



**Научно-практический Центр Профессиональной Оценки
НЦПО**

**СПРАВОЧНИК РАСЧЕТНЫХ ДАННЫХ
ДЛЯ ОЦЕНКИ И КОНСАЛТИНГА**

СРД № 25, 2019 г.

Москва 2019 г.



СРД-25, ноябрь 2019 г

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

**СПРАВОЧНИК РАСЧЕТНЫХ ДАННЫХ
ДЛЯ ОЦЕНКИ И КОНСАЛТИНГА**

СРД № 25

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

Москва 2019 г.



СРД-25, ноябрь 2019 г

УДК 657.92:[332.62+658.27](035)

ББК 65

СПРАВОЧНИК РАСЧЕТНЫХ ДАННЫХ ДЛЯ ОЦЕНКИ И КОНСАЛТИНГА

Справочник расчетных данных для оценки и консалтинга (СРД №25) / Под ред. канд. техн. наук Е.Е. Яскевича. - М.: ООО "Научно-практический Центр Профессиональной Оценки", 2019 г. – 64 с.

В настоящем справочнике представлены цифровые расчетные параметры, полученные с помощью апробированных методик и программных продуктов, для использования узкопрофильными специалистами (Оценщиками и Консультантами), знакомыми с методологией оценки. Многие данные приведены из практических отчетов по оценке.

Справочник преследует, в основном, три цели:

- ознакомить заинтересованных лиц со значениями расчетных параметров;
- ознакомить практикующих специалистов с методологией получения этих параметров;
- инициировать иные методологические приемы получения этих параметров на базе совершенствования теории и практики оценки.

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

СОДЕРЖАНИЕ

СПРАВОЧНИК РАСЧЕТНЫХ ДАННЫХ ДЛЯ ОЦЕНКИ И КОНСАЛТИНГА	3
Введение	5
Раздел 1. НЕДВИЖИМОСТЬ	7
1.1. МОНИТОРИНГ ПРИБЫЛИ ПРЕДПРИНИМАТЕЛЯ И ВНЕШНЕГО ИЗНОСА ПО ГОРОