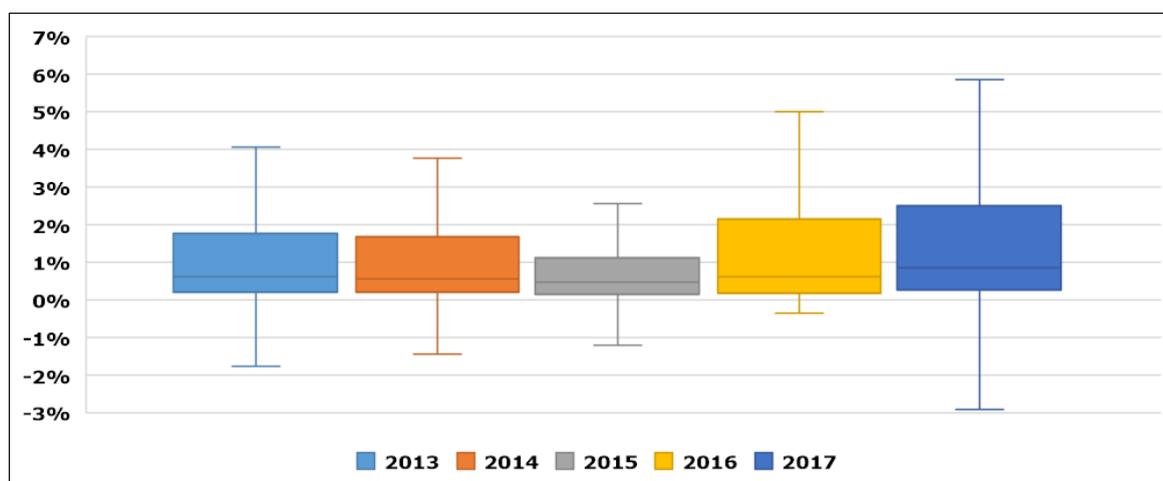


Табл. 22. Характеристики выборочной совокупности (НП к EBIT (общая система), %)

НАИМЕНОВАНИЕ	2013	2014	2015	2016	2017	AVG
1. Объем выборки	324	374	416	572	707	479
2. Среднее значение	1,37%	0,80%	0,75%	1,01%	1,45%	1,08%
3. Медиана	0,61%	0,46%	0,46%	0,48%	0,76%	0,55%
4. Размах вариации	10,86%	6,97%	6,82%	7,14%	12,68%	8,89%
5. Среднеквадратичное отклонение	1,87%	1,05%	0,99%	1,27%	2,02%	1,44%
6. Коэффициент вариации	136,68%	130,55%	130,93%	125,62%	139,19%	132,59%
7. Доверительный интервал, %	(1,2;1,6)	(0,7;0,9)	(0,7;0,8)	(0,9;1,1)	(1,3;1,6)	(0,9;1,2)

1.2.5.2 Эффективная ставка налога на прибыль к EBIT (ЕСХН), %

Рисунок 24. Диаграмма размаха генеральных совокупностей (НП к EBIT (ЕСХН), %)

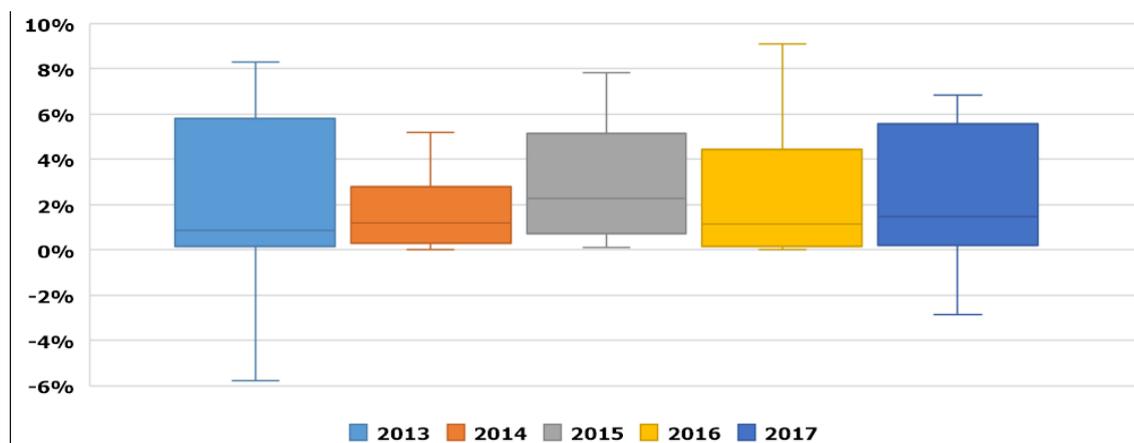


Табл. 23. Характеристики выборочной совокупности (НП к EBIT (ЕСХН), %)

НАИМЕНОВАНИЕ	2013	2014	2015	2016	2017	AVG
1. Объем выборки	31	35	43	56	67	46
2. Среднее значение	1,43%	1,76%	2,74%	2,48%	3,26%	2,33%
3. Медиана	0,90%	0,93%	1,53%	1,38%	2,18%	1,38%
4. Размах вариации	14,06%	7,79%	11,66%	17,79%	20,01%	14,26%
5. Среднеквадратичное отклонение	2,69%	1,98%	2,81%	3,35%	3,92%	2,95%
6. Коэффициент вариации	188,06%	112,20%	102,33%	135,38%	120,41%	131,68%
7. Доверительный интервал, %	(0,4;2,4)	(1,1;2,4)	(1,9;3,6)	(1,6;3,4)	(2,3;4,2)	(1,5;3,2)

1.2.6 КАПИТАЛЬНЫЕ ВЛОЖЕНИЯ

1.2.6.1 Поступления от продажи внеоборотных активов, в % от выручки

Рисунок 25. Диаграмма размаха генеральных совокупностей (Продажа ВА, в % от выручки)

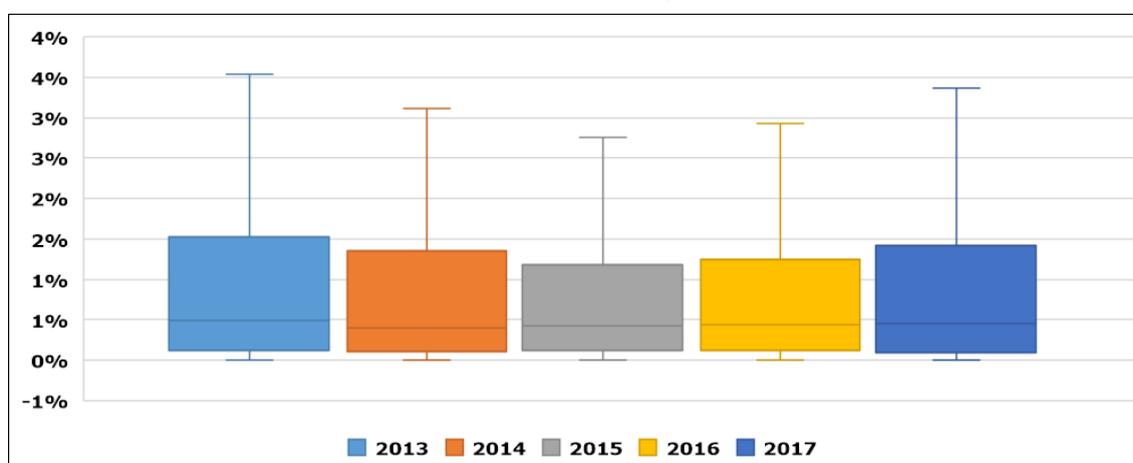


Табл. 24. Характеристики выборочной совокупности (Продажа ВА, в % от выручки)

НАИМЕНОВАНИЕ	2013	2014	2015	2016	2017	AVG
1. Объем выборки	447	526	494	639	726	566
2. Среднее значение	0,82%	0,82%	0,81%	0,86%	0,99%	0,86%
3. Медиана	0,47%	0,41%	0,41%	0,44%	0,49%	0,44%
4. Размах вариации	4,08%	4,35%	4,56%	4,58%	5,59%	4,63%
5. Среднеквадратичное отклонение	0,94%	0,99%	0,99%	1,00%	1,24%	1,03%
6. Коэффициент вариации	114,72%	121,23%	122,31%	116,71%	125,85%	120,16%
7. Доверительный интервал, %	(0,7;0,9)	(0,7;0,9)	(0,7;0,9)	(0,8;0,9)	(0,9;1,1)	(0,8;1)

1.2.6.2 Платежи в связи с приобретением внеоборотных активов, в % от выручки

Рисунок 26. Диаграмма размаха генеральных совокупностей (Приобретение ВА, в % от выручки)

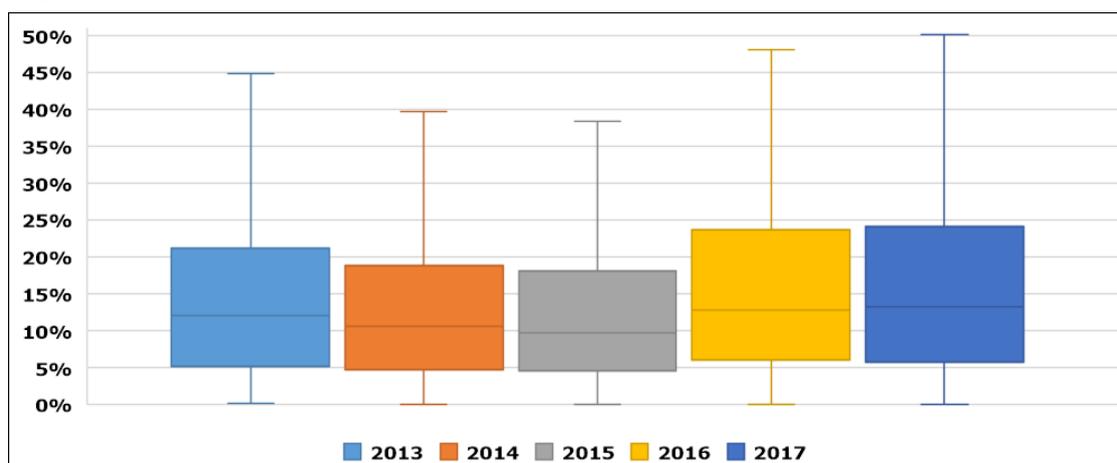


Табл. 25. Характеристики выборочной совокупности (Продажа ВА, в % от выручки)

НАИМЕНОВАНИЕ	2013	2014	2015	2016	2017	AVG
1. Объем выборки	876	1 048	1 078	1 412	1 586	1 200
2. Среднее значение	13,62%	12,17%	12,28%	16,25%	16,01%	14,07%
3. Медиана	11,19%	9,68%	9,93%	13,25%	12,67%	11,35%
4. Размах вариации	49,93%	44,02%	44,17%	57,60%	58,80%	50,90%
5. Среднеквадратичное отклонение	11,21%	10,02%	9,91%	12,95%	13,35%	11,49%
6. Коэффициент вариации	82,26%	82,31%	80,72%	79,72%	83,40%	81,68%
7. Доверительный интервал, %	(12,9;14,4)	(11,6;12,8)	(11,7;12,9)	(15,6;16,9)	(15,4;16,7)	(13,4;14,7)

1.2.6.3 Проценты, включаемые в стоимость инвестиционного актива, в % от платежей в связи с приобретением внеоборотных активов

Рисунок 27. Диаграмма размаха генеральных совокупностей (Капитализируемые проценты, в % от приобретения ВА)

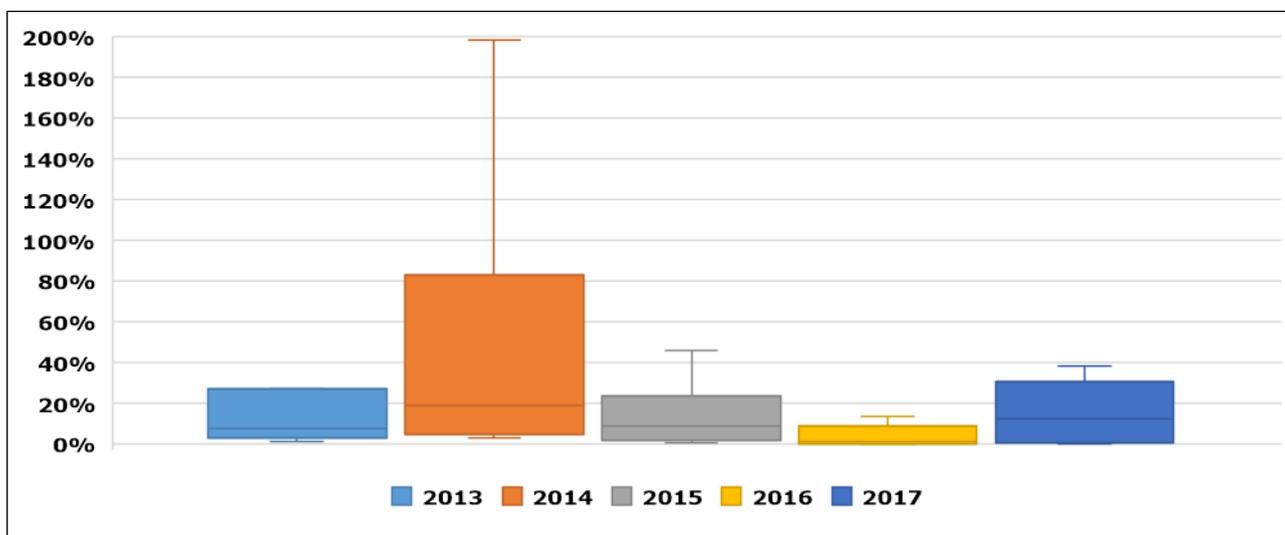


Табл. 26. Характеристики выборочной совокупности (Продажа ВА, в % от выручки)

НАИМЕНОВАНИЕ	2013	2014	2015	2016	2017	AVG
1. Объем выборки	13	20	15	24	34	21
2. Среднее значение	8,03%	38,03%	9,02%	4,80%	13,02%	14,58%
3. Медиана	6,86%	12,68%	8,47%	2,05%	3,86%	6,78%
4. Размах вариации	26,16%	196,93%	34,68%	27,74%	96,10%	76,32%
5. Среднеквадратичное отклонение	7,68%	51,23%	9,29%	6,49%	19,40%	18,82%
6. Коэффициент вариации	95,58%	134,72%	102,99%	135,17%	149,02%	123,50%
7. Доверительный интервал, %	(3,4;12,7)	(14,1;62)	(3,9;14,2)	(2,1;7,5)	(6,2;19,8)	(5,9;23,2)

1.3. ВЫРАЩИВАНИЕ ОВОЩЕЙ (КОД 01.13.1)

Эта группировка включает:

- выращивание листовых или стеблевых овощей, таких как: артишоки, спаржа, капуста, цветная капуста и брокколи, салат-латук и цикорий, шпинат, прочие листовые или стеблевые овощи;
- выращивание овощей, таких как: огурцы и корнишоны, баклажаны, перец сладкий, помидоры, прочие овощи.

Эта группировка не включает:

- выращивание бахчевых культур, таких как: арбузы, мускусные дыни, прочие бахчевые культуры;
- выращивание корнеплодов, луковых овощей и клубнеплодов, таких как: морковь, столовая свекла, репа, чеснок, лук (включая лук-шалот), лук-порей и прочие луковые овощи;
- выращивание грибов и трюфелей;
- выращивание семян овощных культур, включая семена сахарной и столовой свеклы, кроме семян прочих видов свеклы;
- выращивание сахарной свеклы;
- выращивание прочих овощей;
- выращивание корнеплодов и клубнеплодов, таких как: картофель, сладкий картофель, маниока, ямс, прочие корнеплоды и клубнеплоды;
- выращивание красного перца, стручкового перца, прочих специй и эфирномасличных культур;
- выращивание шампиньонной грибницы.

1.3.1 СОБСТВЕННЫЙ ОБОРОТНЫЙ КАПИТАЛ (СОК)

1.3.1.1 Период погашения дебиторской задолженности

Рисунок 2. Диаграмма размаха генеральных совокупностей (ПП ДЗ)

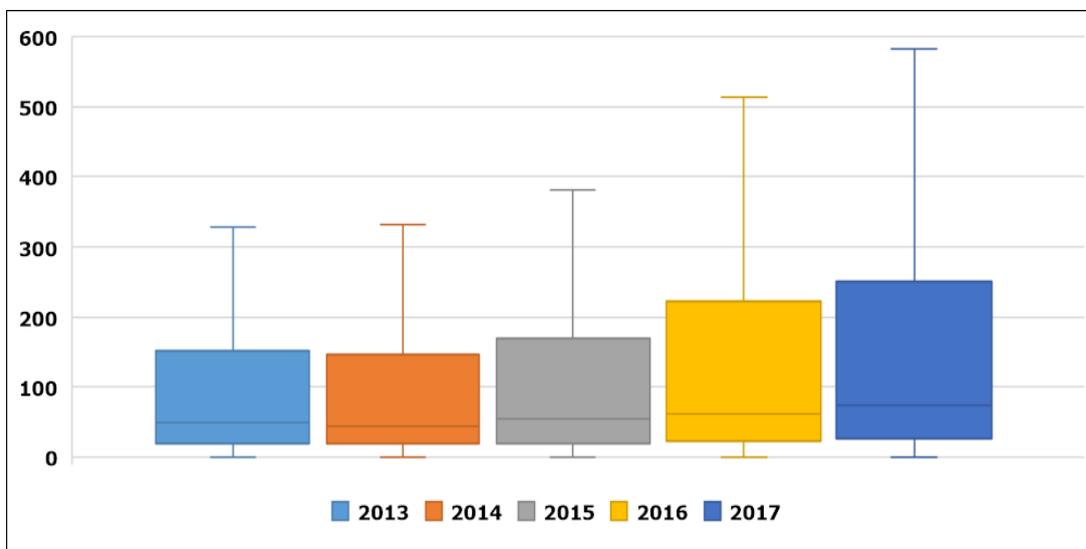


Табл. 1. Характеристики выборочной совокупности (ПП ДЗ)

НАИМЕНОВАНИЕ	2013	2014	2015	2016	2017	AVG
1. Объем выборки	359	416	466	504	519	452
2. Среднее значение	80,47	80,91	83,45	100,94	104,64	90,08
3. Медиана	41,23	38,82	45,88	49,87	53,76	45,91
4. Размах вариации	429	454	443	576	583	496,89
5. Среднеквадратичное отклонение	95,54	95,31	91,62	123,49	118,68	104,93
6. Коэффициент вариации	118,72%	117,80%	109,79%	122,34%	113,42%	116,41%
7. Доверительный интервал	(71;90)	(72;90)	(75;92)	(90;112)	(94;115)	(80;100)

1.3.1.2 Период погашения кредиторской задолженности (от выручки)

Рисунок 3. Диаграмма размаха генеральных совокупностей (ПП КЗ от выручки)

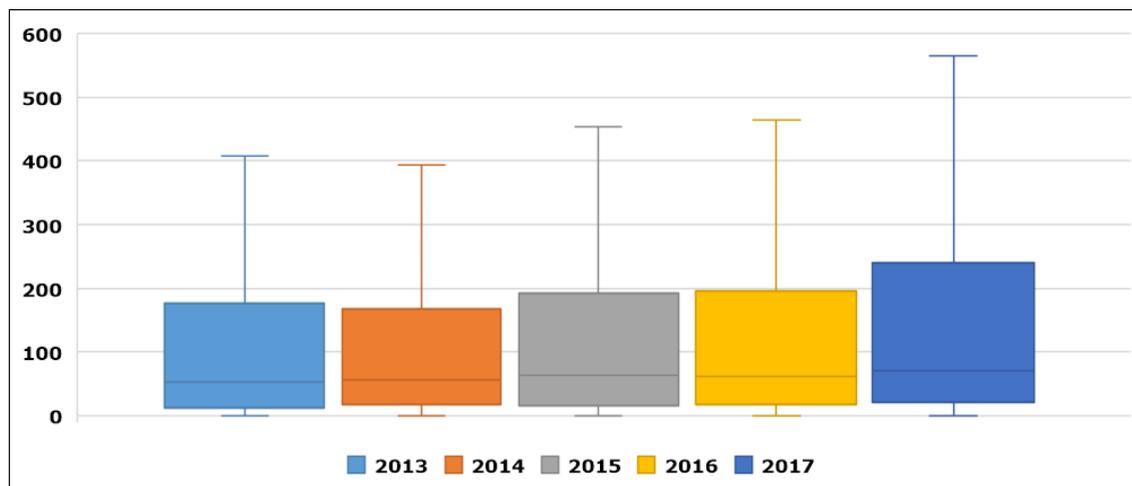


Табл. 2. Характеристики выборочной совокупности (ПП КЗ от выручки)

НАИМЕНОВАНИЕ	2013	2014	2015	2016	2017	AVG
1. Объем выборки	384	445	483	525	545	476
2. Среднее значение	83,74	92,69	96,13	93,80	101,71	93,61
3. Медиана	39,93	45,86	46,06	49,98	53,43	47,05
4. Размах вариации	455	474	547	538	565	515,68
5. Среднеквадратичное отклонение	103,12	113,91	116,24	113,26	122,88	113,88
6. Коэффициент вариации	123,14%	122,89%	120,93%	120,75%	120,82%	121,71%
7. Доверительный интервал	(73;94)	(82;103)	(86;107)	(84;104)	(91;112)	(83;104)

1.3.1.3 Период погашения кредиторской задолженности (от себестоимости)

Рисунок 4. Диаграмма размаха генеральных совокупностей (ПП КЗ от себестоимости)

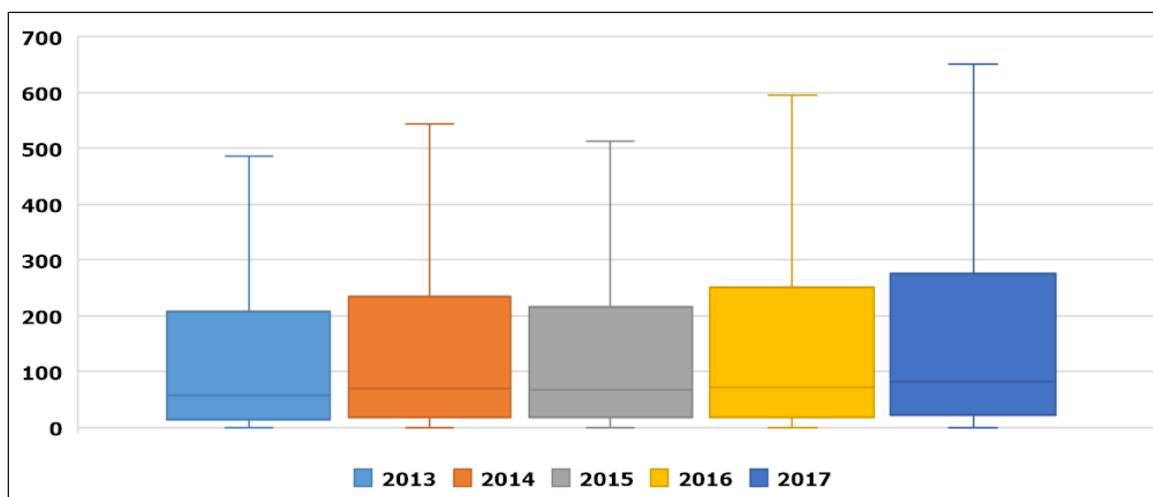


Табл. 3. Характеристики выборочной совокупности (ПП КЗ от себестоимости)

НАИМЕНОВАНИЕ	2013	2014	2015	2016	2017	AVG
1. Объем выборки	369	444	478	540	549	476
2. Среднее значение	91,23	111,20	103,93	117,99	129,84	110,84
3. Медиана	43,44	54,07	56,99	58,14	67,86	56,10
4. Размах вариации	486	560	540	636	747	593,73
5. Среднеквадратичное отклонение	109,71	129,81	119,98	144,31	163,56	133,47
6. Коэффициент вариации	120,25%	116,73%	115,44%	122,31%	125,97%	120,14%
7. Доверительный интервал	(80;102)	(99;123)	(93;115)	(106;130)	(116;144)	(98;123)

1.3.1.4 Период оборота запасов

Рисунок 5. Диаграмма размаха генеральных совокупностей (ПО Запасов)

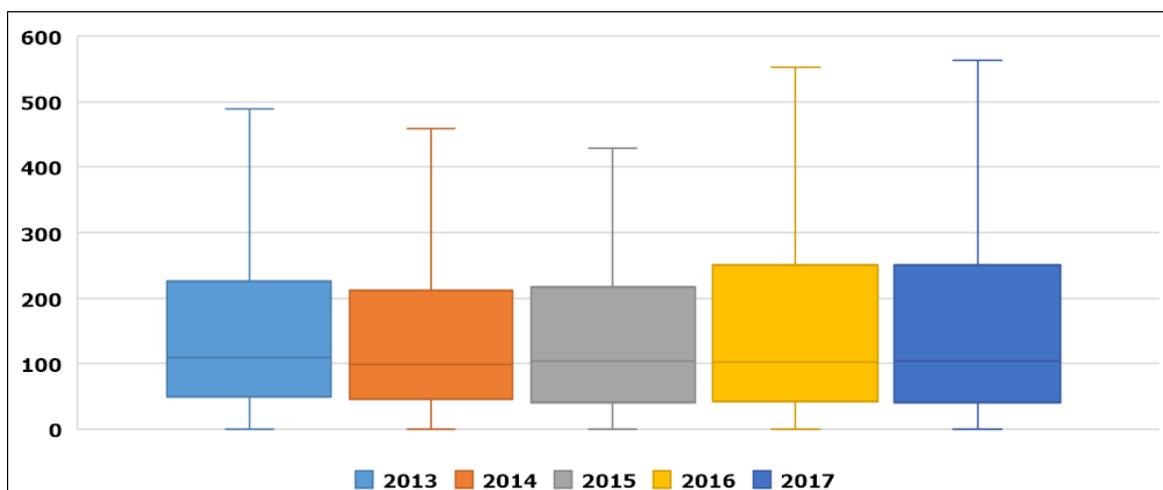


Табл. 4. Характеристики выборочной совокупности (ПО Запасов)

НАИМЕНОВАНИЕ	2013	2014	2015	2016	2017	AVG
1. Объем выборки	386	433	477	519	528	468
2. Среднее значение	124,31	119,30	120,31	132,83	128,56	125,06
3. Медиана	95,51	86,28	88,72	91,05	85,27	89,37
4. Размах вариации	495	462	513	586	562	523,49
5. Среднеквадратичное отклонение	108,01	105,26	107,45	128,45	125,48	114,93
6. Коэффициент вариации	86,89%	88,23%	89,32%	96,70%	97,60%	91,75%
7. Доверительный интервал	(113;135)	(109;129)	(111;130)	(122;144)	(118;139)	(114;136)

1.3.1.5 Собственный оборотный капитал, в % от выручки

Рисунок 6. Диаграмма размаха генеральных совокупностей (СОК, в % от выручки)

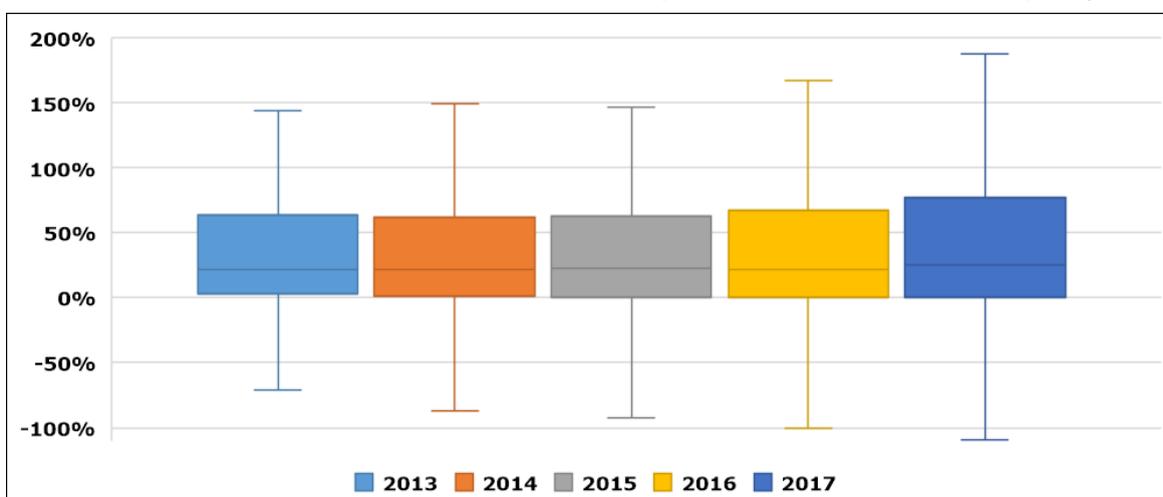


Табл. 5. Характеристики выборочной совокупности (СОК, в % от выручки)

НАИМЕНОВАНИЕ	2013	2014	2015	2016	2017	AVG
1. Объем выборки	439	486	531	578	602	527
2. Среднее значение	28,36%	26,75%	25,88%	27,74%	32,56%	28,26%
3. Медиана	18,19%	17,90%	17,57%	18,65%	21,51%	18,76%
4. Размах вариации	248,72%	241,23%	232,24%	282,70%	297,19%	260,42%
5. Среднеквадратичное отклонение	39,39%	38,39%	40,30%	46,61%	51,10%	43,16%
6. Коэффициент вариации	138,87%	143,50%	155,70%	168,02%	156,92%	152,60%
7. Доверительный интервал, %	(24,7;32,1)	(23,3;30,2)	(22,4;29,3)	(23,9;31,5)	(28,5;36,7)	(24,6;32)

1.3.2 РАСЧЕТ EBIT

1.3.2.1 Себестоимость, в % от выручки

Рисунок 7. Диаграмма размаха генеральных совокупностей (Себестоимость, в % от выручки)

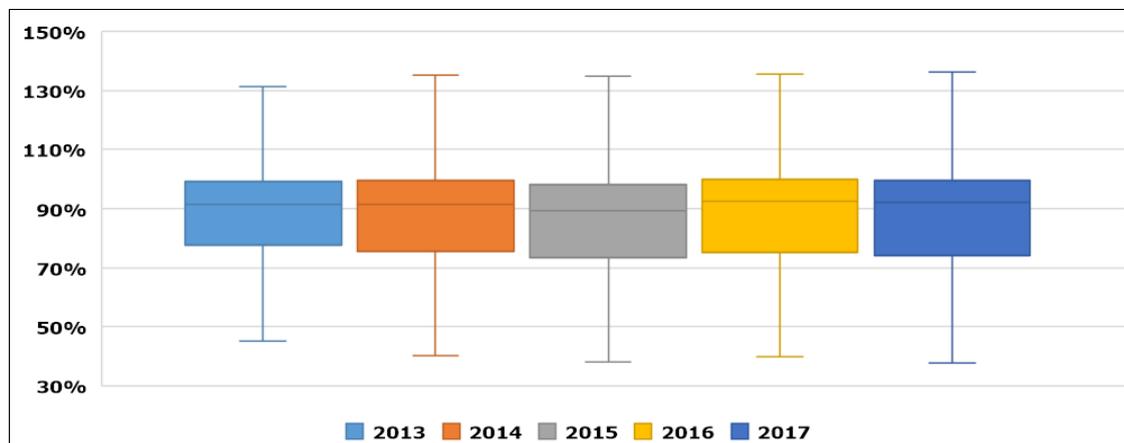


Табл. 6. Характеристики выборочной совокупности (Себестоимость, в % от выручки)

НАИМЕНОВАНИЕ	2013	2014	2015	2016	2017	AVG
1. Объем выборки	425	460	527	557	588	511
2. Среднее значение	89,19%	88,24%	86,43%	86,95%	86,74%	87,51%
3. Медиана	91,86%	91,80%	89,71%	91,91%	91,22%	91,30%
4. Размах вариации	87,24%	91,93%	95,77%	95,87%	98,70%	93,90%
5. Среднеквадратичное отклонение	15,90%	16,23%	17,45%	17,08%	18,20%	16,97%
6. Коэффициент вариации	17,83%	18,39%	20,19%	19,65%	20,99%	19,41%
7. Доверительный интервал, %	(87,7;90,7)	(86,7;89,7)	(84,9;87,9)	(85,5;88,4)	(85,3;88,2)	(86,89)

1.3.2.2 Коммерческие расходы, в % от выручки

Рисунок 8. Диаграмма размаха генеральных совокупностей (Комм. расходы, в % от выручки)

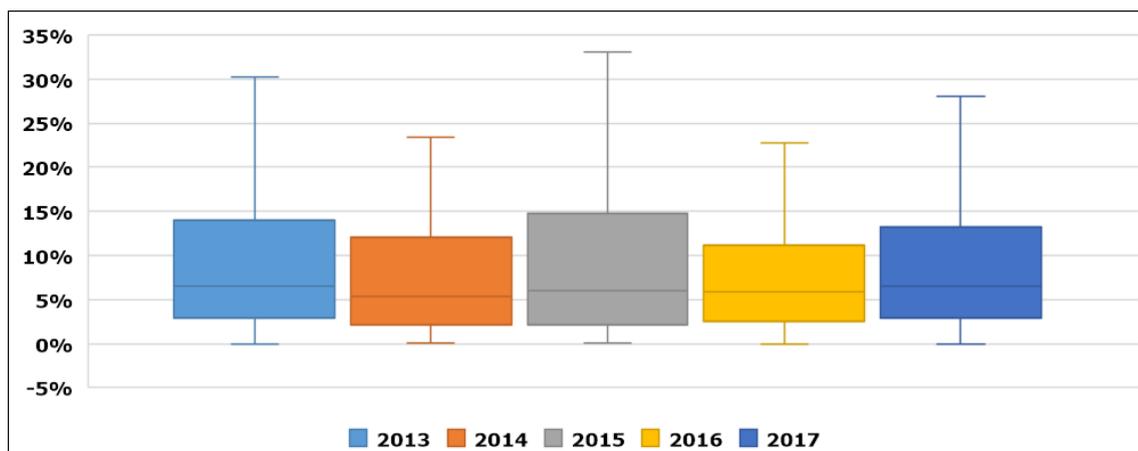


Табл. 7. Характеристики выборочной совокупности (Комм. расходы, в % от выручки)

НАИМЕНОВАНИЕ	2013	2014	2015	2016	2017	AVG
1. Объем выборки	86	95	104	116	132	107
2. Среднее значение	7,74%	5,91%	7,08%	6,37%	7,26%	6,87%
3. Медиана	5,72%	4,38%	4,59%	5,37%	5,59%	5,13%
4. Размах вариации	34,19%	23,34%	33,01%	22,78%	27,67%	28,20%
5. Среднеквадратичное отклонение	7,46%	5,33%	7,48%	5,41%	6,25%	6,38%
6. Коэффициент вариации	96,40%	90,18%	105,64%	84,95%	85,97%	92,63%
7. Доверительный интервал, %	(6,1;9,3)	(4,8;7)	(5,6;8,5)	(5,4;7,4)	(6,2;8,3)	(5,6;8,1)

1.3.2.3 Управленческие расходы, в % от выручки

Рисунок 9. Диаграмма размаха генеральных совокупностей (Упр. расходы, в % от выручки)

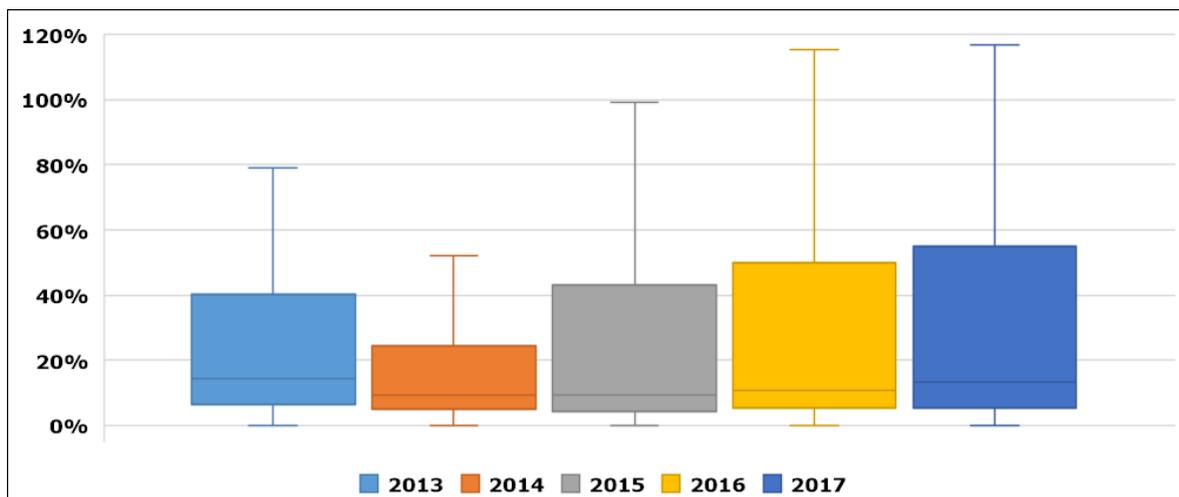


Табл. 8. Характеристики выборочной совокупности (Упр. расходы, в % от выручки)

НАИМЕНОВАНИЕ	2013	2014	2015	2016	2017	AVG
1. Объем выборки	79	95	114	148	160	119
2. Среднее значение	19,57%	11,95%	19,54%	24,22%	25,04%	20,06%
3. Медиана	11,36%	8,05%	7,24%	9,58%	9,92%	9,23%
4. Размах вариации	78,94%	51,05%	99,10%	115,15%	116,61%	92,17%
5. Среднеквадратичное отклонение	20,28%	12,32%	26,36%	28,41%	28,40%	23,15%
6. Коэффициент вариации	103,63%	103,13%	134,88%	117,30%	113,42%	114,47%
7. Доверительный интервал, %	(15;24,1)	(9,4;14,5)	(14,7;24,4)	(19,6;28,8)	(20,6;29,5)	(15,9;24,3)

1.3.2.4 Коммерческие и управленческие расходы (КиАУР), в % от выручки

Рисунок 10. Диаграмма размаха генеральных совокупностей (КиАУР, в % от выручки)

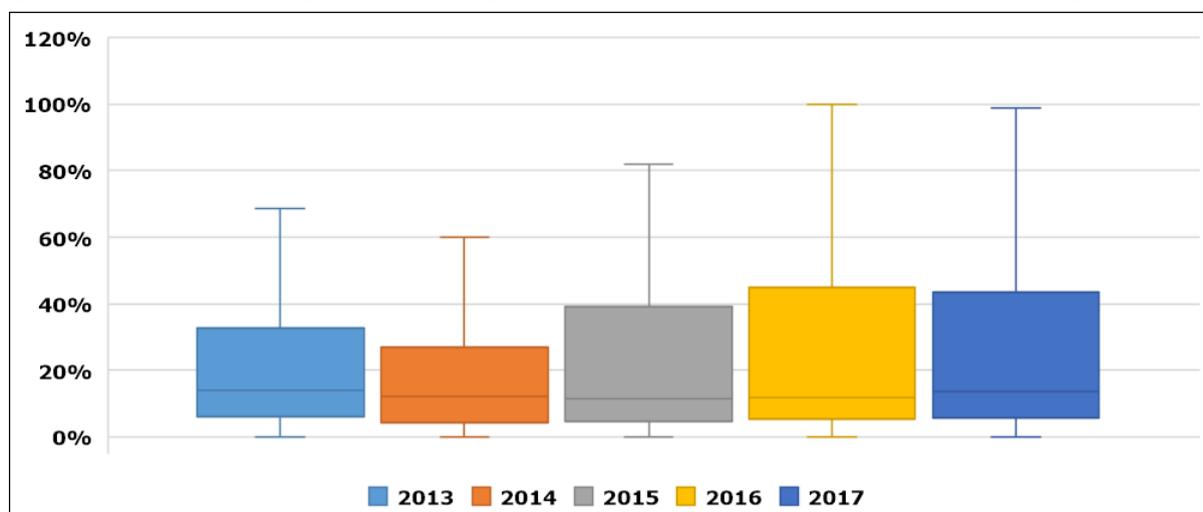


Табл. 9. Характеристики выборочной совокупности (КиАУР, в % от выручки)

НАИМЕНОВАНИЕ	2013	2014	2015	2016	2017	AVG
1. Объем выборки	133	151	170	213	235	180
2. Среднее значение	20,45%	14,74%	17,42%	22,13%	21,83%	19,31%
3. Медиана	12,36%	9,93%	9,24%	10,51%	11,56%	10,72%
4. Размах вариации	90,98%	63,73%	93,48%	104,96%	98,61%	90,35%
5. Среднеквадратичное отклонение	22,34%	15,47%	20,66%	25,91%	24,03%	21,69%
6. Коэффициент вариации	109,26%	104,98%	118,63%	117,08%	110,07%	112,00%
7. Доверительный интервал, %	(15;24,1)	(9,4;14,5)	(14,7;24,4)	(19,6;28,8)	(20,6;29,5)	(15,9;24,3)

1.3.2.5 ФОТ (вкл. соц.взносы, НДФЛ), в % от общих расходов (искл. ФОТ)

Рисунок 11. Диаграмма размаха генеральных совокупностей (ФОТ, в % от общих расходов)

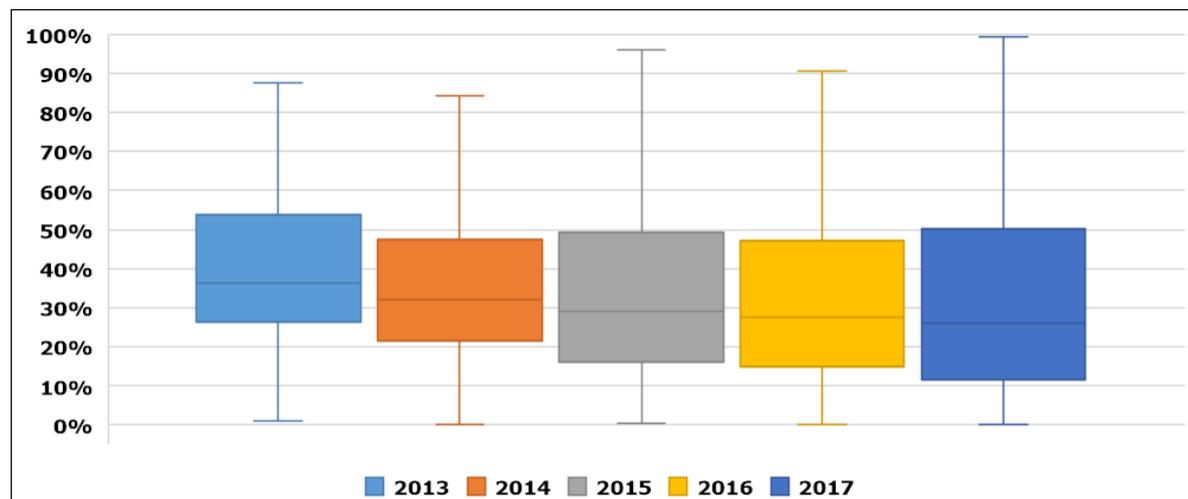


Табл. 10. Характеристики выборочной совокупности (ФОТ, в % от общих расходов)

НАИМЕНОВАНИЕ	2013	2014	2015	2016	2017	AVG
1. Объем выборки	128	134	167	172	204	161
2. Среднее значение	37,75%	33,82%	31,36%	29,01%	28,25%	32,04%
3. Медиана	34,57%	31,32%	26,92%	25,64%	23,59%	28,41%
4. Размах вариации	86,69%	92,08%	93,17%	96,05%	108,19%	95,24%
5. Среднеквадратичное отклонение	19,88%	20,37%	21,79%	20,86%	22,18%	21,02%
6. Коэффициент вариации	52,65%	60,21%	69,49%	71,89%	78,52%	66,55%
7. Доверительный интервал, %	(34,3;41,2)	(30,3;37,3)	(28;34,7)	(25,9;32,1)	(25,2;31,3)	(28,7;35,3)

1.3.2.6 ФОТ (вкл. соц.взносы, НДФЛ), в % от выручки

Рисунок 12. Диаграмма размаха генеральных совокупностей (ФОТ, в % от выручки)

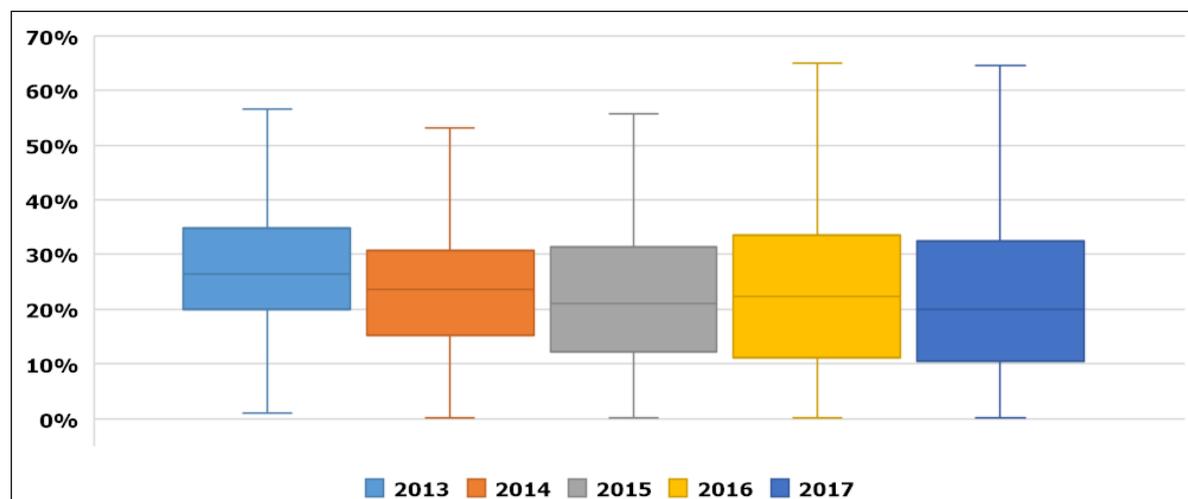


Табл. 11. Характеристики выборочной совокупности (ФОТ, в % от выручки)

НАИМЕНОВАНИЕ	2013	2014	2015	2016	2017	AVG
1. Объем выборки	128	130	162	179	213	162
2. Среднее значение	25,85%	21,38%	20,89%	22,31%	20,60%	22,21%
3. Медиана	25,69%	21,17%	18,91%	21,19%	18,58%	21,11%
4. Размах вариации	55,63%	49,61%	55,53%	67,22%	64,45%	58,49%
5. Среднеквадратичное отклонение	11,27%	10,61%	12,62%	14,53%	13,78%	12,56%
6. Коэффициент вариации	43,62%	49,63%	60,39%	65,13%	66,92%	57,14%
7. Доверительный интервал, %	(23,9;27,8)	(19,5;23,2)	(18,9;22,8)	(20,2;24,5)	(18,7;22,5)	(20,3;24,2)

1.3.2.7 Эффективная ставка страховых взносов в ПФР, в % от ФОТ

Рисунок 13. Диаграмма размаха генеральных совокупностей (ПФР, в % от ФОТ)

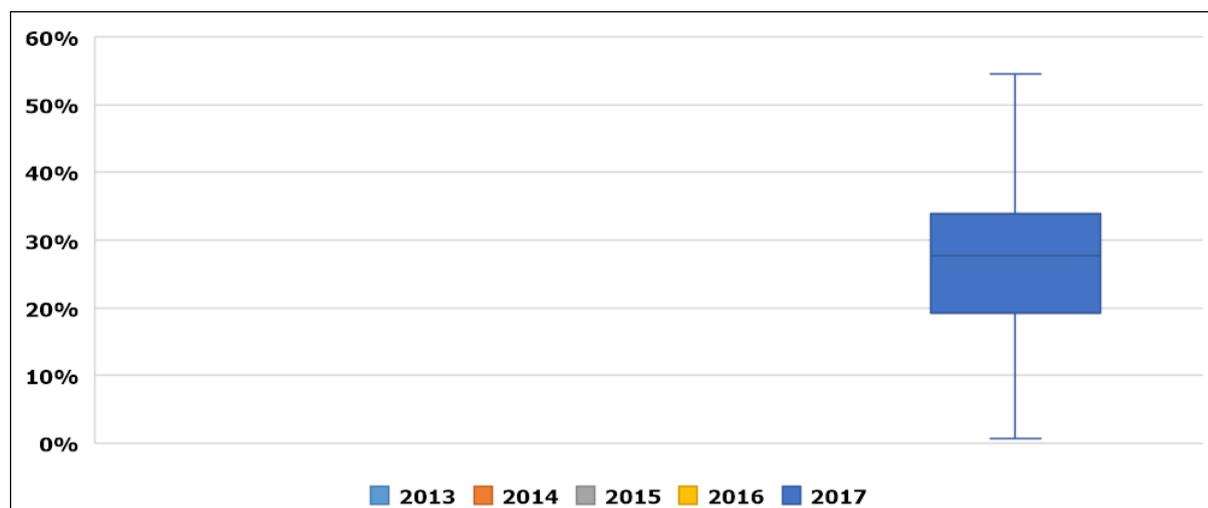


Табл. 12. Характеристики выборочной совокупности (ПФР, в % от ФОТ)

НАИМЕНОВАНИЕ	2013	2014	2015	2016	2017	AVG
1. Объем выборки	Н/д	Н/д	Н/д	Н/д	175	-
2. Среднее значение	Н/д	Н/д	Н/д	Н/д	26,63%	-
3. Медиана	Н/д	Н/д	Н/д	Н/д	27,62%	-
4. Размах вариации	Н/д	Н/д	Н/д	Н/д	53,94%	-
5. Среднеквадратичное отклонение	Н/д	Н/д	Н/д	Н/д	9,43%	-
6. Коэффициент вариации	Н/д	Н/д	Н/д	Н/д	35,43%	-
7. Доверительный интервал, %	Н/д	Н/д	Н/д	Н/д	(25,2;28)	-

1.3.2.8 Эффективная ставка страховых взносов в ФОМС, в % от ФОТ

Рисунок 14. Диаграмма размаха генеральных совокупностей (ФОМС, в % от ФОТ)

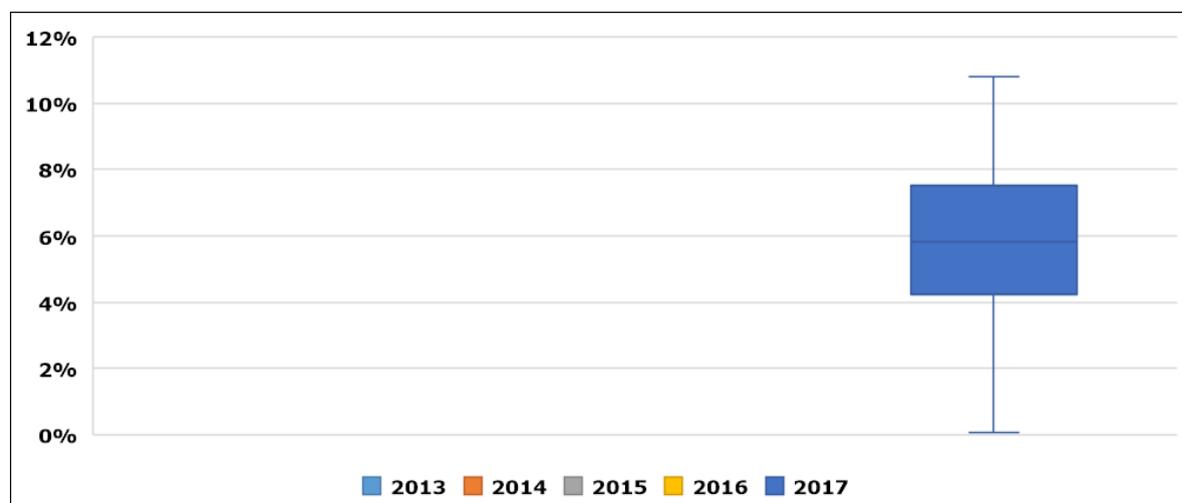


Табл. 13. Характеристики выборочной совокупности (ФОМС, в % от ФОТ)

НАИМЕНОВАНИЕ	2013	2014	2015	2016	2017	AVG
1. Объем выборки	Н/д	Н/д	Н/д	Н/д	174	-
2. Среднее значение	Н/д	Н/д	Н/д	Н/д	5,72%	-
3. Медиана	Н/д	Н/д	Н/д	Н/д	5,88%	-
4. Размах вариации	Н/д	Н/д	Н/д	Н/д	10,72%	-
5. Среднеквадратичное отклонение	Н/д	Н/д	Н/д	Н/д	2,32%	-
6. Коэффициент вариации	Н/д	Н/д	Н/д	Н/д	40,50%	-
7. Доверительный интервал, %	Н/д	Н/д	Н/д	Н/д	(5,4;6,1)	-

1.3.2.9 Эффективная ставка страховых взносов в ФСС, в % от ФОТ

Рисунок 15. Диаграмма размаха генеральных совокупностей (ФСС, в % от ФОТ)

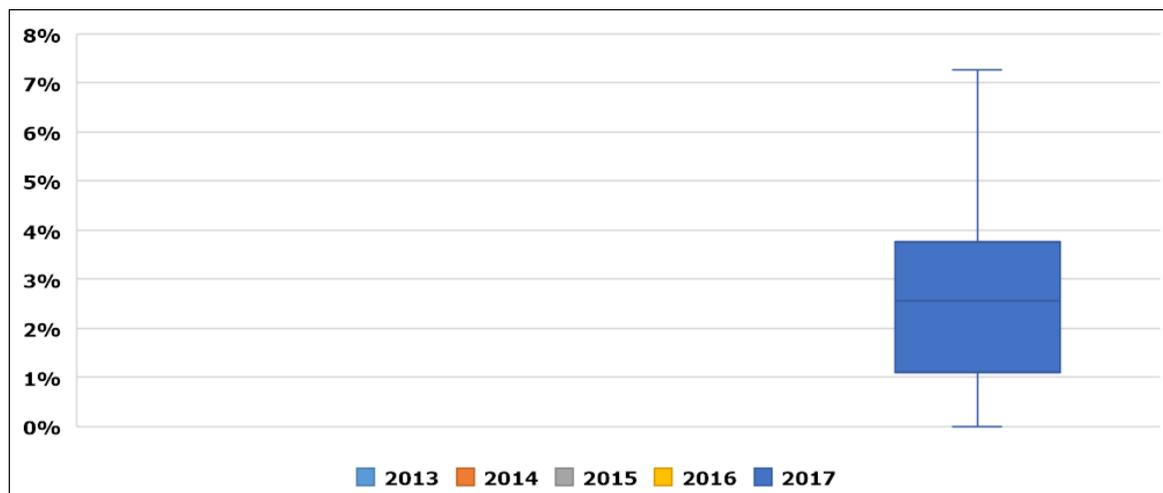


Табл. 14. Характеристики выборочной совокупности (ФСС, в % от ФОТ)

НАИМЕНОВАНИЕ	2013	2014	2015	2016	2017	AVG
1. Объем выборки	Н/д	Н/д	Н/д	Н/д	175	-
2. Среднее значение	Н/д	Н/д	Н/д	Н/д	2,60%	-
3. Медиана	Н/д	Н/д	Н/д	Н/д	2,60%	-
4. Размах вариации	Н/д	Н/д	Н/д	Н/д	7,27%	-
5. Среднеквадратичное отклонение	Н/д	Н/д	Н/д	Н/д	1,59%	-
6. Коэффициент вариации	Н/д	Н/д	Н/д	Н/д	61,20%	-
7. Доверительный интервал, %	Н/д	Н/д	Н/д	Н/д	(2,4;2,8)	-

1.3.2.10 Прочие доходы, в % от выручки

Рисунок 16. Диаграмма размаха генеральных совокупностей (Прочие доходы, в % от выручки)

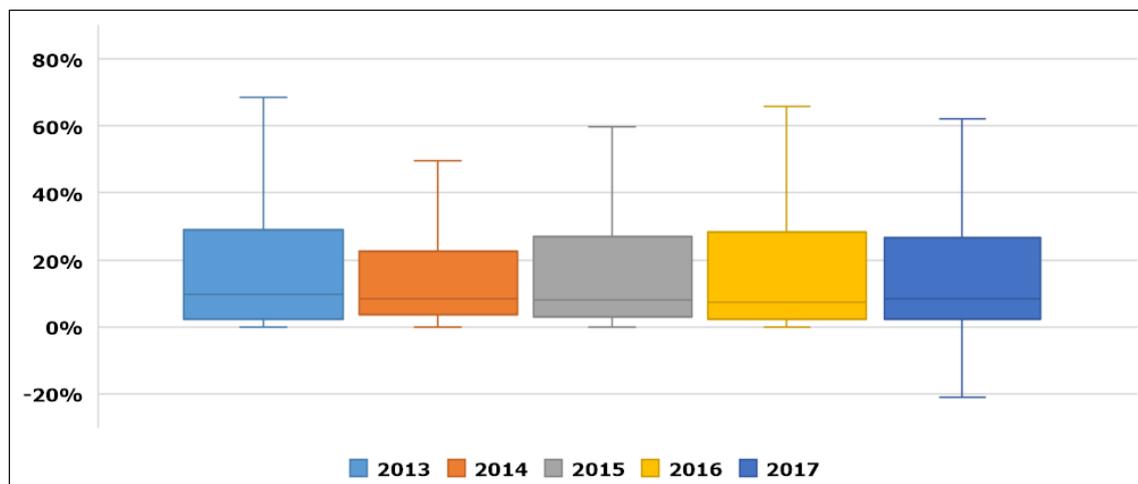


Табл. 15. Характеристики выборочной совокупности (Прочие доходы, в % от выручки)

НАИМЕНОВАНИЕ	2013	2014	2015	2016	2017	AVG
1. Объем выборки	271	305	326	342	351	319
2. Среднее значение	13,38%	11,69%	12,87%	12,30%	12,27%	12,50%
3. Медиана	7,68%	7,09%	6,63%	5,11%	6,75%	6,65%
4. Размах вариации	66,07%	51,09%	64,49%	69,98%	83,09%	66,95%
5. Среднеквадратичное отклонение	14,61%	11,59%	14,73%	15,49%	14,45%	14,17%
6. Коэффициент вариации	109,24%	99,13%	114,51%	125,88%	117,73%	113,30%
7. Доверительный интервал, %	(11,6;15,1)	(10,4;13)	(11,3;14,5)	(10,7;14)	(10,8;13,8)	(10,9;14,1)

1.3.2.11 Прочие расходы, в % от выручки

Рисунок 17. Диаграмма размаха генеральных совокупностей (Прочие расходы, в % от выручки)

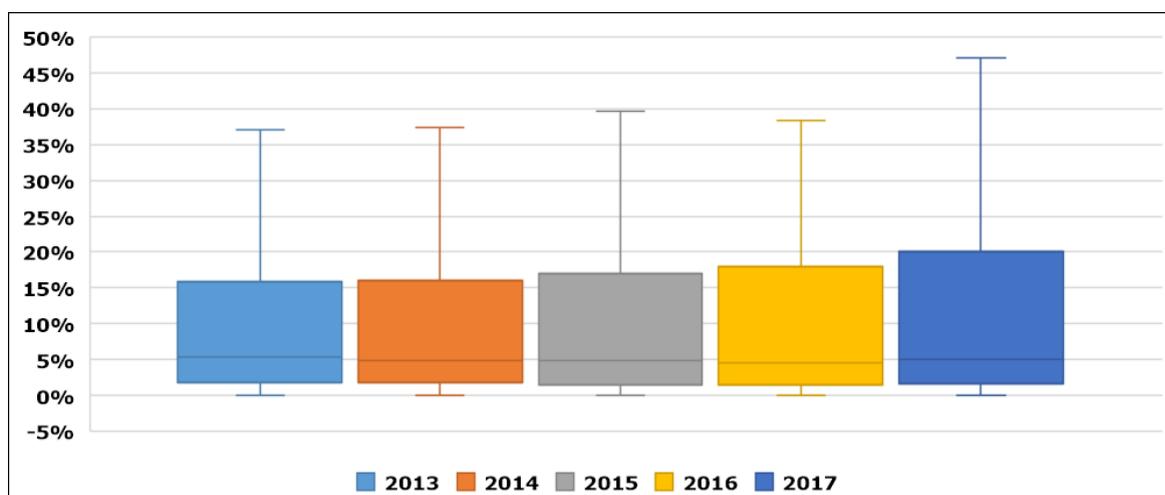


Табл. 16. Характеристики выборочной совокупности (Прочие расходы, в % от выручки)

НАИМЕНОВАНИЕ	2013	2014	2015	2016	2017	AVG
1. Объем выборки	331	387	428	454	494	419
2. Среднее значение	7,53%	7,48%	7,57%	7,54%	8,48%	7,72%
3. Медиана	4,35%	3,85%	3,58%	3,15%	3,78%	3,74%
4. Размах вариации	36,81%	38,10%	42,13%	45,40%	47,08%	41,90%
5. Среднеквадратичное отклонение	8,59%	8,76%	9,27%	9,77%	10,79%	9,44%
6. Коэффициент вариации	114,10%	117,22%	122,32%	129,56%	127,21%	122,08%
7. Доверительный интервал, %	(6,6;8,5)	(6,6;8,4)	(6,7;8,5)	(6,6;8,4)	(7,5;9,4)	(6,8;8,6)

1.3.2.12 Прочие расходы, в % от общих расходов

Рисунок 18. Диаграмма размаха генеральных совокупностей (Пр. расходы, в % от общих расходов)

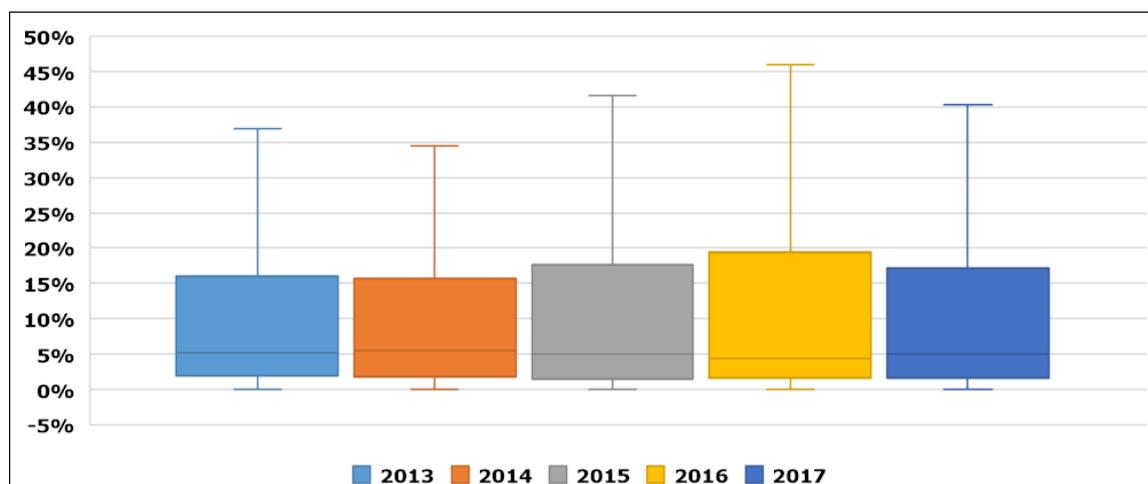


Табл. 17. Характеристики выборочной совокупности (Пр. расходы, в % от общих расходов)

НАИМЕНОВАНИЕ	2013	2014	2015	2016	2017	AVG
1. Объем выборки	344	403	453	500	528	446
2. Среднее значение	7,35%	7,50%	7,74%	9,07%	8,58%	8,05%
3. Медиана	4,39%	4,05%	3,85%	3,58%	3,81%	3,94%
4. Размах вариации	37,50%	36,90%	43,24%	52,62%	47,65%	43,58%
5. Среднеквадратичное отклонение	8,10%	8,25%	9,56%	12,05%	10,40%	9,67%
6. Коэффициент вариации	110,19%	109,89%	123,47%	132,82%	121,23%	119,52%
7. Доверительный интервал, %	(6,5;8,2)	(6,7;8,3)	(6,9;8,6)	(8;10,1)	(7,7;9,5)	(7,2;9)

1.3.3 ПОКАЗАТЕЛИ РЕНТАБЕЛЬНОСТИ

1.3.3.1 Валовая рентабельность, %

Рисунок 19. Диаграмма размаха генеральных совокупностей (Валовая рентабельность, %)

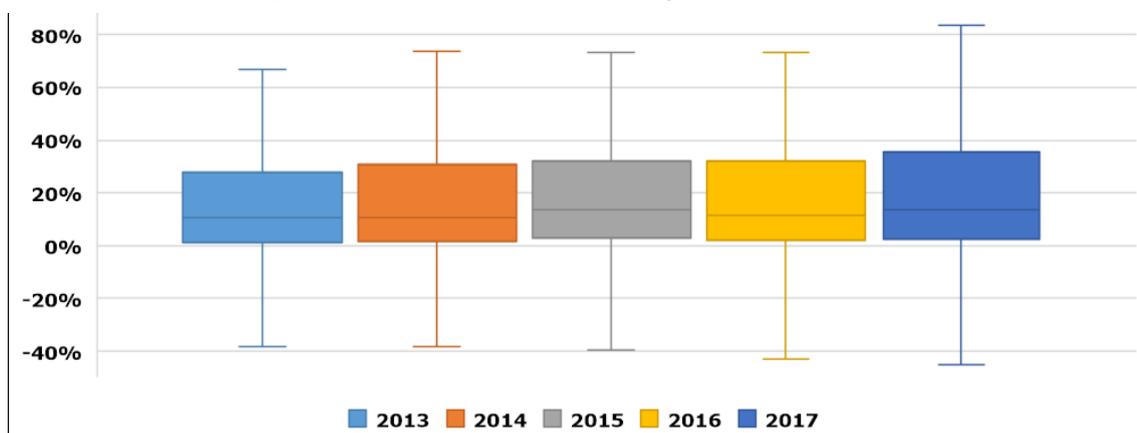


Табл. 18. Характеристики выборочной совокупности (Валовая рентабельность, %)

НАИМЕНОВАНИЕ	2013	2014	2015	2016	2017	AVG
1. Объем выборки	333	365	407	423	454	396
2. Среднее значение	12,54%	14,44%	15,89%	15,58%	16,66%	15,02%
3. Медиана	9,60%	9,40%	12,14%	10,72%	11,95%	10,76%
4. Размах вариации	111,89%	111,91%	121,13%	121,38%	128,77%	119,01%
5. Среднеквадратичное отклонение	19,00%	19,98%	21,13%	20,73%	22,70%	20,71%
6. Коэффициент вариации	151,56%	138,43%	132,93%	133,03%	136,25%	138,44%
7. Доверительный интервал, %	(10,5;14,6)	(12,4;16,5)	(13,8;18)	(13,6;17,6)	(14,6;18,8)	(13;17,1)

1.3.3.2 Рентабельность продаж, %

Рисунок 20. Диаграмма размаха генеральных совокупностей (Рентабельность продаж, %)

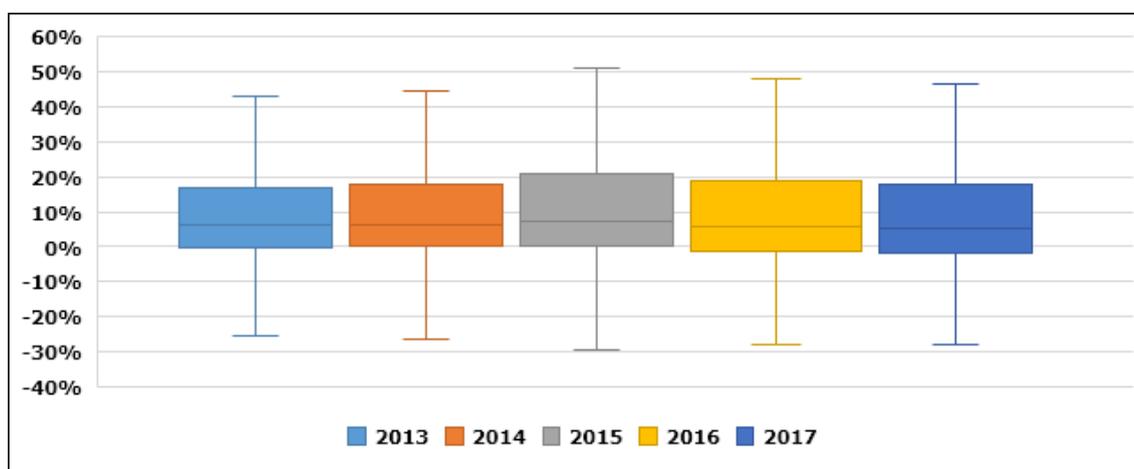


Табл. 19. Характеристики выборочной совокупности (Рентабельность продаж, %)

НАИМЕНОВАНИЕ	2013	2014	2015	2016	2017	AVG
1. Объем выборки	414	443	495	526	542	484
2. Среднее значение	8,12%	8,49%	10,07%	9,09%	8,80%	8,92%
3. Медиана	6,64%	6,53%	7,35%	6,63%	5,85%	6,60%
4. Размах вариации	71,09%	71,86%	81,10%	81,12%	74,62%	75,96%
5. Среднеквадратичное отклонение	14,16%	13,03%	14,78%	14,37%	13,69%	14,00%
6. Коэффициент вариации	174,43%	153,37%	146,71%	158,09%	155,52%	157,62%
7. Доверительный интервал, %	(6,8;9,5)	(7,3;9,7)	(8,8;11,4)	(7,9;10,3)	(7,6;10)	(7,7;10,2)

1.3.3.3 Рентабельность по ЕБИТ, %

Рисунок 21. Диаграмма размаха генеральных совокупностей (Рентабельность по ЕБИТ, %)

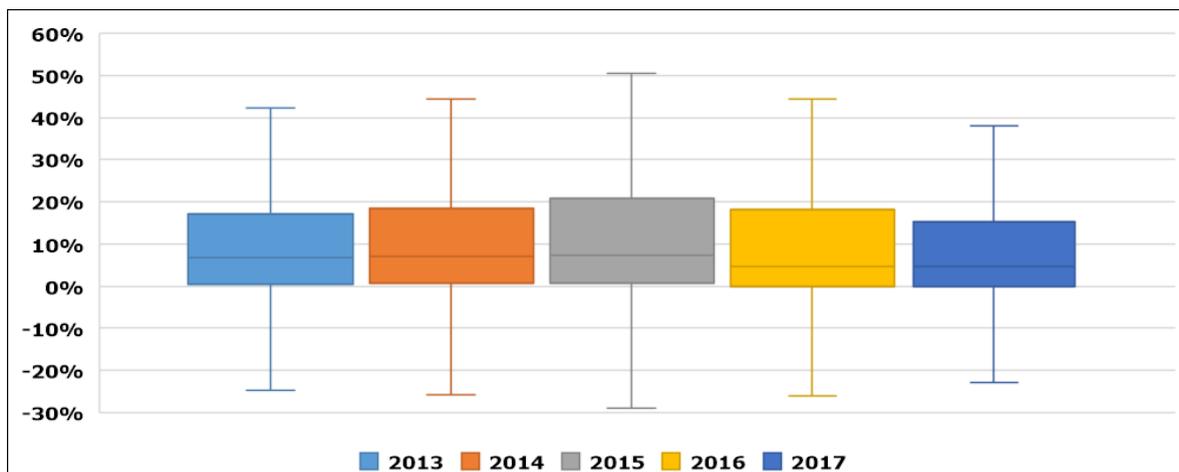


Табл. 20. Характеристики выборочной совокупности (Рентабельность по ЕБИТ, %)

НАИМЕНОВАНИЕ	2013	2014	2015	2016	2017	AVG
1. Объем выборки	411	446	503	530	538	486
2. Среднее значение	8,70%	9,01%	9,61%	8,61%	6,76%	8,54%
3. Медиана	6,52%	6,64%	6,31%	4,97%	4,83%	5,85%
4. Размах вариации	68,78%	70,14%	76,64%	68,48%	59,82%	68,77%
5. Среднеквадратичное отклонение	12,55%	12,11%	13,68%	12,78%	10,10%	12,24%
6. Коэффициент вариации	144,19%	134,51%	142,32%	148,47%	149,32%	143,76%
7. Доверительный интервал, %	(7,5;9,9)	(7,9;10,1)	(8,4;10,8)	(7,5;9,7)	(5,9;7,6)	(7,4;9,6)

1.3.4 СТРУКТУРА КАПИТАЛА

1.3.4.1 D/E, %

Рисунок 22. Диаграмма размаха генеральных совокупностей (D/E, %)

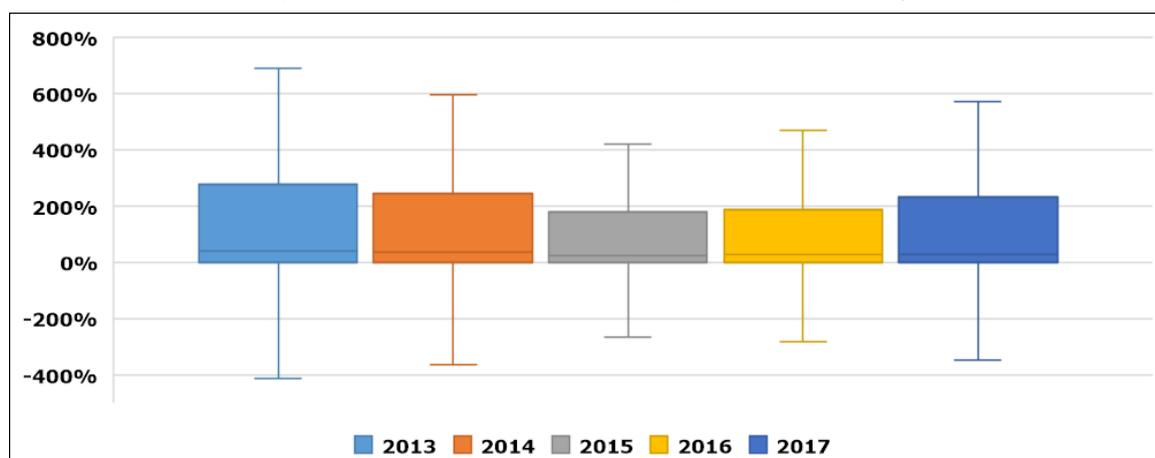


Табл. 21. Характеристики выборочной совокупности (D/E, %)

НАИМЕНОВАНИЕ	2013	2014	2015	2016	2017	AVG
1. Объем выборки	610	702	793	861	879	769
2. Среднее значение	34,07%	27,24%	20,05%	19,64%	19,74%	24,15%
3. Медиана	3,00%	1,28%	0,43%	0,18%	0,57%	1,09%
4. Размах вариации	589,24%	518,36%	381,67%	380,96%	375,65%	449,18%
5. Среднеквадратичное отклонение	96,76%	81,11%	61,85%	59,33%	59,82%	71,77%
6. Коэффициент вариации	284,05%	297,72%	308,39%	302,06%	303,09%	299,06%
7. Доверительный интервал, %	(26,4;41,8)	(21,2;33,3)	(15,7;24,4)	(15,7;23,6)	(15,8;23,7)	(19;29,3)

1.3.5 НАЛОГ НА ПРИБЫЛЬ

1.3.5.1 Эффективная ставка налога на прибыль к EBIT (общая система), %

Рисунок 23. Диаграмма размаха генеральных совокупностей (НП к EBIT (общая система), %)

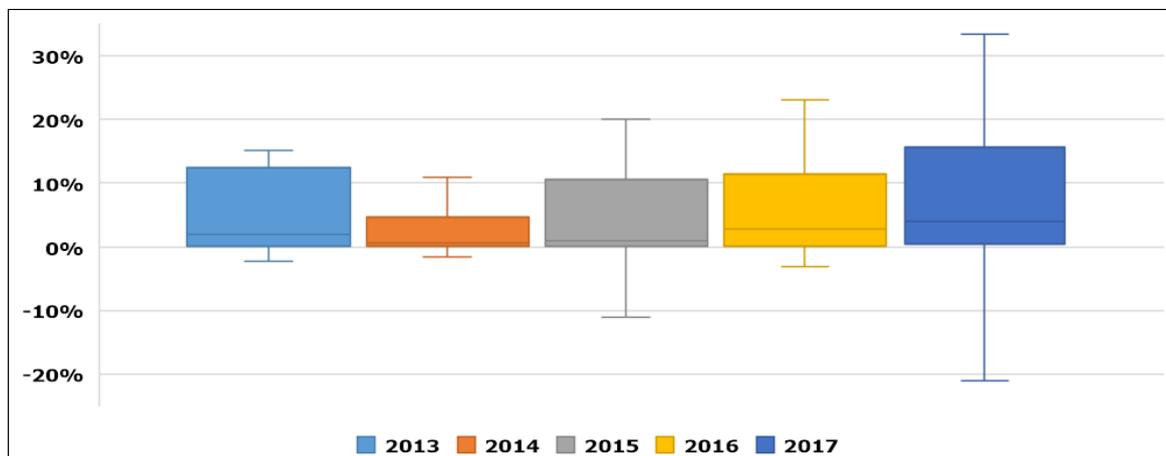


Табл. 22. Характеристики выборочной совокупности (НП к EBIT (общая система), %)

НАИМЕНОВАНИЕ	2013	2014	2015	2016	2017	AVG
1. Объем выборки	15	19	28	33	47	28
2. Среднее значение	4,48%	1,70%	2,43%	4,16%	5,82%	3,72%
3. Медиана	1,95%	0,46%	0,75%	1,93%	3,35%	1,69%
4. Размах вариации	17,46%	12,46%	31,07%	27,10%	24,32%	22,48%
5. Среднеквадратичное отклонение	6,08%	2,81%	6,73%	6,55%	6,93%	5,82%
6. Коэффициент вариации	135,67%	165,64%	276,94%	157,45%	119,03%	170,95%
7. Доверительный интервал, %	(1,1;7,9)	(0,3;3)	(-0,2;5)	(1,8;6,5)	(3,8;7,9)	(1,4;6,1)

1.3.6 КАПИТАЛЬНЫЕ ВЛОЖЕНИЯ

1.3.6.1 Поступления от продажи внеоборотных активов, в % от выручки

Рисунок 25. Диаграмма размаха генеральных совокупностей (Продажа ВА, в % от выручки)

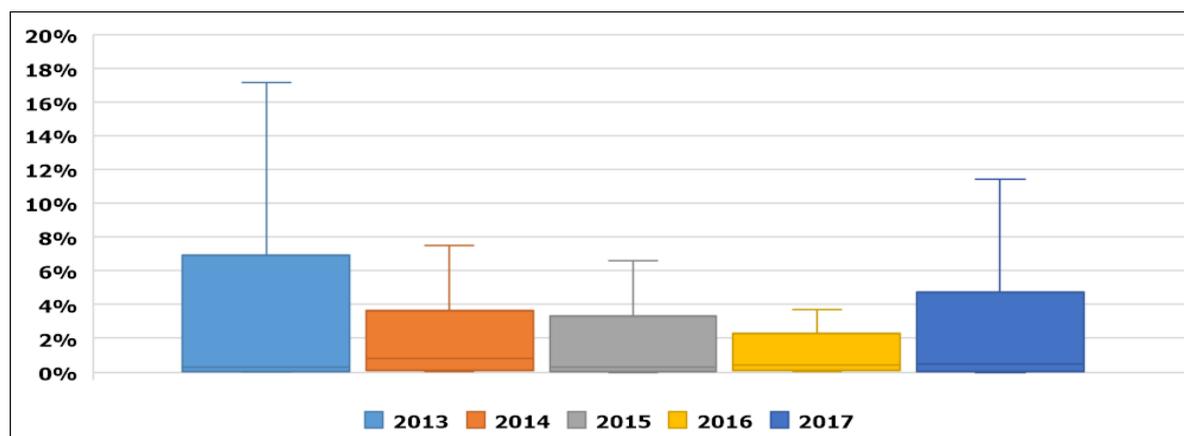


Табл. 24. Характеристики выборочной совокупности (Продажа ВА, в % от выручки)

НАИМЕНОВАНИЕ	2013	2014	2015	2016	2017	AVG
1. Объем выборки	30	33	32	32	41	34
2. Среднее значение	0,68%	1,49%	1,00%	0,78%	1,46%	1,08%
3. Медиана	0,12%	0,34%	0,25%	0,29%	0,30%	0,26%
4. Размах вариации	6,95%	9,14%	6,57%	3,70%	9,98%	7,27%
5. Среднеквадратичное отклонение	1,53%	2,18%	1,77%	1,02%	2,52%	1,80%
6. Коэффициент вариации	223,22%	146,67%	176,23%	131,12%	171,92%	169,83%
7. Доверительный интервал, %	(0,1;1,3)	(0,7;2,3)	(0,4;1,6)	(0,4;1,1)	(0,7;2,3)	(0,5;1,7)

1.3.6.2 Платежи в связи с приобретением внеоборотных активов, в % от выручки

Рисунок 26. Диаграмма размаха генеральных совокупностей (Приобретение ВА, в % от выручки)

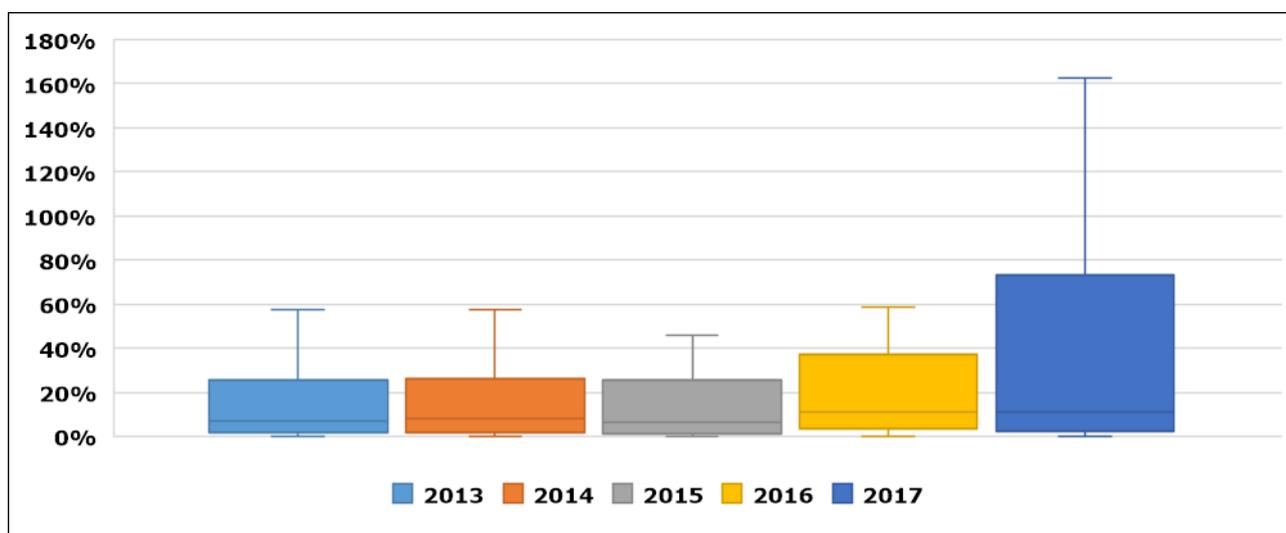


Табл. 25. Характеристики выборочной совокупности (Продажа ВА, в % от выручки)

НАИМЕНОВАНИЕ	2013	2014	2015	2016	2017	AVG
1. Объем выборки	51	61	58	61	76	61
2. Среднее значение	12,24%	12,86%	9,26%	13,57%	21,52%	13,89%
3. Медиана	5,22%	6,20%	3,86%	7,88%	8,10%	6,25%
4. Размах вариации	57,40%	57,20%	45,84%	59,03%	162,27%	76,35%
5. Среднеквадратичное отклонение	14,70%	14,29%	11,21%	14,65%	32,81%	17,53%
6. Коэффициент вариации	120,08%	111,17%	121,12%	107,95%	152,45%	122,55%
7. Доверительный интервал, %	(8,1;16,4)	(9,2;16,5)	(6,3;12,2)	(9,8;17,3)	(14;29)	(9,5;18,3)

1.4 ВЫРАЩИВАНИЕ СЕМЕЧКОВЫХ И КОСТОЧКОВЫХ КУЛЬТУР (КОД 01.24)

Эта группировка включает:

- выращивание таких семечковых и косточковых плодов, как: яблоки, абрикосы, вишня и черешня, персики и нектарины, груши и айва, сливы и терн, прочие семечковые и косточковые плоды.

1.4.1 СОБСТВЕННЫЙ ОБОРОТНЫЙ КАПИТАЛ (СОК)

1.4.1.1 Период погашения дебиторской задолженности

Рисунок 2. Диаграмма размаха генеральных совокупностей (ПП ДЗ)

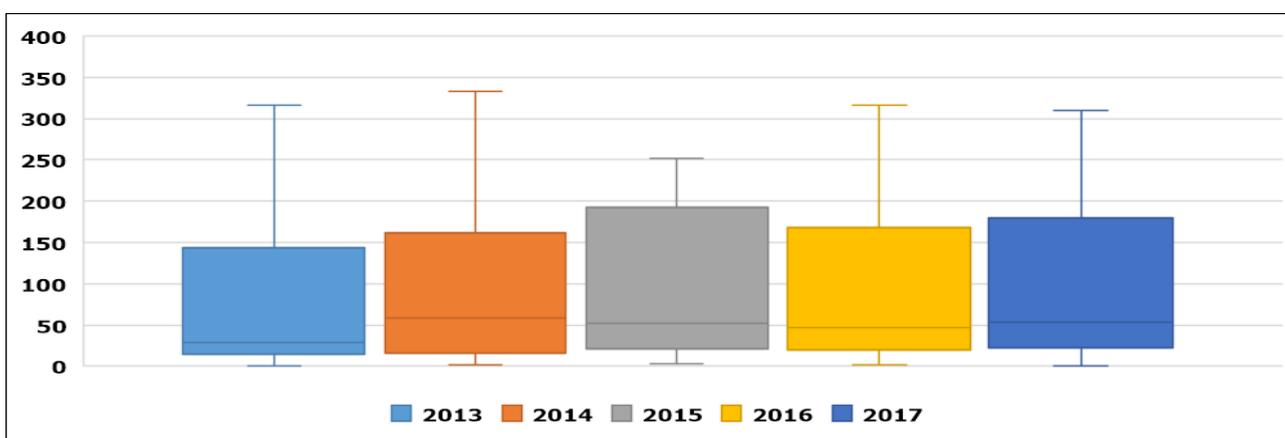


Табл. 1. Характеристики выборочной совокупности (ПП ДЗ)

НАИМЕНОВАНИЕ	2013	2014	2015	2016	2017	AVG
1. Объем выборки	34	43	41	46	59	45
2. Среднее значение	52,93	79,95	62,40	53,99	66,03	63,06
3. Медиана	23,20	53,89	45,24	38,34	44,33	41,00
4. Размах вариации	254	331	249	264	309	281,23
5. Среднеквадратичное отклонение	63,52	90,97	66,04	57,26	69,89	69,54
6. Коэффициент вариации	120,01%	113,77%	105,84%	106,06%	105,84%	110,30%
7. Доверительный интервал	(31;75)	(52;108)	(42;83)	(37;71)	(48;84)	(41;85)

1.4.1.2 Период погашения кредиторской задолженности (от выручки)

Рисунок 3. Диаграмма размаха генеральных совокупностей (ПП КЗ от выручки)

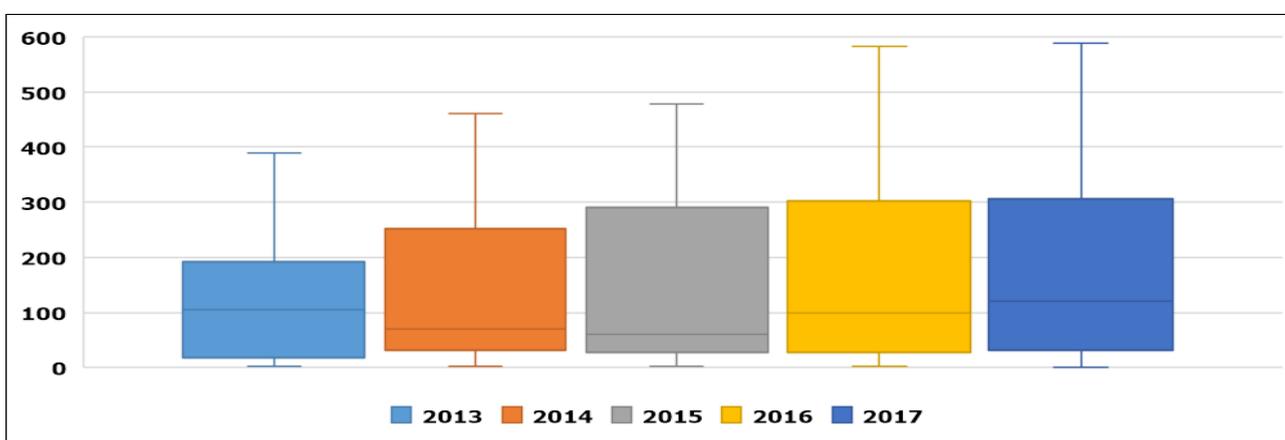


Табл. 2. Характеристики выборочной совокупности (ПП КЗ от выручки)

НАИМЕНОВАНИЕ	2013	2014	2015	2016	2017	AVG
1. Объем выборки	37	41	45	51	65	47,80
2. Среднее значение	110,40	96,40	94,32	111,66	125,25	107,61
3. Медиана	83,59	54,40	51,85	74,61	77,99	68,49
4. Размах вариации	387	458	474	581	586	497,21
5. Среднеквадратичное отклонение	109,43	111,17	114,84	127,91	133,76	119,42
6. Коэффициент вариации	99,12%	115,33%	121,75%	114,55%	106,79%	111,51%
7. Доверительный интервал	(74;147)	(61;131)	(60;129)	(76;148)	(92;158)	(72;143)

1.4.1.3 Период погашения кредиторской задолженности (от себестоимости)

Рисунок 4. Диаграмма размаха генеральных совокупностей (ПП КЗ от себестоимости)

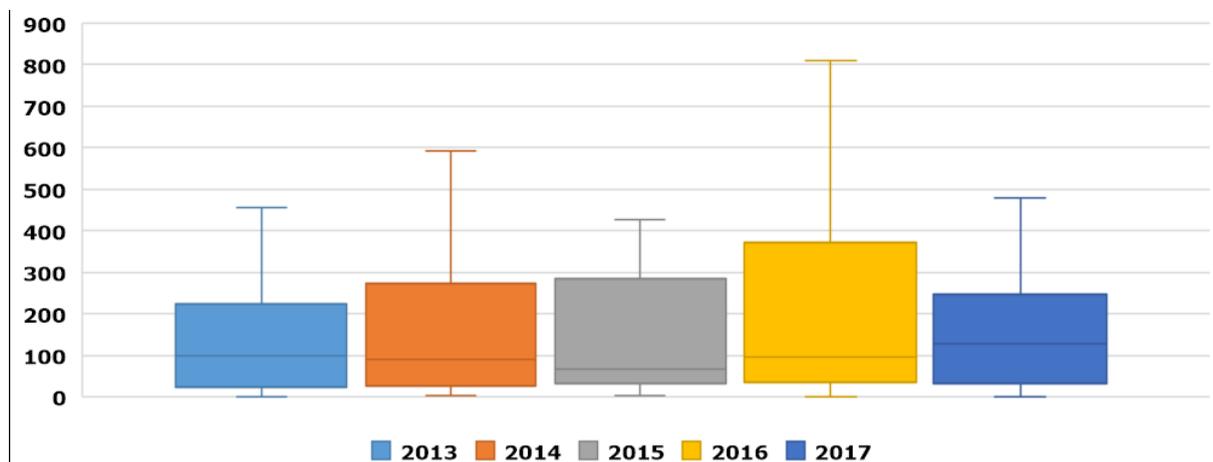


Табл. 3. Характеристики выборочной совокупности (ПП КЗ от себестоимости)

НАИМЕНОВАНИЕ	2013	2014	2015	2016	2017	AVG
1. Объем выборки	36	42	45	51	61	47
2. Среднее значение	115,57	122,13	99,21	135,40	112,92	117,05
3. Медиана	78,15	66,69	60,31	82,07	70,80	71,61
4. Размах вариации	455	589	423	809	479	550,89
5. Среднеквадратичное отклонение	114,98	135,91	111,54	162,01	107,29	126,34
6. Коэффициент вариации	99,48%	111,28%	112,42%	119,66%	95,01%	107,57%
7. Доверительный интервал	(77;154)	(80;164)	(66;133)	(90;181)	(85;140)	(79;155)

1.4.1.4 ПЕРИОД ОБОРОТА ЗАПАСОВ

Рисунок 5. Диаграмма размаха генеральных совокупностей (ПО Запасов)

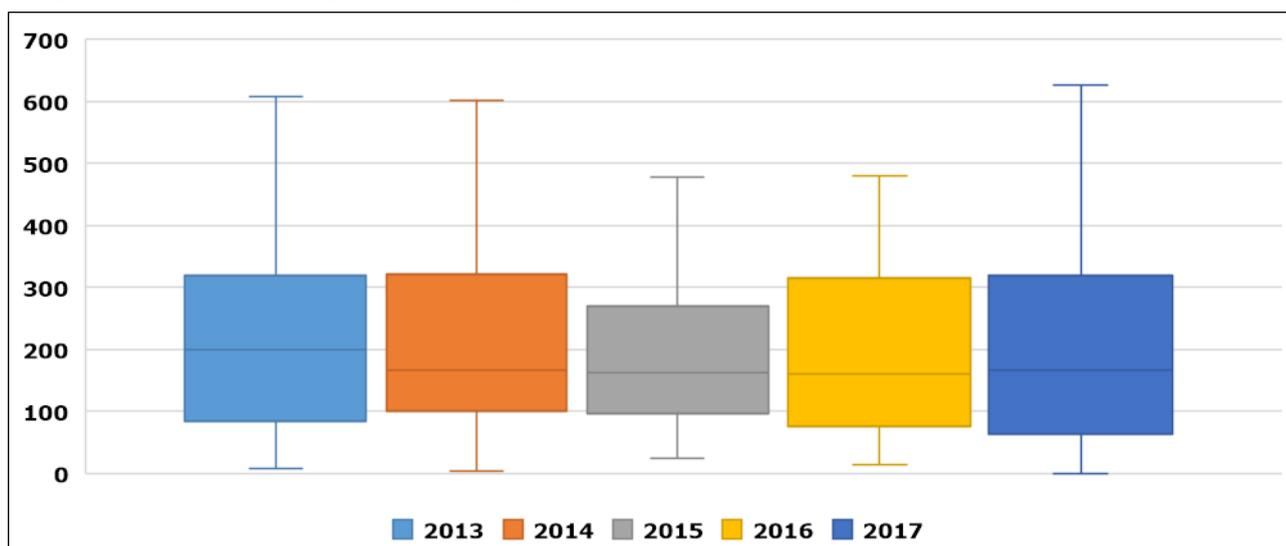


Табл. 4. Характеристики выборочной совокупности (ПО Запасов)

НАИМЕНОВАНИЕ	2013	2014	2015	2016	2017	AVG
1. Объем выборки	36	45	47	52	62	48,40
2. Среднее значение	184,51	189,54	156,04	165,29	176,63	174,40
3. Медиана	169,07	161,79	135,58	142,99	148,25	151,54
4. Размах вариации	600	597	454	466	626	548,65
5. Среднеквадратичное отклонение	130,81	141,85	95,22	116,77	142,77	125,48
6. Коэффициент вариации	70,89%	74,84%	61,02%	70,65%	80,83%	71,65%
7. Доверительный интервал	(140;229)	(147;232)	(128;184)	(133;198)	(140;213)	(137;212)

1.4.1.5 Собственный оборотный капитал, в % от выручки

Рисунок 6. Диаграмма размаха генеральных совокупностей (СОК, в % от выручки)

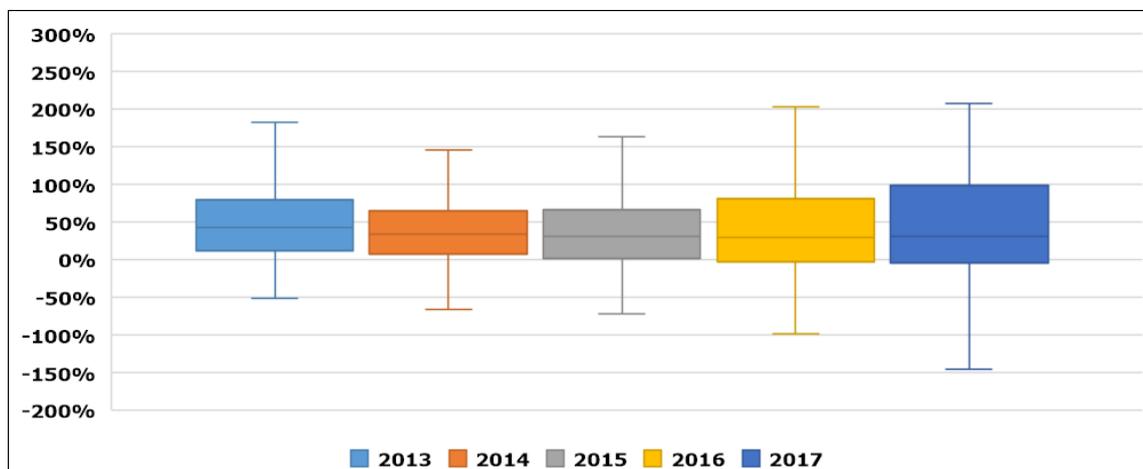


Табл. 5. Характеристики выборочной совокупности (СОК, в % от выручки)

НАИМЕНОВАНИЕ	2013	2014	2015	2016	2017	AVG
1. Объем выборки	35	44	46	50	65	48
2. Среднее значение	33,22%	38,41%	33,78%	28,85%	25,37%	31,92%
3. Медиана	22,29%	33,11%	29,32%	22,13%	27,30%	26,83%
4. Размах вариации	181,75%	208,08%	219,78%	243,72%	353,50%	241,37%
5. Среднеквадратичное отклонение	39,82%	44,91%	42,13%	47,03%	67,66%	48,31%
6. Коэффициент вариации	119,89%	116,92%	124,73%	163,01%	266,75%	158,26%
7. Доверительный интервал, %	(20;47)	(25;52)	(21;46)	(15;42)	(9;42)	(18;46)

1.4.2 РАСЧЕТ ЕВИТ

1.4.2.1 Себестоимость, в % от выручки

Рисунок 7. Диаграмма размаха генеральных совокупностей (Себестоимость, в % от выручки)

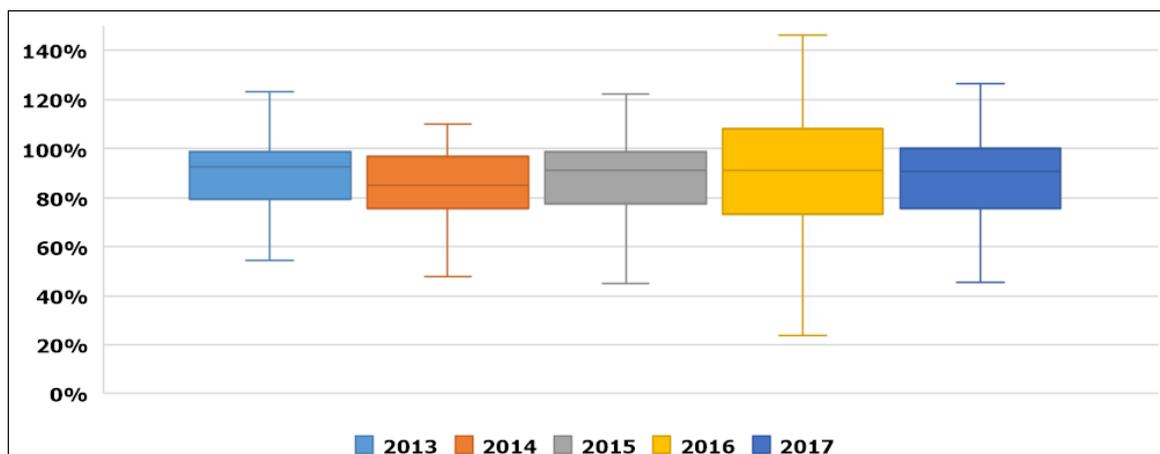


Табл. 6. Характеристики выборочной совокупности (Себестоимость, в % от выручки)

НАИМЕНОВАНИЕ	2013	2014	2015	2016	2017	AVG
1. Объем выборки	36	46	46	52	59	48
2. Среднее значение	87,40%	82,43%	86,56%	86,89%	86,41%	85,94%
3. Медиана	87,94%	84,42%	89,77%	87,34%	89,24%	87,74%
4. Размах вариации	68,60%	62,43%	68,26%	112,09%	80,93%	78,46%
5. Среднеквадратичное отклонение	16,15%	15,70%	14,77%	24,38%	16,71%	17,54%
6. Коэффициент вариации	18,48%	19,05%	17,07%	28,06%	19,34%	20,40%
7. Доверительный интервал, %	(82;93)	(78;87)	(82;91)	(80;94)	(82;91)	(81;91)

1.4.2.2 ФОТ (вкл. соц.взносы, НДС/Л), в % от общих расходов (искл. ФОТ)

Рисунок 11. Диаграмма размаха генеральных совокупностей (ФОТ, в % от общих расходов)

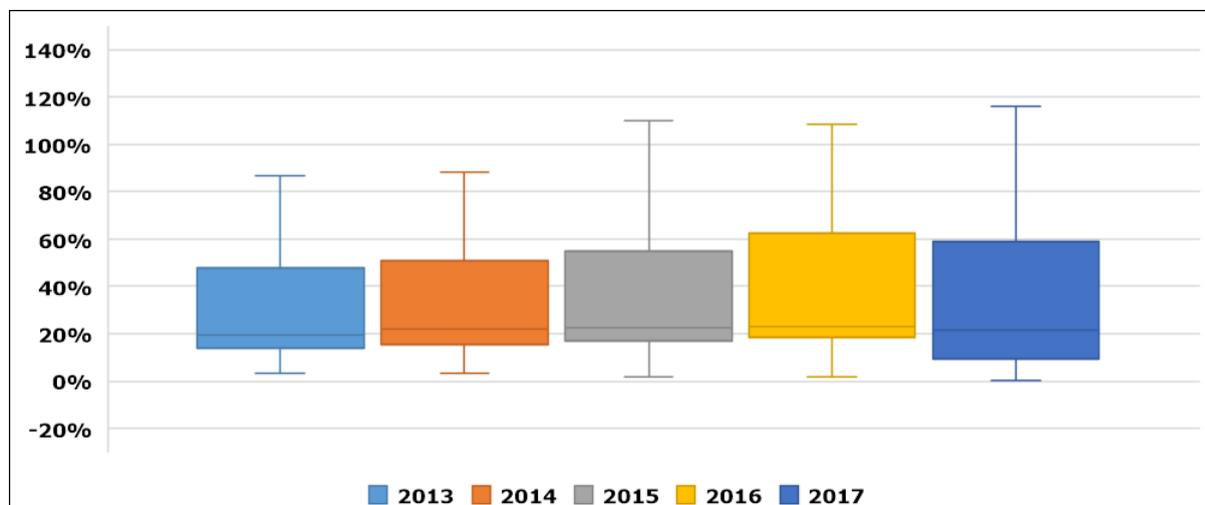


Табл. 10. Характеристики выборочной совокупности (ФОТ, в % от общих расходов)

НАИМЕНОВАНИЕ	2013	2014	2015	2016	2017	AVG
1. Объем выборки	15	20	21	23	31	22
2. Среднее значение	21,93%	24,29%	30,45%	30,34%	35,58%	28,52%
3. Медиана	18,79%	20,61%	22,36%	20,88%	21,52%	20,83%
4. Размах вариации	63,04%	57,26%	85,40%	106,79%	115,91%	85,68%
5. Среднеквадратичное отклонение	15,40%	15,50%	23,36%	26,82%	30,68%	22,35%
6. Коэффициент вариации	70,22%	63,82%	76,72%	88,39%	86,22%	77,07%
7. Доверительный интервал, %	(13;30)	(17;32)	(20;41)	(19;42)	(24;47)	(19;38)

1.4.2.3 ФОТ (ВКЛ. СОЦ.ВЗНОСЫ, НДС/Л), В % ОТ ВЫРУЧКИ

Рисунок 12. Диаграмма размаха генеральных совокупностей (ФОТ, в % от выручки)

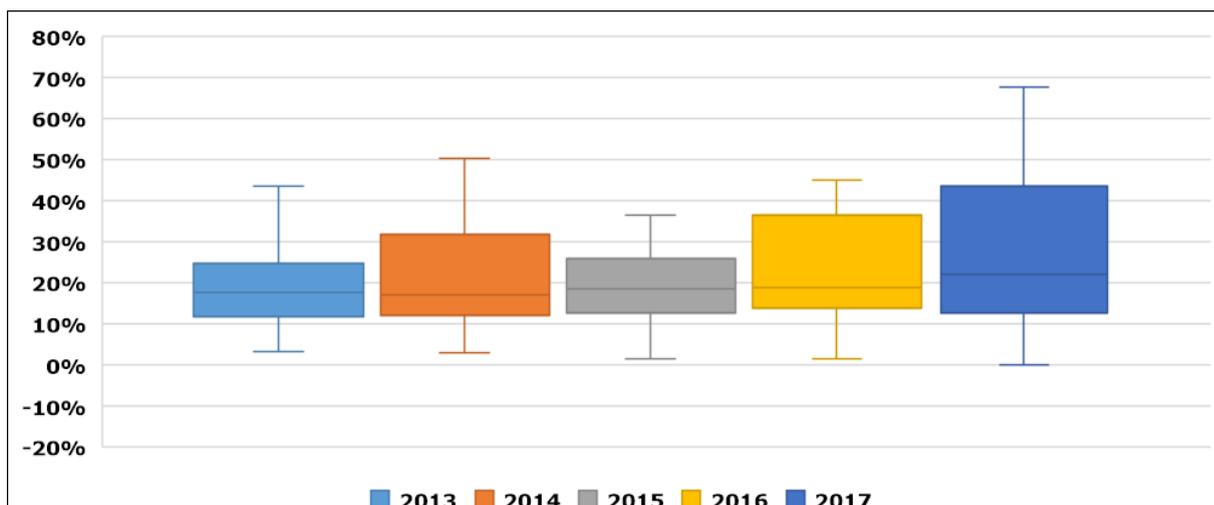


Табл. 11. Характеристики выборочной совокупности (ФОТ, в % от выручки)

НАИМЕНОВАНИЕ	2013	2014	2015	2016	2017	AVG
1. Объем выборки	16	23	21	23	29	22
2. Среднее значение	16,65%	22,01%	18,55%	20,02%	22,44%	19,93%
3. Медиана	15,12%	17,16%	18,40%	16,37%	16,90%	16,79%
4. Размах вариации	32,39%	47,14%	35,13%	43,51%	67,53%	45,14%
5. Среднеквадратичное отклонение	8,86%	13,50%	9,67%	11,38%	16,27%	11,94%
6. Коэффициент вариации	53,22%	61,34%	52,13%	56,87%	72,52%	59,22%
7. Доверительный интервал, %	(12;21)	(16;28)	(14;23)	(15;25)	(16;29)	(15;25)

1.4.2.4 Эффективная ставка страховых взносов в ПФР, в % от ФОТ

Рисунок 13. Диаграмма размаха генеральных совокупностей (ПФР, в % от ФОТ)

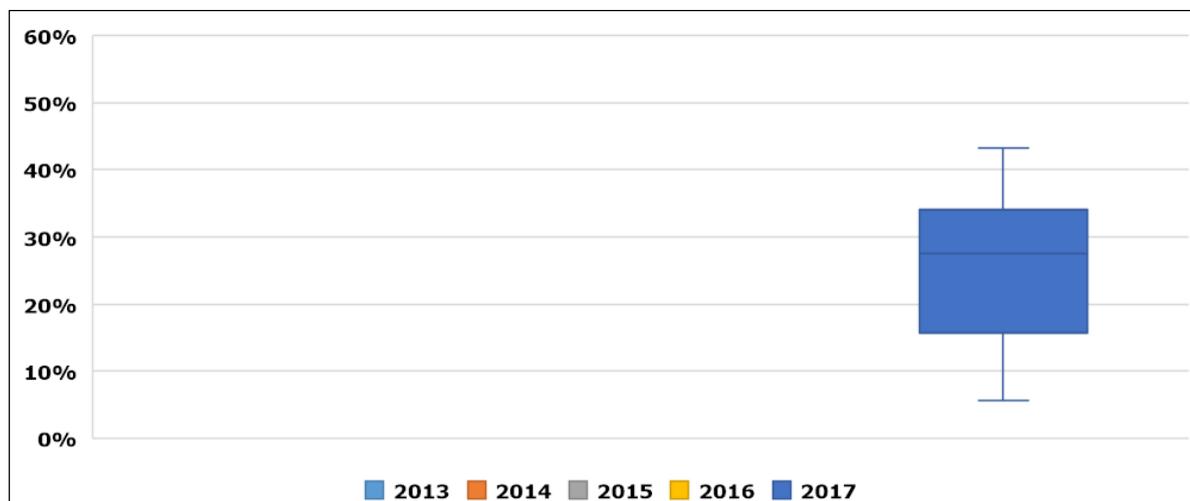


Табл. 12. Характеристики выборочной совокупности (ПФР, в % от ФОТ)

НАИМЕНОВАНИЕ	2013	2014	2015	2016	2017	AVG
1. Объем выборки	Н/д	Н/д	Н/д	Н/д	32	-
2. Среднее значение	Н/д	Н/д	Н/д	Н/д	25,35%	-
3. Медиана	Н/д	Н/д	Н/д	Н/д	27,60%	-
4. Размах вариации	Н/д	Н/д	Н/д	Н/д	37,56%	-
5. Среднеквадратичное отклонение	Н/д	Н/д	Н/д	Н/д	10,95%	-
6. Коэффициент вариации	Н/д	Н/д	Н/д	Н/д	43,19%	-
7. Доверительный интервал, %	Н/д	Н/д	Н/д	Н/д	(21;29)	-

1.4.2.5 Эффективная ставка страховых взносов в ФОМС, в % от ФОТ

Рисунок 14. Диаграмма размаха генеральных совокупностей (ФОМС, в % от ФОТ)

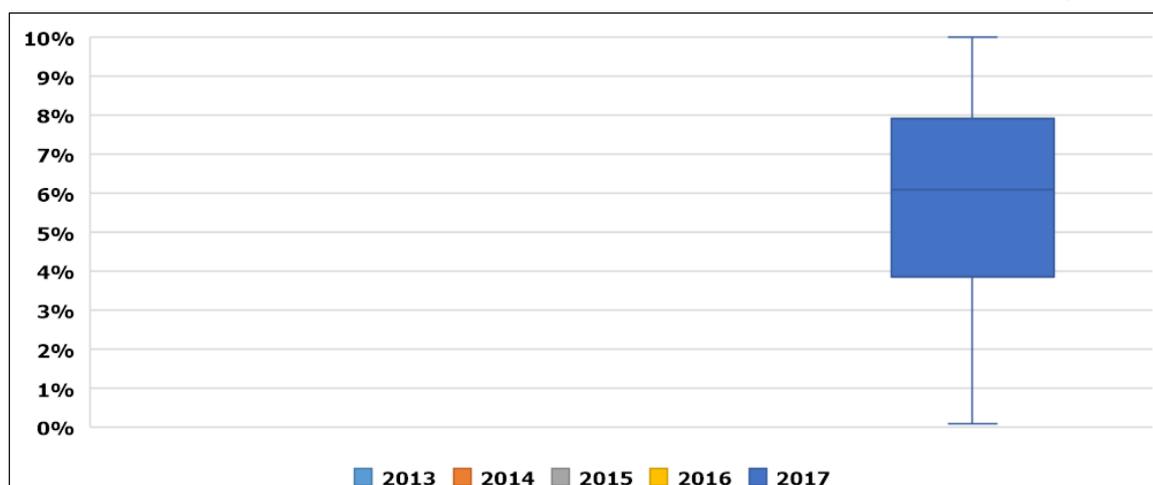


Табл. 13. Характеристики выборочной совокупности (ФОМС, в % от ФОТ)

НАИМЕНОВАНИЕ	2013	2014	2015	2016	2017	AVG
1. Объем выборки	Н/д	Н/д	Н/д	Н/д	32	-
2. Среднее значение	Н/д	Н/д	Н/д	Н/д	5,69%	-
3. Медиана	Н/д	Н/д	Н/д	Н/д	6,09%	-
4. Размах вариации	Н/д	Н/д	Н/д	Н/д	9,90%	-
5. Среднеквадратичное отклонение	Н/д	Н/д	Н/д	Н/д	2,73%	-
6. Коэффициент вариации	Н/д	Н/д	Н/д	Н/д	47,95%	-
7. Доверительный интервал, %	Н/д	Н/д	Н/д	Н/д	(5;7)	-

1.4.2.6 Эффективная ставка страховых взносов в ФСС, в % от ФОТ

Рисунок 15. Диаграмма размаха генеральных совокупностей (ФСС, в % от ФОТ)

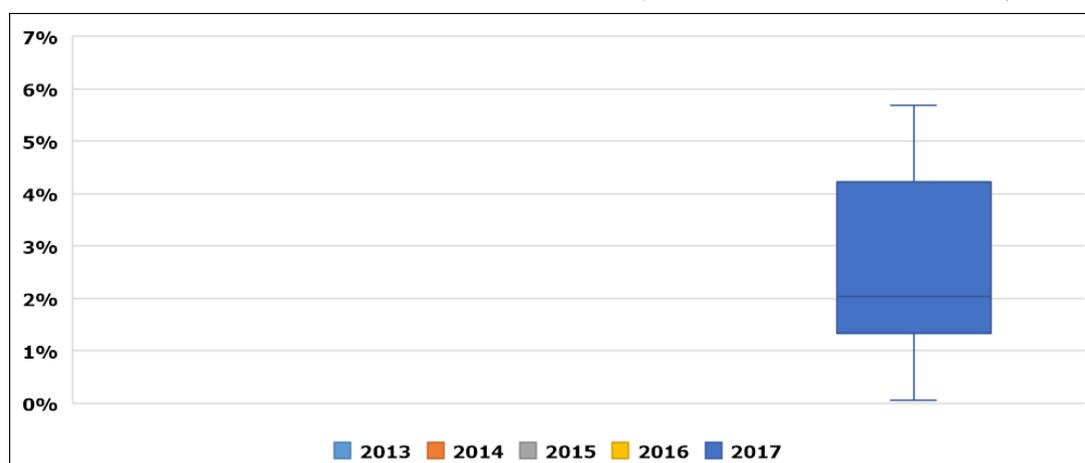


Табл. 14. Характеристики выборочной совокупности (ФСС, в % от ФОТ)

НАИМЕНОВАНИЕ	2013	2014	2015	2016	2017	AVG
1. Объем выборки	Н/д	Н/д	Н/д	Н/д	32	-
2. Среднее значение	Н/д	Н/д	Н/д	Н/д	2,51%	-
3. Медиана	Н/д	Н/д	Н/д	Н/д	2,03%	-
4. Размах вариации	Н/д	Н/д	Н/д	Н/д	5,63%	-
5. Среднеквадратичное отклонение	Н/д	Н/д	Н/д	Н/д	1,61%	-
6. Коэффициент вариации	Н/д	Н/д	Н/д	Н/д	64,36%	-
7. Доверительный интервал, %	Н/д	Н/д	Н/д	Н/д	(2;3)	-

1.4.2.7 Прочие доходы, в % от выручки

Рисунок 16. Диаграмма размаха генеральных совокупностей (Прочие доходы, в % от выручки)

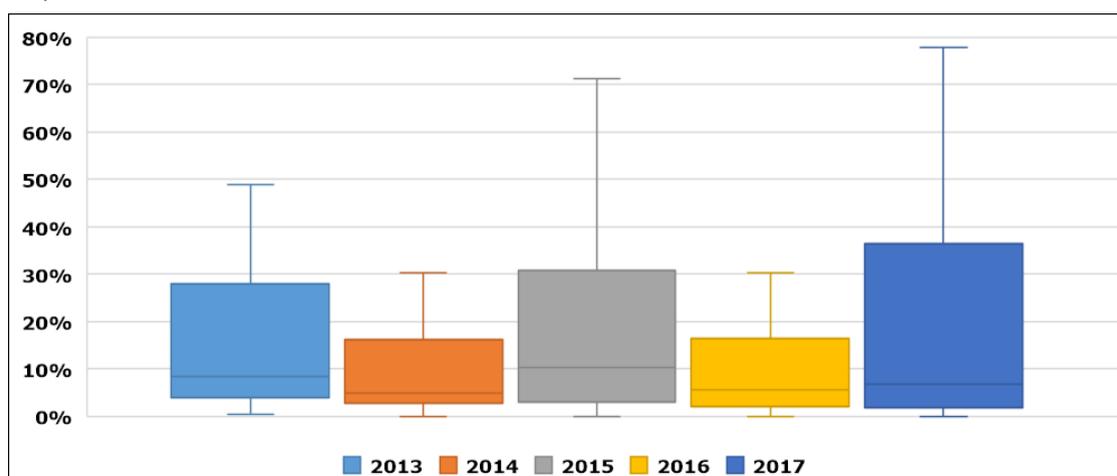


Табл. 15. Характеристики выборочной совокупности (Прочие доходы, в % от выручки)

НАИМЕНОВАНИЕ	2013	2014	2015	2016	2017	AVG
1. Объем выборки	31	35	40	41	51	40
2. Среднее значение	11,04%	7,95%	11,95%	8,24%	14,97%	10,83%
3. Медиана	7,38%	4,40%	9,36%	3,98%	4,43%	5,91%
4. Размах вариации	48,55%	30,14%	41,88%	30,26%	77,81%	45,73%
5. Среднеквадратичное отклонение	11,89%	7,96%	11,69%	8,86%	20,62%	12,21%
6. Коэффициент вариации	107,74%	100,22%	97,86%	107,56%	137,74%	110,23%
7. Доверительный интервал, %	(6,7;15,4)	(5,2;10,7)	(8,2;15,7)	(5,4;11)	(9,2;20,8)	(6,9;14,7)

1.4.2.8 Прочие расходы, в % от выручки

Рисунок 17. Диаграмма размаха генеральных совокупностей (Прочие расходы, в % от выручки)

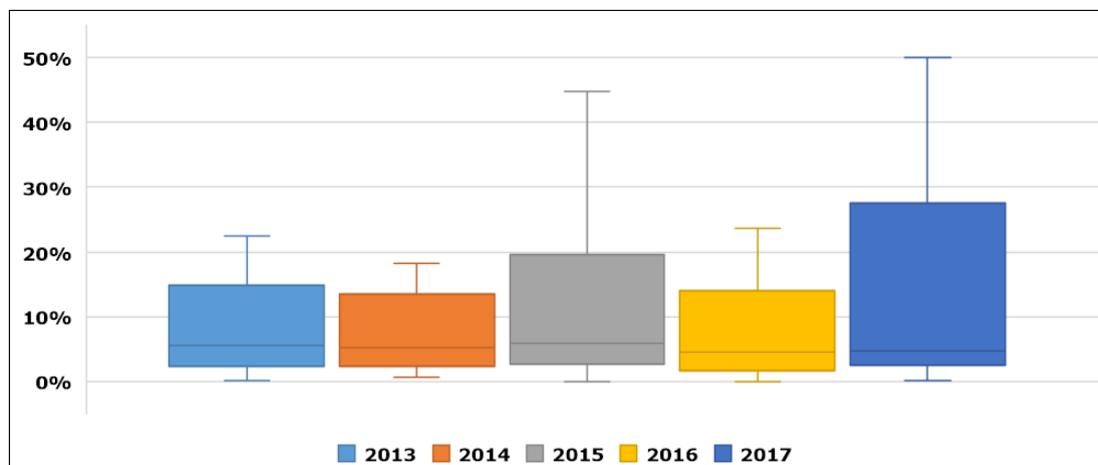


Табл. 16. Характеристики выборочной совокупности (Прочие расходы, в % от выручки)

НАИМЕНОВАНИЕ	2013	2014	2015	2016	2017	AVG
1. Объем выборки	31	38	42	47	58	43
2. Среднее значение	6,18%	6,22%	8,08%	5,80%	9,88%	7,23%
3. Медиана	3,57%	4,45%	4,96%	3,62%	4,12%	4,14%
4. Размах вариации	22,42%	17,61%	36,14%	23,54%	49,78%	29,90%
5. Среднеквадратичное отклонение	5,80%	5,17%	8,91%	6,13%	12,82%	7,76%
6. Коэффициент вариации	93,77%	83,03%	110,32%	105,58%	129,74%	104,49%
7. Доверительный интервал, %	(4,1;8,3)	(4,5;7,9)	(5,3;10,9)	(4;7,6)	(6,5;13,2)	(4,9;9,6)

1.4.2.9 Прочие расходы, в % от общих расходов

Рисунок 18. Диаграмма размаха генеральных совокупностей (Пр. расходы, в % от общих расходов)

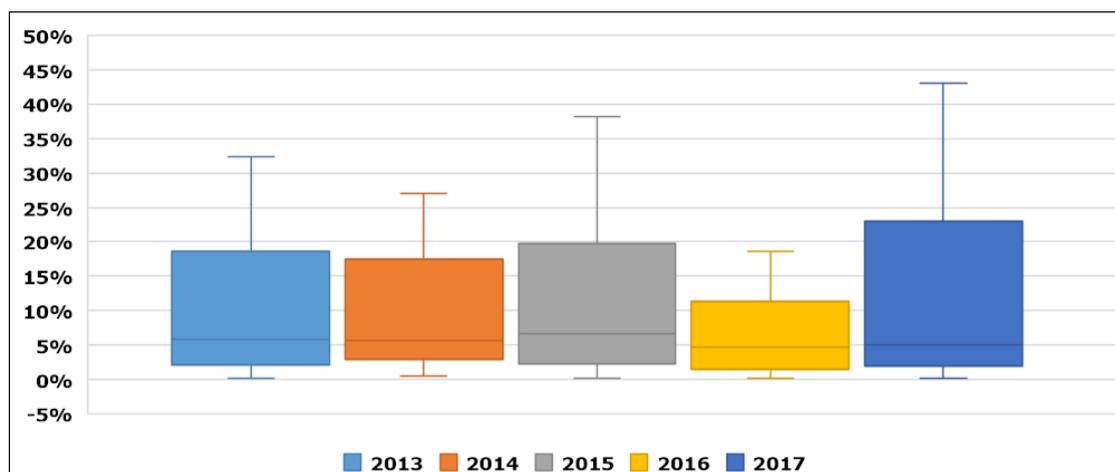


Табл. 17. Характеристики выборочной совокупности (Пр. расходы, в % от общих расходов)

НАИМЕНОВАНИЕ	2013	2014	2015	2016	2017	AVG
1. Объем выборки	33	38	46	49	61	45
2. Среднее значение	8,44%	7,42%	9,68%	5,64%	9,05%	8,05%
3. Медиана	4,70%	5,21%	5,04%	4,10%	3,94%	4,60%
4. Размах вариации	32,29%	26,51%	38,02%	18,56%	42,90%	31,66%
5. Среднеквадратичное отклонение	9,16%	6,60%	10,24%	5,12%	11,27%	8,48%
6. Коэффициент вариации	108,55%	88,93%	105,88%	90,79%	124,45%	103,72%
7. Доверительный интервал, %	(5,2;11,7)	(5,2;9,6)	(6,6;12,7)	(4,2;7,1)	(6,2;11,9)	(5,5;10,6)

1.4.3 ПОКАЗАТЕЛИ РЕНТАБЕЛЬНОСТИ

1.4.3.1 Валовая рентабельность, %

Рисунок 19. Диаграмма размаха генеральных совокупностей (Валовая рентабельность, %)

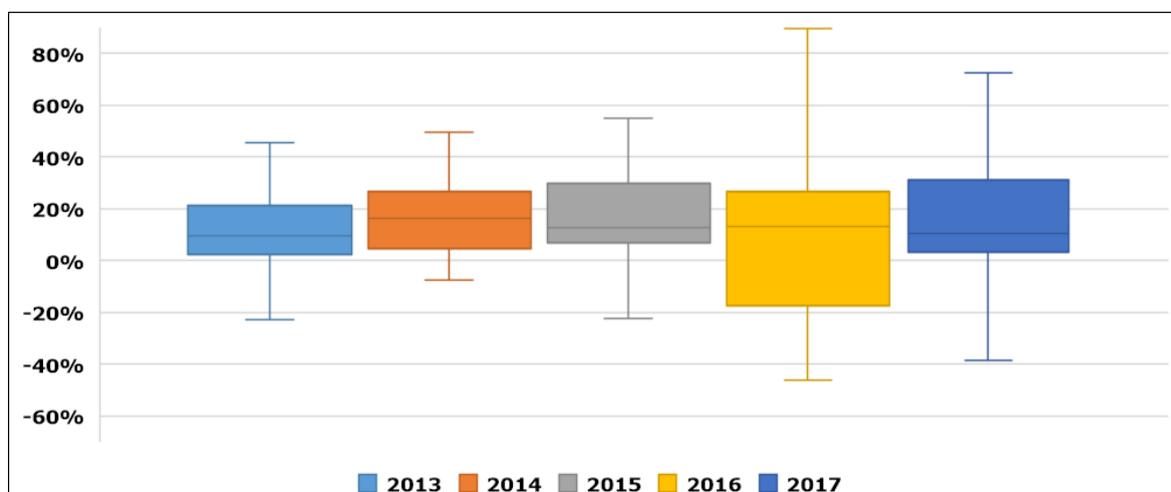


Табл. 18. Характеристики выборочной совокупности (Валовая рентабельность, %)

НАИМЕНОВАНИЕ	2013	2014	2015	2016	2017	AVG
1. Объем выборки	33	33	34	36	41	35
2. Среднее значение	13,35%	19,32%	17,82%	13,42%	16,48%	16,08%
3. Медиана	12,11%	16,65%	13,29%	14,24%	10,76%	13,41%
4. Размах вариации	68,60%	57,27%	77,30%	122,15%	89,66%	82,99%
5. Среднеквадратичное отклонение	15,39%	14,86%	15,79%	26,00%	18,78%	18,16%
6. Коэффициент вариации	115,31%	76,94%	88,63%	193,71%	114,00%	117,72%
7. Доверительный интервал, %	(7,9;18,8)	(14,1;24,6)	(12,3;23,3)	(4,6;22,2)	(10,5;22,4)	(9,9;22,3)

1.4.3.2 Рентабельность продаж, %

Рисунок 20. Диаграмма размаха генеральных совокупностей (Рентабельность продаж, %)

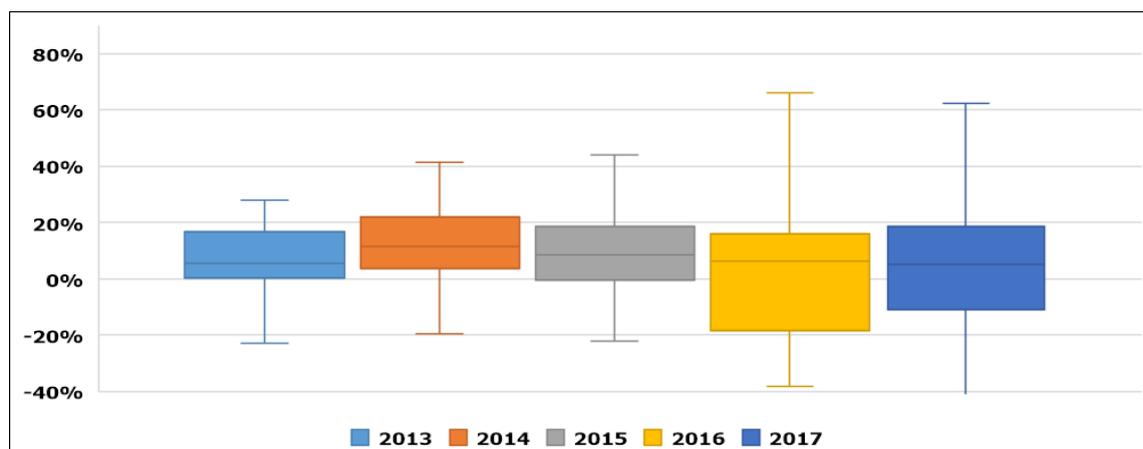


Табл. 19. Характеристики выборочной совокупности (Рентабельность продаж, %)

НАИМЕНОВАНИЕ	2013	2014	2015	2016	2017	AVG
1. Объем выборки	34	42	44	50	61	46
2. Среднее значение	10,50%	13,09%	9,88%	10,42%	8,79%	10,53%
3. Медиана	7,72%	11,83%	9,12%	9,88%	6,88%	9,09%
4. Размах вариации	41,23%	60,81%	57,76%	104,06%	92,66%	71,31%
5. Среднеквадратичное отклонение	10,10%	11,95%	12,66%	22,06%	21,36%	15,63%
6. Коэффициент вариации	96,26%	91,31%	128,16%	211,78%	243,05%	154,11%
7. Доверительный интервал, %	(7;14)	(9,4;16,8)	(6;13,7)	(4,1;16,7)	(3,3;14,3)	(6;15,1)

1.4.3.3 Рентабельность по ЕБИТ, %

Рисунок 21. Диаграмма размаха генеральных совокупностей (Рентабельность по ЕБИТ, %)

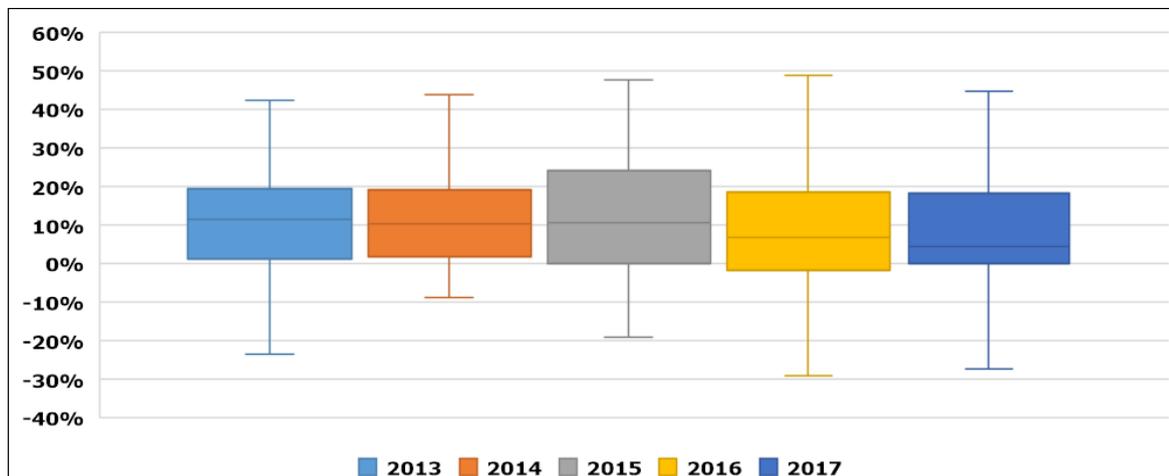


Табл. 20. Характеристики выборочной совокупности (Рентабельность по ЕБИТ, %)

НАИМЕНОВАНИЕ	2013	2014	2015	2016	2017	AVG
1. Объем выборки	31	43	46	44	56	44
2. Среднее значение	11,29%	11,98%	12,81%	8,15%	10,13%	10,87%
3. Медиана	11,51%	10,36%	11,74%	7,29%	6,49%	9,48%
4. Размах вариации	65,95%	50,31%	66,81%	55,52%	59,47%	59,61%
5. Среднеквадратичное отклонение	13,56%	11,51%	14,71%	11,63%	12,70%	12,82%
6. Коэффициент вариации	120,04%	96,07%	114,82%	142,79%	125,37%	119,82%
7. Доверительный интервал, %	(6,3;16,3)	(8,4;15,5)	(8,4;17,2)	(4,6;11,7)	(6,7;13,5)	(6,9;14,8)

1.4.4 СТРУКТУРА КАПИТАЛА

1.4.4.1 D/E, %

Рисунок 22. Диаграмма размаха генеральных совокупностей (D/E, %)

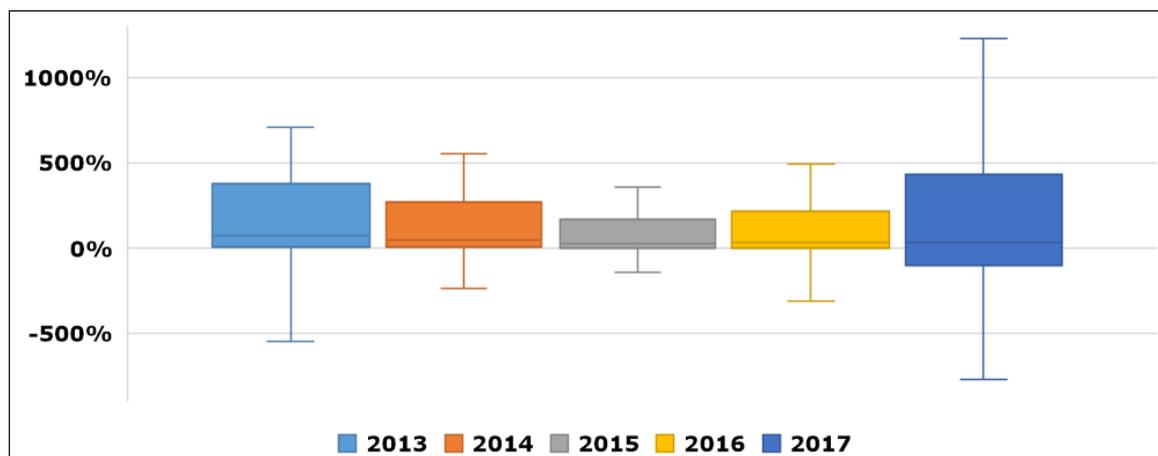


Табл. 21. Характеристики выборочной совокупности (D/E, %)

НАИМЕНОВАНИЕ	2013	2014	2015	2016	2017	AVG
1. Объем выборки	32	39	45	49	74	48
2. Среднее значение	103,61%	76,42%	58,34%	55,33%	65,26%	71,79%
3. Медиана	33,78%	41,57%	24,27%	30,63%	26,57%	31,36%
4. Размах вариации	976,68%	686,71%	502,13%	Н/Д	1405,74%	892,82%
5. Среднеквадратичное отклонение	184,42%	121,08%	93,97%	64,84%	260,25%	144,91%
6. Коэффициент вариации	177,99%	158,44%	161,07%	117,20%	398,79%	202,70%
7. Доверительный интервал, %	(37,1;170,1)	(37,2;115,7)	(30,1;86,6)	(36,7;74)	(5;125,6)	(29,2;114,4)

1.5 РЫБОЛОВСТВО (КОД 03.1)

Эта группировка включает:

- рыболовство в открытых районах Мирового океана, т.е. деятельность в сфере добычи (вылова) и сбора водных биологических ресурсов (преобладающие - рыба, моллюски и ракообразные), включая растения океанских, прибрежных или внутренних вод для потребления человеком и для других целей, ручную или чаще различными типами устройств для добычи (вылова) и сбора водных биологических ресурсов, включая растения океанских, прибрежных или внутренних вод для потребления человеком и для других целей с помощью закидных и ставных неводов, самодельных или промышленных плавсредств.

Также такие действия могут быть проведены на береговой линии приливной зоны (например, сбор моллюсков, таких как мидии и устрицы) или прибрежных сетей, с применением или без применения специализированных орудий добычи (вылова) в прибрежных водах или водах материковой отмели

Эта группировка также включает:

- добычу (вылов) рыбы в обновляемых водоемах;
- добычу (вылов) морских млекопитающих.

1.5.1 СОБСТВЕННЫЙ ОБОРОТНЫЙ КАПИТАЛ (СОК)

1.5.1.1 Период погашения дебиторской задолженности

Рисунок 2. Диаграмма размаха генеральных совокупностей (ПП ДЗ)

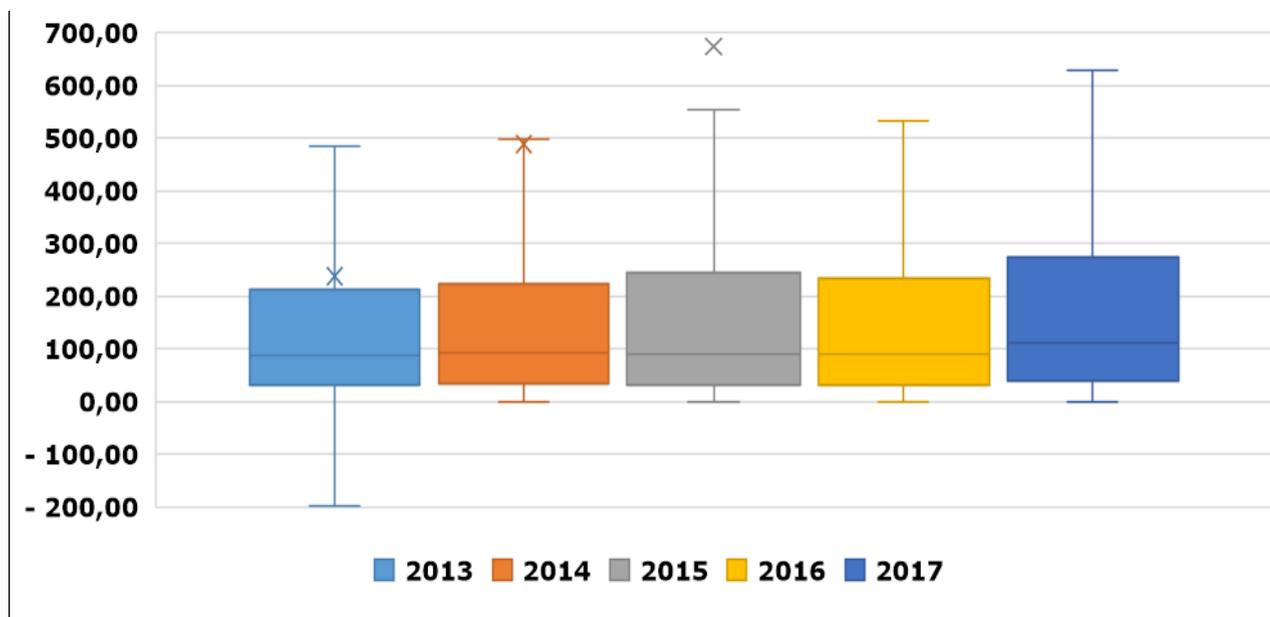


Табл. 1. Характеристики выборочной совокупности (ПП ДЗ)

НАИМЕНОВАНИЕ	2013	2014	2015	2016	2017	AVG
1. Объем выборки	1 007	1 153	1 291	1 338	1 316	1 221,00
2. Среднее значение	120,83	128,82	139,46	146,54	171,09	141,35
3. Медиана	74,15	78,64	76,90	80,65	100,26	82,12
4. Размах вариации	761	614	720	752	909	751,26
5. Среднеквадратичное отклонение	126,92	134,46	161,60	165,18	189,81	155,59
6. Коэффициент вариации	105,03%	104,38%	115,88%	112,72%	110,94%	109,79%
7. Доверительный интервал	(113;129)	(121;137)	(131;148)	(138;155)	(161;181)	(132;151)

1.5.1.2 Период погашения кредиторской задолженности (от выручки)

Рисунок 3. Диаграмма размаха генеральных совокупностей (ПП КЗ от выручки)

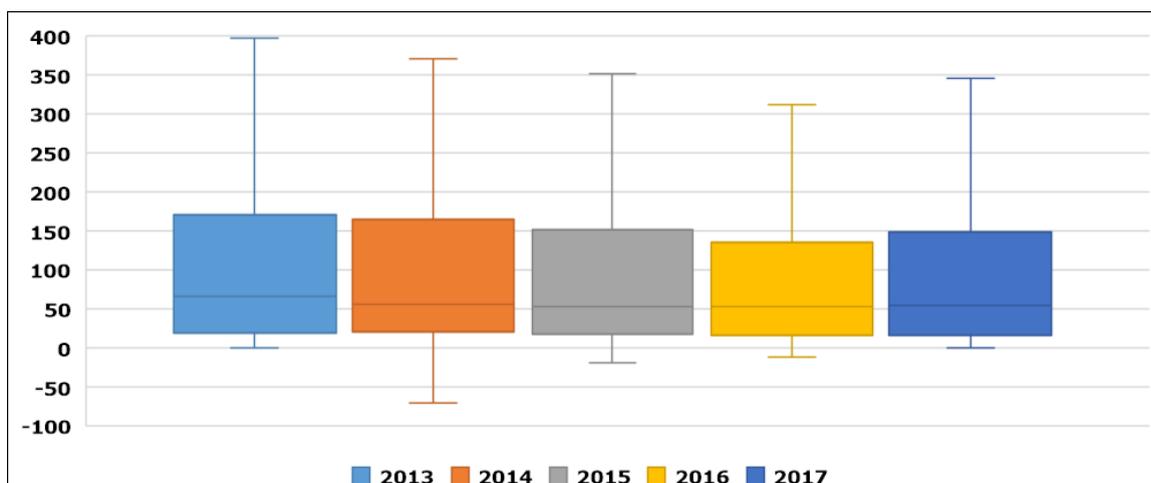


Табл. 2. Характеристики выборочной совокупности (ПП КЗ от выручки)

НАИМЕНОВАНИЕ	2013	2014	2015	2016	2017	AVG
1. Объем выборки	1 068	1 205	1 333	1 373	1 339	1 264
2. Среднее значение	99,52	96,36	90,03	86,77	90,59	92,65
3. Медиана	54,52	47,40	45,32	46,20	47,79	48,25
4. Размах вариации	523	577	516	489	547	530,34
5. Среднеквадратичное отклонение	114,35	112,54	107,00	101,59	108,83	108,86
6. Коэффициент вариации	114,90%	116,79%	118,85%	117,08%	120,14%	117,55%
7. Доверительный интервал	(93;106)	(90;103)	(84;96)	(81;92)	(85;96)	(86;99)

1.5.1.3 Период погашения кредиторской задолженности (от себестоимости)

Рисунок 4. Диаграмма размаха генеральных совокупностей (ПП КЗ от себестоимости)

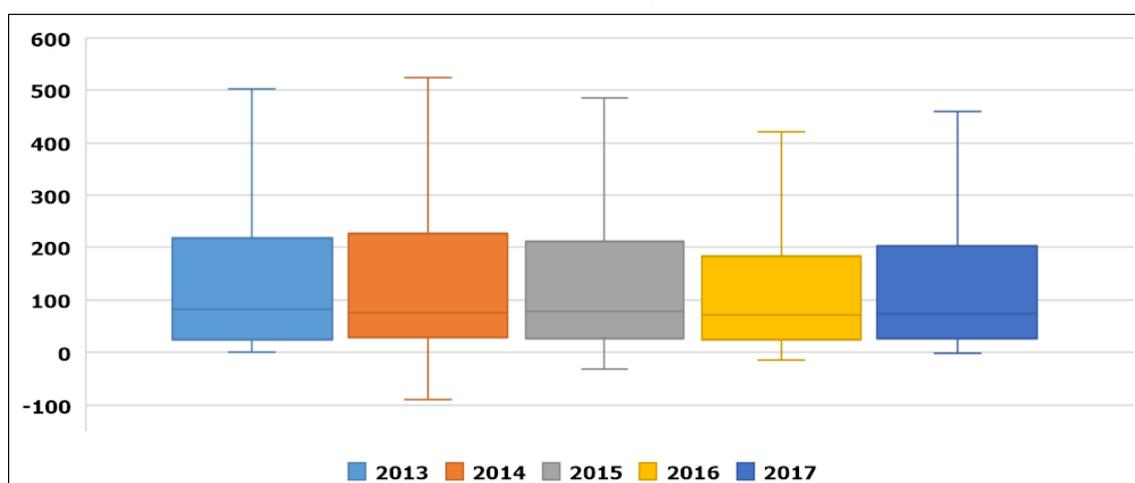


Табл. 3. Характеристики выборочной совокупности (ПП КЗ от себестоимости)

НАИМЕНОВАНИЕ	2013	2014	2015	2016	2017	AVG
1. Объем выборки	1 057	1 203	1 345	1 378	1 387	1 274
2. Среднее значение	122,03	127,38	126,85	112,36	127,58	123,24
3. Медиана	67,88	65,91	68,44	62,94	66,20	66,27
4. Размах вариации	635	726	682	606	731	676,19
5. Среднеквадратичное отклонение	137,79	146,02	144,45	126,64	150,81	141,14
6. Коэффициент вариации	112,92%	114,63%	113,87%	112,71%	118,21%	114,47%
7. Доверительный интервал	(114;130)	(119;136)	(119;135)	(106;119)	(120;136)	(115;132)

1.5.1.4 Период оборота запасов

Рисунок 5. Диаграмма размаха генеральных совокупностей (ПО Запасов)

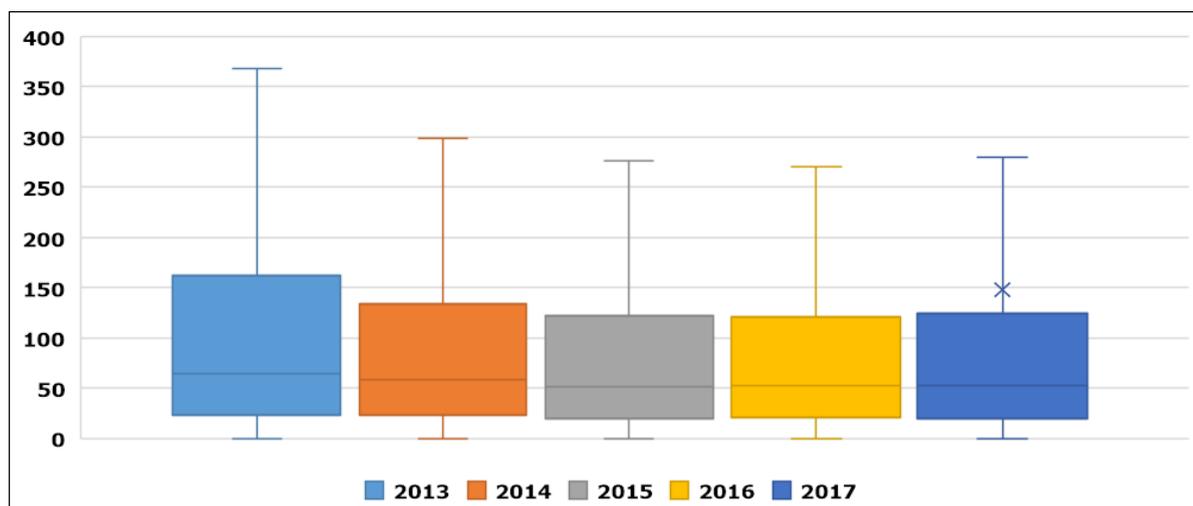


Табл. 4. Характеристики выборочной совокупности (ПО Запасов)

НАИМЕНОВАНИЕ	2013	2014	2015	2016	2017	AVG
1. Объем выборки	879	1 007	1 084	1 161	1 155	1 057
2. Среднее значение	90,20	83,19	74,59	79,80	89,71	83,50
3. Медиана	52,45	50,92	45,48	49,36	53,08	50,26
4. Размах вариации	435	416	375	389	496	422,20
5. Среднеквадратичное отклонение	98,86	89,19	81,42	84,25	102,20	91,18
6. Коэффициент вариации	109,60%	107,22%	109,15%	105,57%	113,92%	109,09%
7. Доверительный интервал	(84;97)	(78;89)	(70;79)	(75;85)	(84;96)	(77;90)

1.5.1.5 Собственный оборотный капитал, в % от выручки

Рисунок 6. Диаграмма размаха генеральных совокупностей (СОК, в % от выручки)

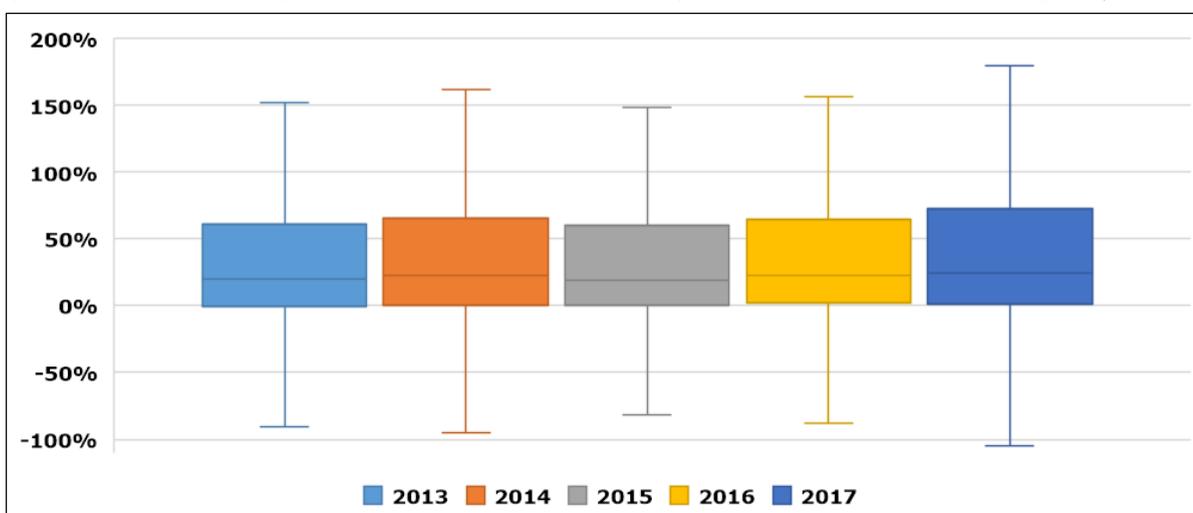


Табл. 5. Характеристики выборочной совокупности (СОК, в % от выручки)

НАИМЕНОВАНИЕ	2013	2014	2015	2016	2017	AVG
1. Объем выборки	1 179	1 291	1 421	1 504	1 483	1 376
2. Среднее значение	21,17%	24,35%	22,35%	25,89%	32,04%	25,16%
3. Медиана	10,61%	14,03%	12,19%	14,55%	18,18%	13,91%
4. Размах вариации	240,42%	259,41%	248,05%	273,75%	326,27%	269,58%
5. Среднеквадратичное отклонение	42,84%	45,17%	42,48%	45,30%	53,75%	45,91%
6. Коэффициент вариации	202,37%	185,50%	190,08%	174,95%	167,78%	184,14%
7. Доверительный интервал, %	(18,7;23,6)	(21,9;26,8)	(20,1;24,6)	(23,6;28,2)	(29,3;34,8)	(22,7;27,6)

1.5.2 РАСЧЕТ EBIT

1.5.2.1 Себестоимость, в % от выручки

Рисунок 7. Диаграмма размаха генеральных совокупностей (Себестоимость, в % от выручки)

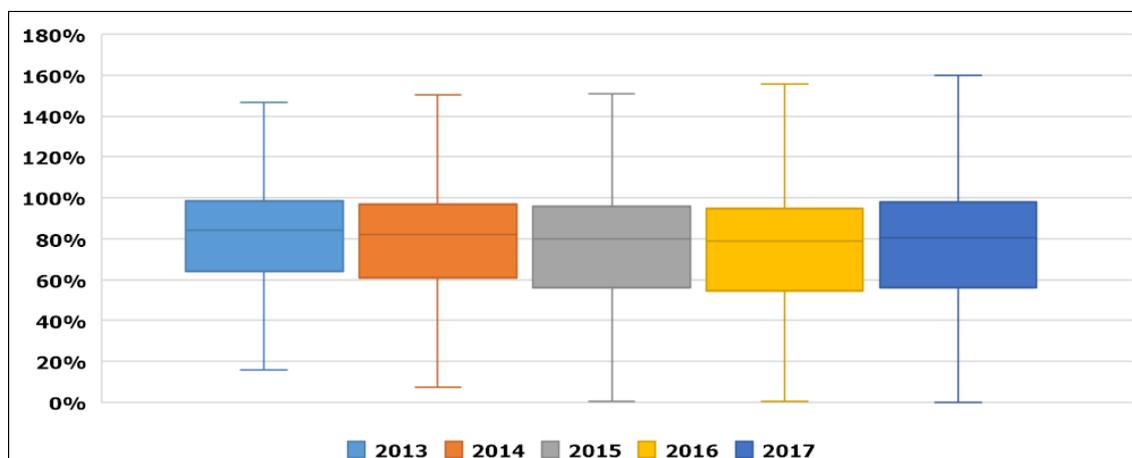


Табл. 6. Характеристики выборочной совокупности (Себестоимость, в % от выручки)

НАИМЕНОВАНИЕ	2013	2014	2015	2016	2017	AVG
1. Объем выборки	1 178	1 305	1 487	1 516	1 497	1 397
2. Среднее значение	82,37%	79,10%	76,83%	76,47%	76,29%	78,21%
3. Медиана	86,56%	82,77%	81,49%	80,81%	81,08%	82,54%
4. Размах вариации	127,55%	145,35%	156,64%	154,90%	159,79%	148,85%
5. Среднеквадратичное отклонение	23,61%	26,97%	29,68%	28,60%	30,58%	27,89%
6. Коэффициент вариации	28,66%	34,10%	38,63%	37,40%	40,08%	35,78%
7. Доверительный интервал, %	(81;83,7)	(77,6;80,6)	(75,3;78,3)	(75;77,9)	(74,7;77,8)	(76,7;79,7)

1.5.2.2 Коммерческие расходы, в % от выручки

Рисунок 8. Диаграмма размаха генеральных совокупностей (Комм. расходы, в % от выручки)

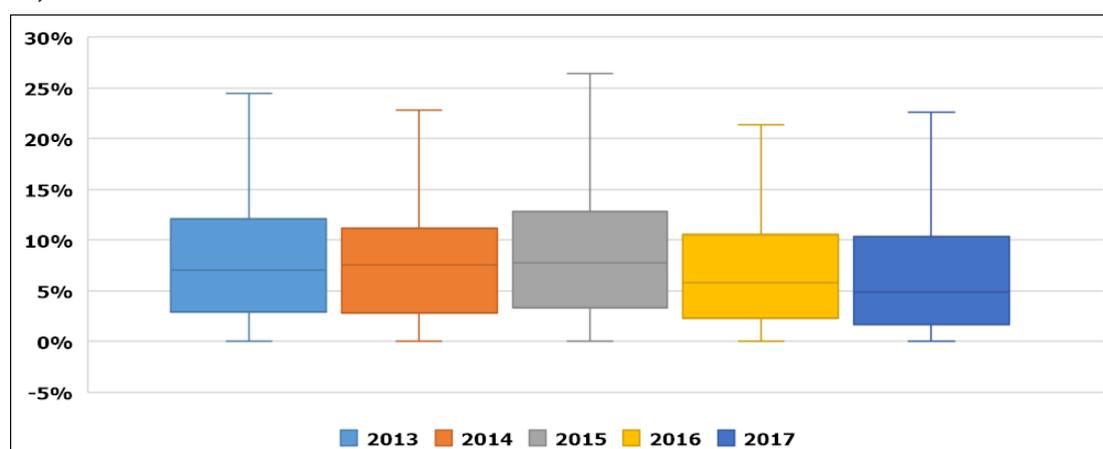


Табл. 7. Характеристики выборочной совокупности (Комм. расходы, в % от выручки)

НАИМЕНОВАНИЕ	2013	2014	2015	2016	2017	AVG
1. Объем выборки	189	215	237	277	271	238
2. Среднее значение	7,07%	7,46%	7,66%	6,66%	5,69%	6,90%
3. Медиана	6,30%	7,40%	6,98%	5,08%	4,25%	6,01%
4. Размах вариации	28,57%	27,23%	29,68%	27,80%	25,31%	27,72%
5. Среднеквадратичное отклонение	5,44%	5,57%	6,29%	5,97%	5,12%	5,68%
6. Коэффициент вариации	77,00%	74,71%	82,12%	89,67%	90,09%	82,72%
7. Доверительный интервал, %	(6,3;7,8)	(6,7;8,2)	(6,9;8,5)	(5,9;7,4)	(5,1;6,3)	(6,2;7,6)

1.5.2.3 Управленческие расходы, в % от выручки

Рисунок 9. Диаграмма размаха генеральных совокупностей (Упр. расходы, в % от выручки)

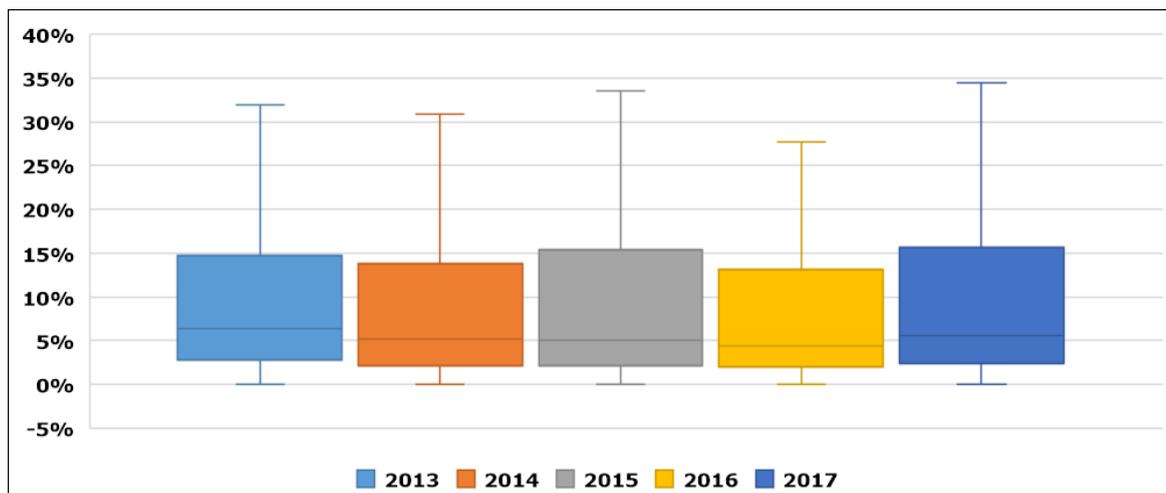


Табл. 8. Характеристики выборочной совокупности (Упр. расходы, в % от выручки)

НАИМЕНОВАНИЕ	2013	2014	2015	2016	2017	AVG
1. Объем выборки	273	310	356	363	408	342
2. Среднее значение	9,67%	8,65%	11,45%	7,93%	11,11%	9,76%
3. Медиана	5,77%	4,89%	4,91%	4,17%	5,58%	5,06%
4. Размах вариации	46,16%	48,09%	66,66%	45,34%	68,32%	54,91%
5. Среднеквадратичное отклонение	10,13%	10,11%	14,92%	9,25%	14,20%	11,72%
6. Коэффициент вариации	104,74%	116,94%	130,23%	116,61%	127,83%	119,27%
7. Доверительный интервал, %	(8,5;10,9)	(7,5;9,8)	(9,9;13)	(7;8,9)	(9,7;12,5)	(8,5;11)

1.5.2.4 Коммерческие и управленческие расходы (КиАУР), в % от выручки

Рисунок 10. Диаграмма размаха генеральных совокупностей (КиАУР, в % от выручки)

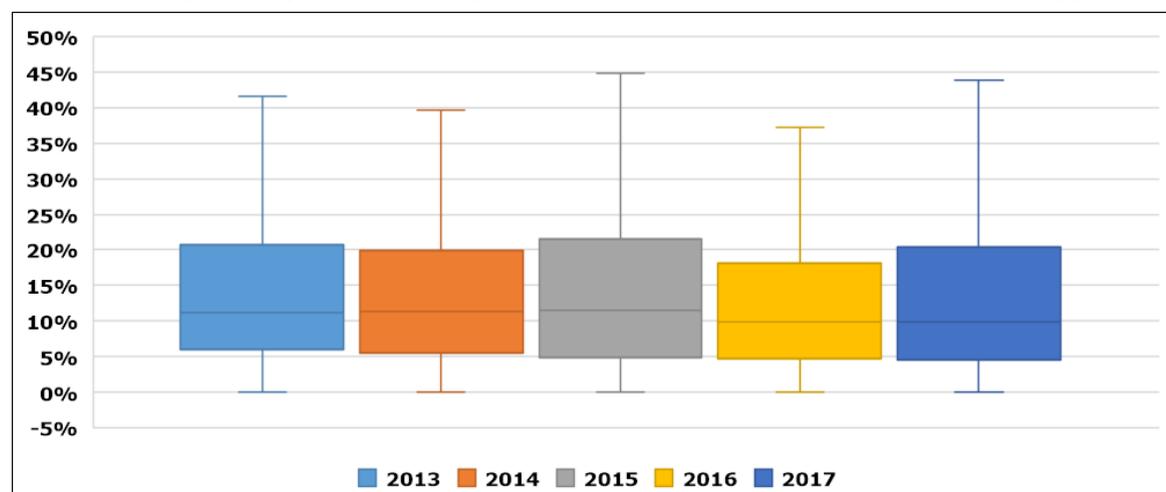


Табл. 9. Характеристики выборочной совокупности (КиАУР, в % от выручки)

НАИМЕНОВАНИЕ	2013	2014	2015	2016	2017	AVG
1. Объем выборки	327	377	431	451	491	415
2. Среднее значение	14,40%	14,62%	17,51%	14,08%	16,96%	15,51%
3. Медиана	10,25%	10,87%	11,39%	9,66%	9,79%	10,39%
4. Размах вариации	60,36%	68,88%	87,23%	65,51%	85,14%	73,42%
5. Среднеквадратичное отклонение	12,94%	13,72%	18,91%	13,99%	19,14%	15,74%
6. Коэффициент вариации	89,87%	93,84%	108,02%	99,36%	112,87%	100,79%
7. Доверительный интервал, %	(13;15,8)	(13,2;16)	(15,7;19,3)	(12,8;15,4)	(15,3;18,7)	(14;17)

1.5.2.5 ФОТ (вкл. соц. взносы, НДС/Л), в % от общих расходов (искл. ФОТ)

Рисунок 11. Диаграмма размаха генеральных совокупностей (ФОТ, в % от общих расходов)

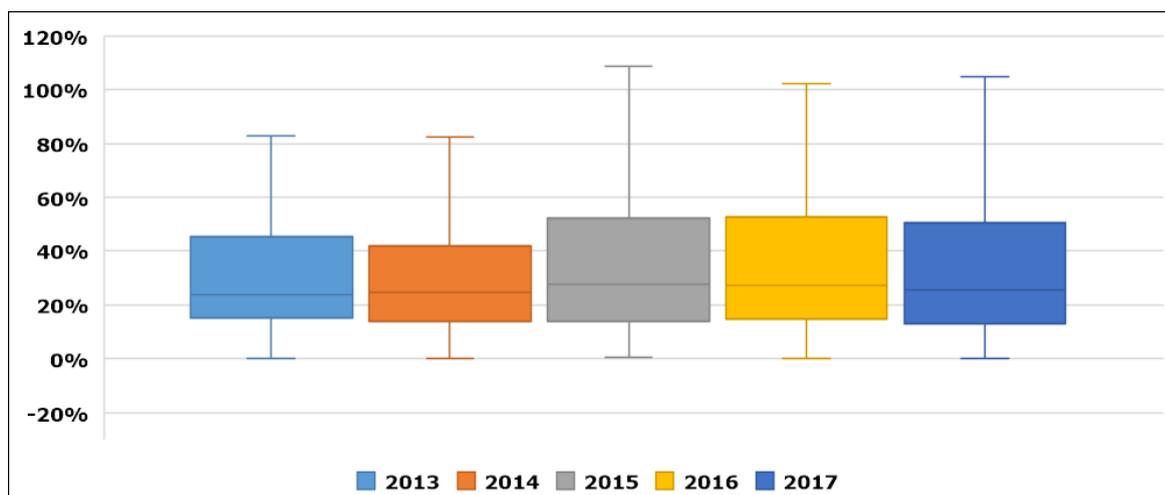


Табл. 10. Характеристики выборочной совокупности (ФОТ, в % от общих расходов)

НАИМЕНОВАНИЕ	2013	2014	2015	2016	2017	AVG
1. Объем выборки	163	168	187	219	270	201
2. Среднее значение	28,20%	28,30%	32,61%	34,12%	31,12%	30,87%
3. Медиана	22,17%	24,10%	25,95%	25,35%	23,39%	24,19%
4. Размах вариации	95,10%	94,43%	111,17%	120,34%	110,32%	106,27%
5. Среднеквадратичное отклонение	21,27%	21,01%	25,88%	25,87%	24,87%	23,78%
6. Коэффициент вариации	75,44%	74,25%	79,38%	75,82%	79,93%	76,96%
7. Доверительный интервал, %	(24,9;31,5)	(25,1;31,5)	(28,9;36,3)	(30,7;37,6)	(28,1;34,1)	(27,5;34,2)

1.5.2.6 ФОТ (вкл. соц. взносы, НДС/Л), в % от выручки

Рисунок 12. Диаграмма размаха генеральных совокупностей (ФОТ, в % от выручки)

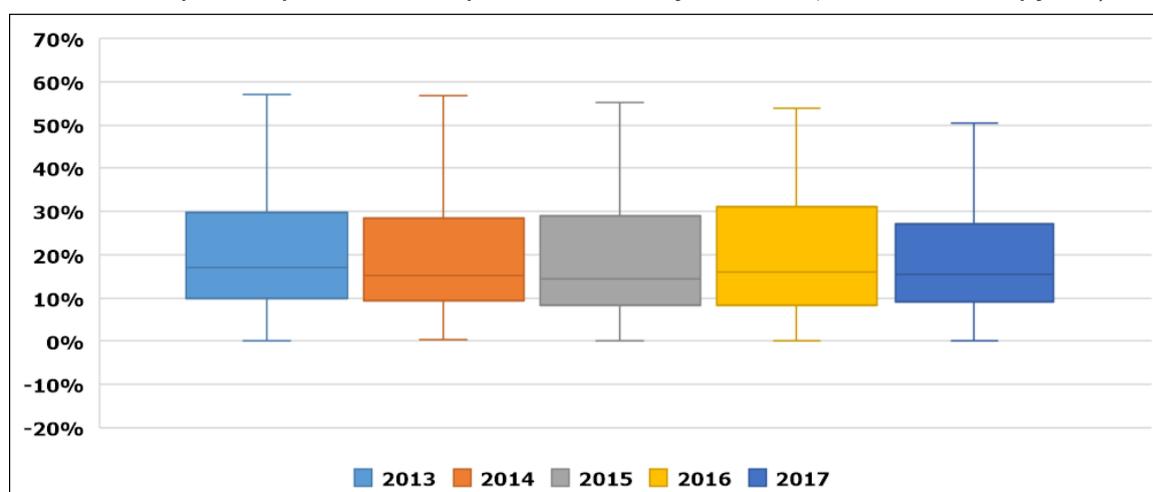


Табл. 11. Характеристики выборочной совокупности (ФОТ, в % от выручки)

НАИМЕНОВАНИЕ	2013	2014	2015	2016	2017	AVG
1. Объем выборки	160	162	177	217	270	197
2. Среднее значение	19,52%	17,82%	17,31%	20,55%	18,65%	18,77%
3. Медиана	15,95%	14,16%	13,22%	15,78%	14,89%	14,80%
4. Размах вариации	60,48%	64,88%	62,93%	70,29%	61,37%	63,99%
5. Среднеквадратичное отклонение	13,41%	12,90%	13,31%	16,22%	13,40%	13,85%
6. Коэффициент вариации	68,69%	72,38%	76,88%	78,95%	71,88%	73,76%
7. Доверительный интервал, %	(17,4;21,6)	(15,8;19,8)	(15,3;19,3)	(18,4;22,7)	(17;20,3)	(16,8;20,7)

1.5.2.7 Эффективная ставка страховых взносов в ПФР, в % от ФОТ

Рисунок 13. Диаграмма размаха генеральных совокупностей (ПФР, в % от ФОТ)

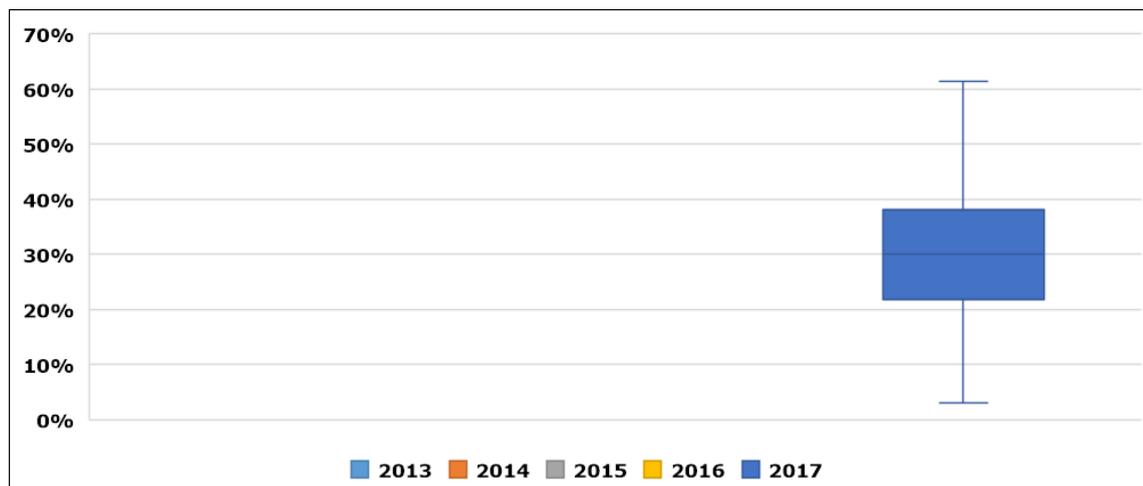


Табл. 12. Характеристики выборочной совокупности (ПФР, в % от ФОТ)

НАИМЕНОВАНИЕ	2013	2014	2015	2016	2017	AVG
1. Объем выборки	Н/д	Н/д	Н/д	Н/д	213	-
2. Среднее значение	Н/д	Н/д	Н/д	Н/д	29,39%	-
3. Медиана	Н/д	Н/д	Н/д	Н/д	28,50%	-
4. Размах вариации	Н/д	Н/д	Н/д	Н/д	58,17%	-
5. Среднеквадратичное отклонение	Н/д	Н/д	Н/д	Н/д	10,53%	-
6. Коэффициент вариации	Н/д	Н/д	Н/д	Н/д	35,82%	-
7. Доверительный интервал, %	Н/д	Н/д	Н/д	Н/д	(28;30,8)	-

1.5.2.8 Эффективная ставка страховых взносов в ФОМС, в % от ФОТ

Рисунок 14. Диаграмма размаха генеральных совокупностей (ФОМС, в % от ФОТ)

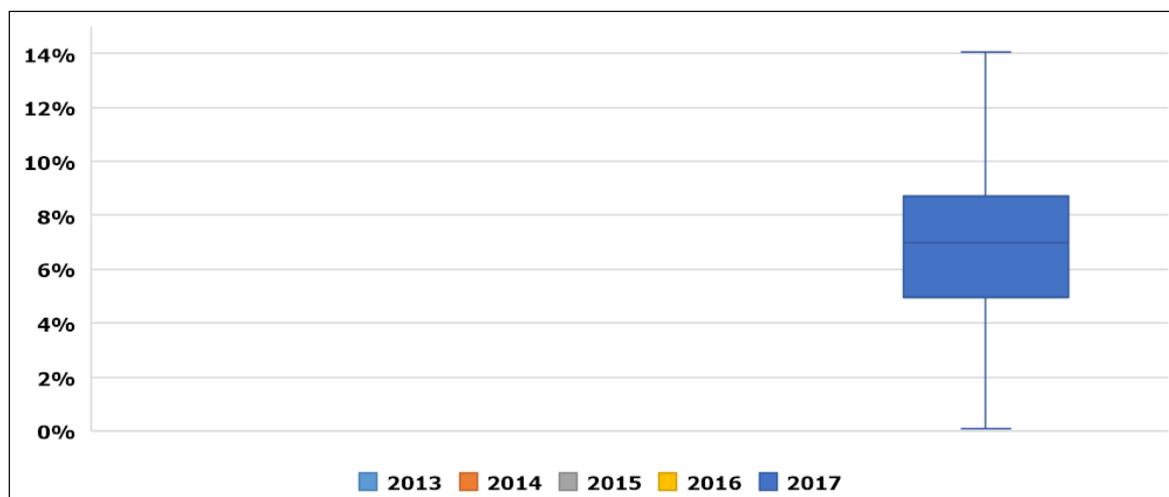


Табл. 13. Характеристики выборочной совокупности (ФОМС, в % от ФОТ)

НАИМЕНОВАНИЕ	2013	2014	2015	2016	2017	AVG
1. Объем выборки	Н/д	Н/д	Н/д	Н/д	215	-
2. Среднее значение	Н/д	Н/д	Н/д	Н/д	6,78%	-
3. Медиана	Н/д	Н/д	Н/д	Н/д	6,85%	-
4. Размах вариации	Н/д	Н/д	Н/д	Н/д	13,97%	-
5. Среднеквадратичное отклонение	Н/д	Н/д	Н/д	Н/д	2,48%	-
6. Коэффициент вариации	Н/д	Н/д	Н/д	Н/д	36,60%	-
7. Доверительный интервал, %	Н/д	Н/д	Н/д	Н/д	(6,4;7,1)	-

1.5.2.9 Эффективная ставка страховых взносов в ФСС, в % от ФОТ

Рисунок 15. Диаграмма размаха генеральных совокупностей (ФСС, в % от ФОТ)

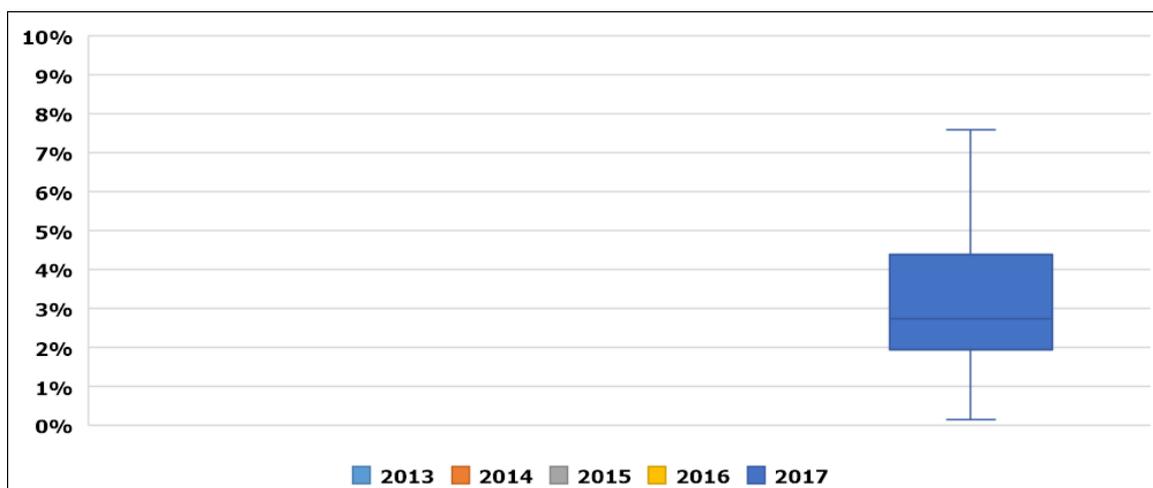


Табл. 14. Характеристики выборочной совокупности (ФСС, в % от ФОТ)

НАИМЕНОВАНИЕ	2013	2014	2015	2016	2017	AVG
1. Объем выборки	Н/д	Н/д	Н/д	Н/д	215	-
2. Среднее значение	Н/д	Н/д	Н/д	Н/д	3,04%	-
3. Медиана	Н/д	Н/д	Н/д	Н/д	2,79%	-
4. Размах вариации	Н/д	Н/д	Н/д	Н/д	7,48%	-
5. Среднеквадратичное отклонение	Н/д	Н/д	Н/д	Н/д	1,53%	-
6. Коэффициент вариации	Н/д	Н/д	Н/д	Н/д	50,27%	-
7. Доверительный интервал, %	Н/д	Н/д	Н/д	Н/д	(2,8;3,2)	-

1.5.2.10 Прочие доходы, в % от выручки

Рисунок 16. Диаграмма размаха генеральных совокупностей (Прочие доходы, в % от выручки)

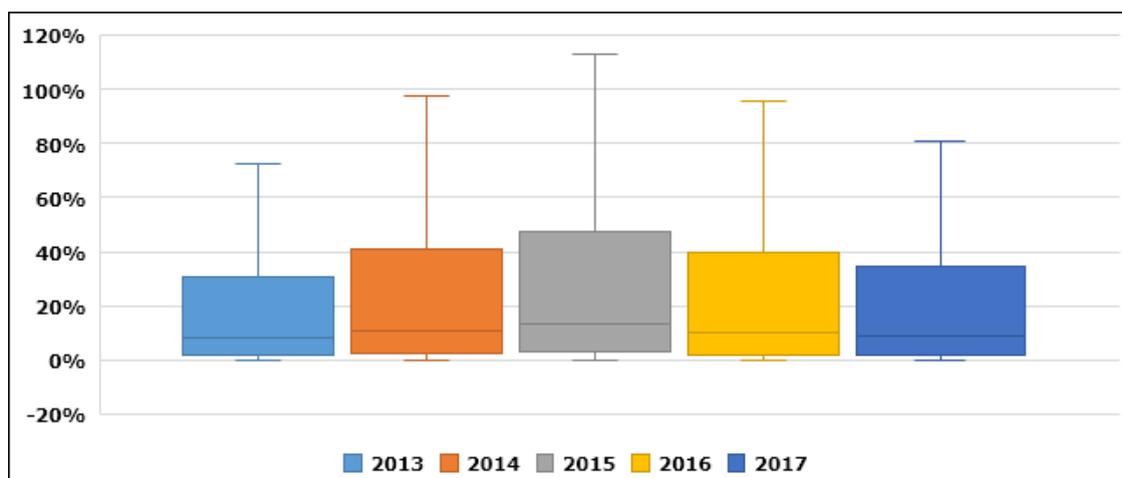


Табл. 15. Характеристики выборочной совокупности (Прочие доходы, в % от выручки)

НАИМЕНОВАНИЕ	2013	2014	2015	2016	2017	AVG
1. Объем выборки	601	621	679	739	769	682
2. Среднее значение	16,95%	20,78%	23,92%	20,43%	19,45%	20,31%
3. Медиана	8,13%	9,22%	11,76%	8,98%	7,77%	9,17%
4. Размах вариации	87,19%	115,51%	127,49%	115,75%	113,86%	111,96%
5. Среднеквадратичное отклонение	20,89%	26,02%	28,58%	26,01%	25,60%	25,42%
6. Коэффициент вариации	123,24%	125,19%	119,48%	127,31%	131,61%	125,37%
7. Доверительный интервал, %	(15,3;18,6)	(18,7;22,8)	(21,8;26,1)	(18,6;22,3)	(17,6;21,3)	(18,4;22,2)

1.5.2.11 Прочие расходы, в % от выручки

Рисунок 17. Диаграмма размаха генеральных совокупностей (Прочие расходы, в % от выручки)

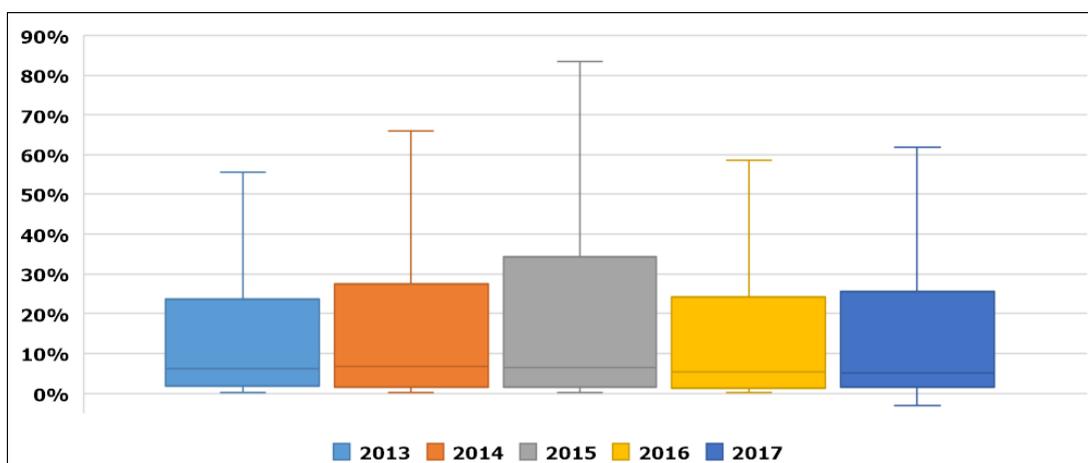


Табл. 16. Характеристики выборочной совокупности (Прочие расходы, в % от выручки)

НАИМЕНОВАНИЕ	2013	2014	2015	2016	2017	AVG
1. Объем выборки	920	1 003	1 189	1 179	1 225	1 103
2. Среднее значение	11,25%	10,54%	15,90%	11,27%	13,09%	12,41%
3. Медиана	5,14%	4,36%	4,96%	4,35%	4,67%	4,70%
4. Размах вариации	61,76%	62,62%	92,46%	69,79%	80,05%	73,34%
5. Среднеквадратичное отклонение	14,03%	14,20%	22,45%	15,28%	17,49%	16,69%
6. Коэффициент вариации	124,66%	134,69%	141,18%	135,57%	133,60%	133,94%
7. Доверительный интервал, %	(10,3;12,2)	(9,7;11,4)	(14,6;17,2)	(10,4;12,1)	(12,1;14,1)	(11,4;13,4)

1.5.2.12 Прочие расходы, в % от общих расходов

Рисунок 18. Диаграмма размаха генеральных совокупностей (Пр. расходы, в % от общих расходов)

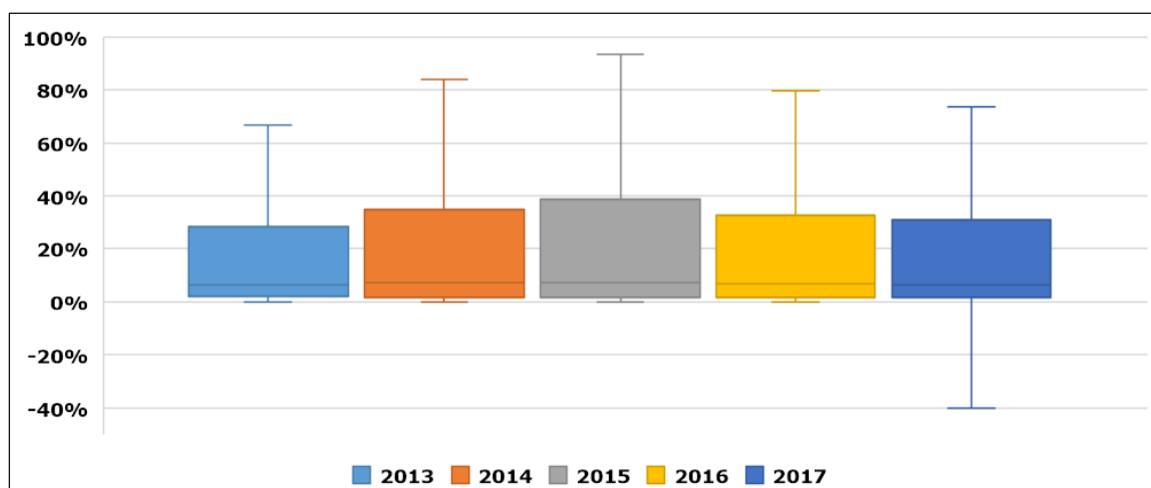


Табл. 17. Характеристики выборочной совокупности (Пр. расходы, в % от общих расходов)

НАИМЕНОВАНИЕ	2013	2014	2015	2016	2017	AVG
1. Объем выборки	947	1 059	1 180	1 263	1 333	1 156
2. Среднее значение	12,36%	13,75%	13,49%	14,62%	15,21%	13,89%
3. Медиана	5,26%	5,55%	4,81%	5,10%	5,61%	5,26%
4. Размах вариации	68,96%	81,62%	89,30%	92,34%	134,07%	93,26%
5. Среднеквадратичное отклонение	15,42%	18,82%	18,90%	20,39%	20,74%	18,85%
6. Коэффициент вариации	124,78%	136,85%	140,04%	139,48%	136,32%	135,49%
7. Доверительный интервал, %	(11,4;13,3)	(12,6;14,9)	(12,4;14,6)	(13,5;15,7)	(14,1;16,3)	(12,8;15)

1.5.3 ПОКАЗАТЕЛИ РЕНТАБЕЛЬНОСТИ

1.5.3.1 Валовая рентабельность, %

Рисунок 19. Диаграмма размаха генеральных совокупностей (Валовая рентабельность, %)

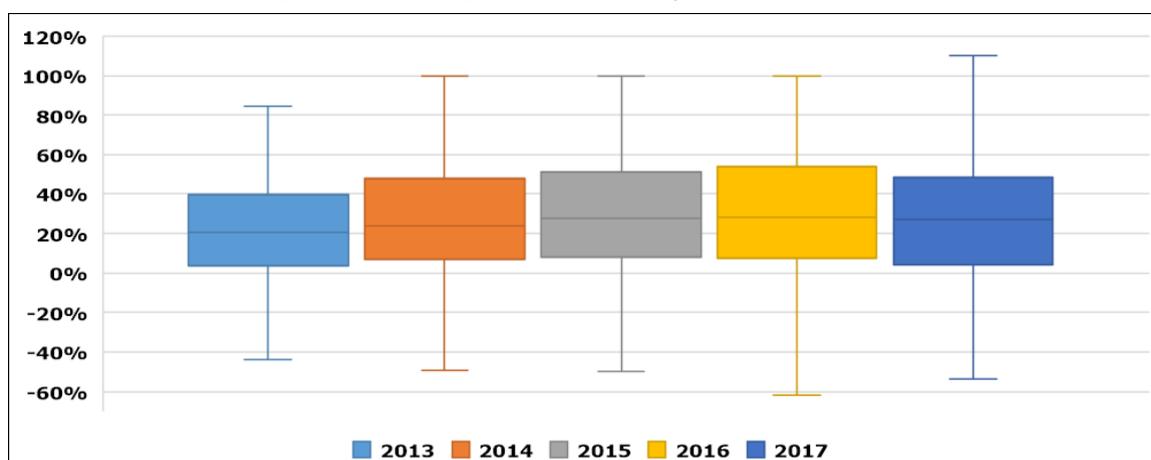


Табл. 18. Характеристики выборочной совокупности (Валовая рентабельность, %)

НАИМЕНОВАНИЕ	2013	2014	2015	2016	2017	AVG
1. Объем выборки	691	758	873	870	883	815
2. Среднее значение	26,78%	30,38%	31,74%	32,88%	33,40%	31,04%
3. Медиана	20,72%	25,12%	27,45%	28,90%	30,00%	26,44%
4. Размах вариации	155,83%	162,01%	164,99%	171,03%	181,88%	167,15%
5. Среднеквадратичное отклонение	32,79%	34,09%	36,10%	36,00%	35,96%	34,99%
6. Коэффициент вариации	122,43%	112,24%	113,76%	109,49%	107,64%	113,11%
7. Доверительный интервал, %	(24,3;29,2)	(27,9;32,8)	(29,3;34,1)	(30,5;35,3)	(31;35,8)	(28,6;33,5)

1.5.3.2 Рентабельность продаж, %

Рисунок 20. Диаграмма размаха генеральных совокупностей (Рентабельность продаж, %)

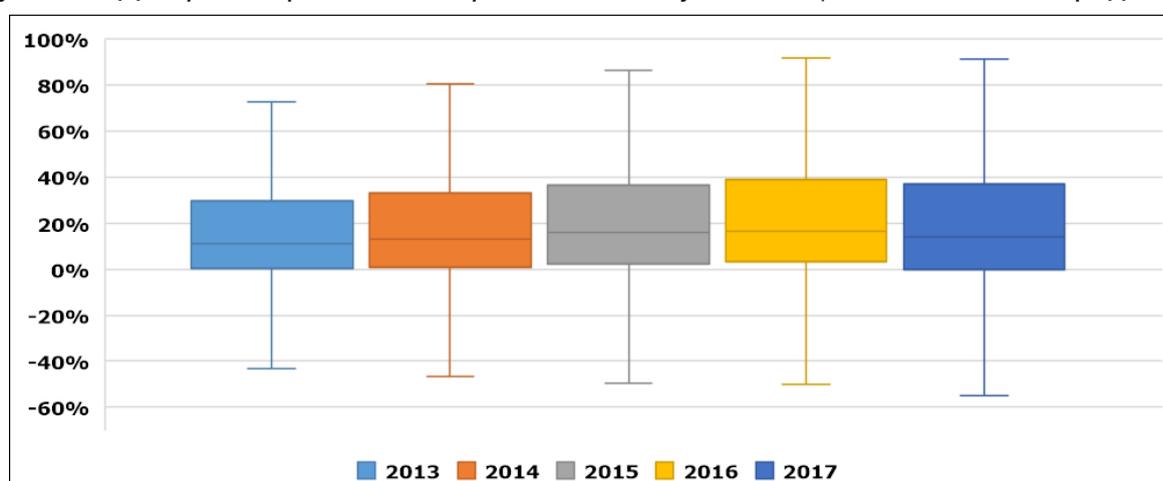


Табл. 19. Характеристики выборочной совокупности (Рентабельность продаж, %)

НАИМЕНОВАНИЕ	2013	2014	2015	2016	2017	AVG
1. Объем выборки	1 149	1 266	1 429	1 469	1 479	1 358
2. Среднее значение	14,78%	17,05%	18,96%	20,16%	18,00%	17,79%
3. Медиана	11,30%	13,59%	14,83%	15,61%	14,35%	13,94%
4. Размах вариации	125,41%	133,99%	141,74%	145,11%	167,80%	142,81%
5. Среднеквадратичное отклонение	23,23%	24,75%	26,75%	26,03%	30,55%	26,26%
6. Коэффициент вариации	157,18%	145,18%	141,11%	129,10%	169,75%	148,46%
7. Доверительный интервал, %	(13,4;16,1)	(15,7;18,4)	(17,6;20,3)	(18,8;21,5)	(16,4;19,6)	(16,4;19,2)

1.5.3.3 Рентабельность по EBIT, %

Рисунок 21. Диаграмма размаха генеральных совокупностей (Рентабельность по EBIT, %)

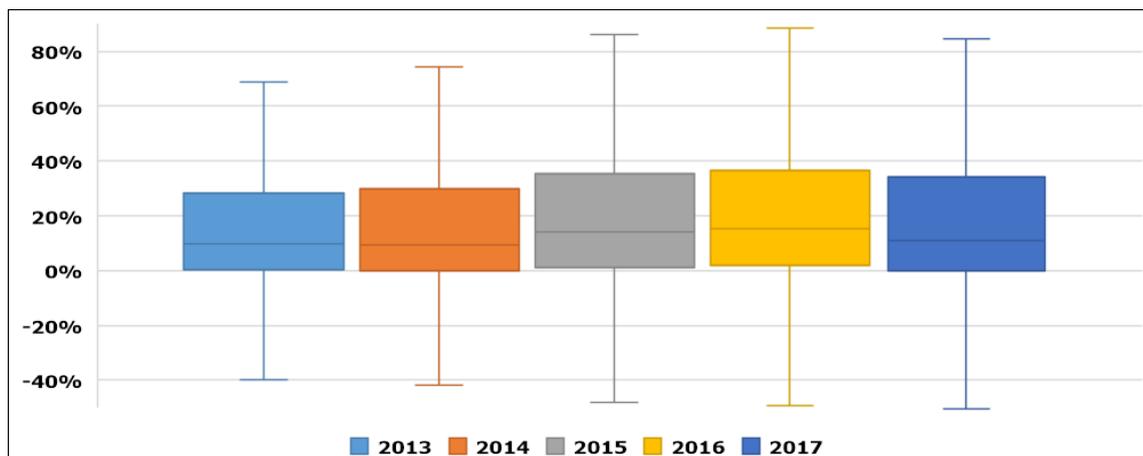


Табл. 20. Характеристики выборочной совокупности (Рентабельность по EBIT, %)

НАИМЕНОВАНИЕ	2013	2014	2015	2016	2017	AVG
1. Объем выборки	1 132	1 214	1 385	1 475	1 469	1 335
2. Среднее значение	12,52%	13,57%	16,79%	16,48%	15,37%	14,95%
3. Медиана	8,85%	9,40%	11,56%	11,76%	10,81%	10,48%
4. Размах вариации	107,26%	122,39%	130,49%	127,35%	141,55%	125,81%
5. Среднеквадратичное отклонение	20,48%	23,02%	24,28%	23,46%	26,02%	23,45%
6. Коэффициент вариации	163,64%	169,57%	144,58%	142,33%	169,23%	157,87%
7. Доверительный интервал, %	(11,3;13,7)	(12,3;14,9)	(15,5;18,1)	(15,3;17,7)	(14;16,7)	(13,7;16,2)

1.5.4 СТРУКТУРА КАПИТАЛА

1.5.4.1 D/E, %

Рисунок 22. Диаграмма размаха генеральных совокупностей (D/E, %)

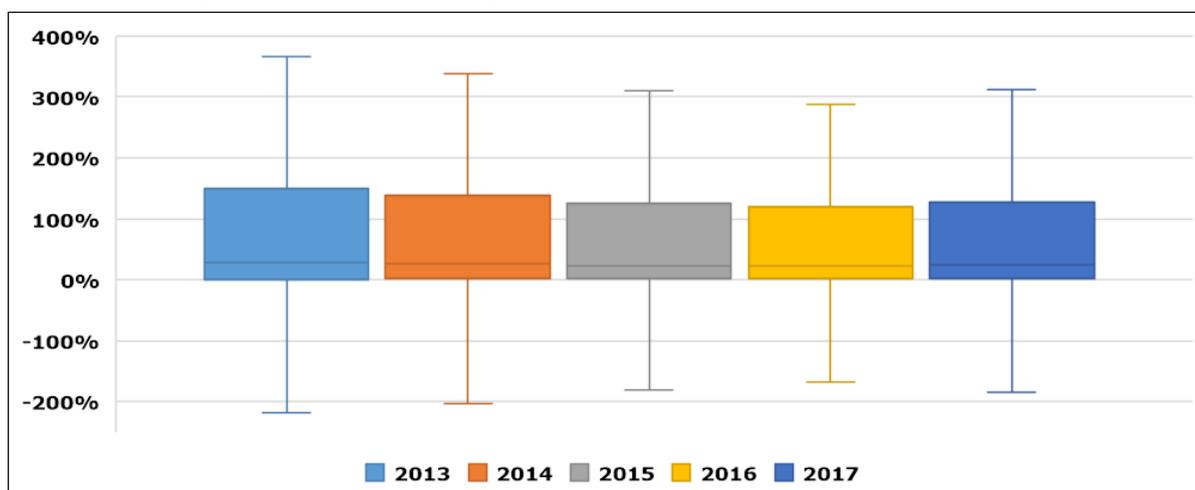


Табл. 21. Характеристики выборочной совокупности (D/E, %)

НАИМЕНОВАНИЕ	2013	2014	2015	2016	2017	AVG
1. Объем выборки	1 211	1 353	1 548	1 682	1 801	1 519
2. Среднее значение	28,48%	23,87%	20,81%	19,16%	18,57%	22,18%
3. Медиана	9,36%	5,83%	5,13%	5,00%	4,00%	5,86%
4. Размах вариации	504,00%	427,61%	321,43%	314,74%	335,36%	380,63%
5. Среднеквадратичное отклонение	91,46%	75,63%	56,91%	56,59%	60,41%	68,20%
6. Коэффициент вариации	321,09%	316,82%	273,51%	295,30%	325,28%	306,40%
7. Доверительный интервал, %	(23,3;33,6)	(19,8;27,9)	(18;23,6)	(16,5;21,9)	(15,8;21,4)	(18,7;25,7)

1.5.5 НАЛОГ НА ПРИБЫЛЬ

1.5.5.1 Эффективная ставка налога на прибыль к ЕВІТ (общая система), %

Рисунок 23. Диаграмма размаха генеральных совокупностей (НП к ЕВІТ (общая система), %)

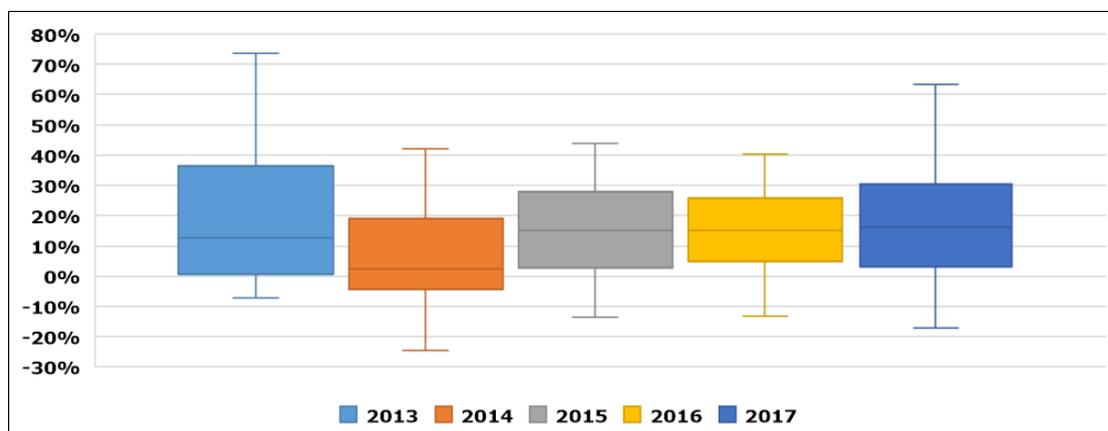


Табл. 22. Характеристики выборочной совокупности (НП к ЕВІТ (общая система), %)

НАИМЕНОВАНИЕ	2013	2014	2015	2016	2017	AVG
1. Объем выборки	30	30	28	40	61	38
2. Среднее значение	16,73%	6,23%	14,59%	14,93%	14,85%	13,46%
3. Медиана	10,15%	2,34%	12,66%	15,11%	14,35%	10,92%
4. Размах вариации	148,23%	66,44%	57,46%	56,23%	96,77%	85,02%
5. Среднеквадратичное отклонение	28,04%	14,22%	14,79%	12,58%	18,72%	17,67%
6. Коэффициент вариации	167,60%	228,50%	101,40%	84,31%	126,05%	141,57%
7. Доверительный интервал, %	(6,3;27,2)	(0,9;11,5)	(8,9;20,3)	(10,9;19)	(10,1;19,6)	(7,4;19,5)

1.5.6 КАПИТАЛЬНЫЕ ВЛОЖЕНИЯ

1.5.6.1 Поступления от продажи внеоборотных активов, в % от выручки

Рисунок 25. Диаграмма размаха генеральных совокупностей (Продажа ВА, в % от выручки)

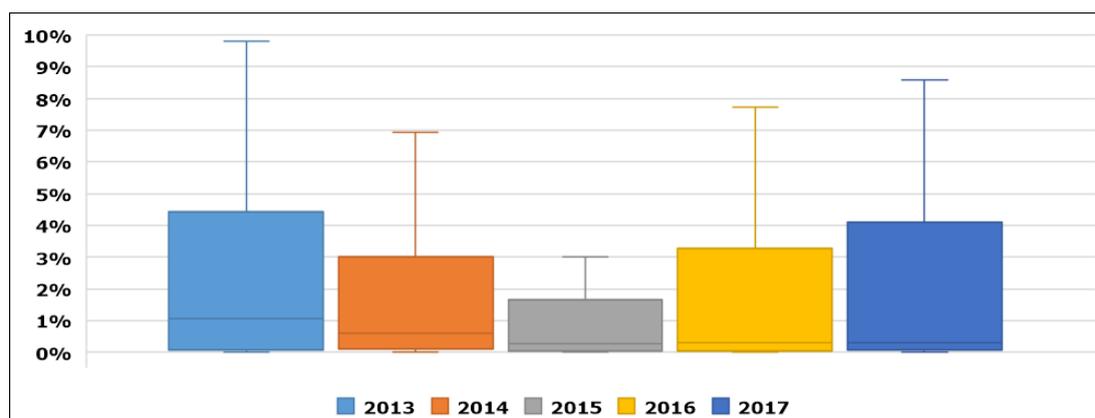


Табл. 24. Характеристики выборочной совокупности (Продажа ВА, в % от выручки)

НАИМЕНОВАНИЕ	2013	2014	2015	2016	2017	AVG
1. Объем выборки	28	27	35	33	39	32
2. Среднее значение	1,93%	1,54%	0,64%	1,51%	1,19%	1,36%
3. Медиана	0,66%	0,58%	0,11%	0,29%	0,20%	0,37%
4. Размах вариации	9,81%	6,90%	3,00%	7,71%	8,56%	7,20%
5. Среднеквадратичное отклонение	2,71%	2,01%	0,91%	2,21%	2,13%	1,99%
6. Коэффициент вариации	140,18%	130,48%	141,90%	146,02%	179,72%	147,66%
7. Доверительный интервал, %	(0,9;3)	(0,7;2,3)	(0,3;0,9)	(0,7;2,3)	(0,5;1,9)	(0,6;2,1)

1.5.6.2 Платежи в связи с приобретением внеоборотных активов, в % от выручки

Рисунок 26. Диаграмма размаха генеральных совокупностей (Приобретение ВА, в % от выручки)

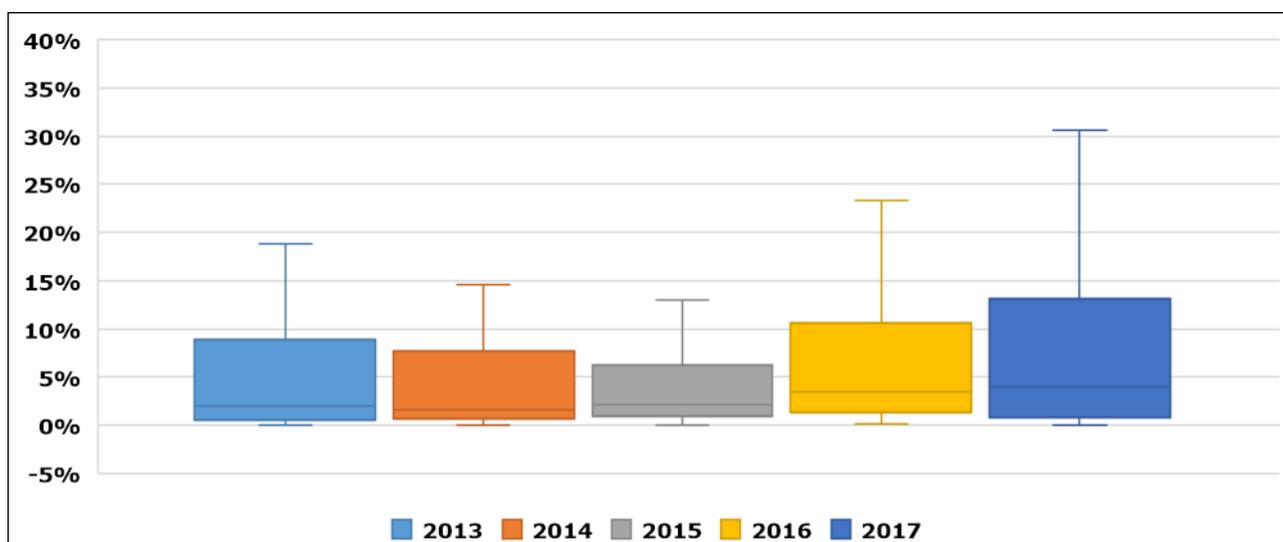


Табл. 25. Характеристики выборочной совокупности (Продажа ВА, в % от выручки)

НАИМЕНОВАНИЕ	2013	2014	2015	2016	2017	AVG
1. Объем выборки	64	58	66	76	92	71
2. Среднее значение	2,98%	2,47%	2,98%	4,82%	4,80%	3,61%
3. Медиана	1,27%	1,07%	1,78%	3,19%	2,65%	1,99%
4. Размах вариации	18,81%	14,46%	12,98%	23,29%	30,65%	20,04%
5. Среднеквадратичное отклонение	4,21%	3,01%	2,95%	5,39%	6,05%	4,32%
6. Коэффициент вариации	141,40%	121,92%	98,96%	111,83%	126,10%	120,04%
7. Доверительный интервал, %	(1,9;4)	(1,7;3,3)	(2,3;3,7)	(3,6;6,1)	(3,5;6,1)	(2,6;4,6)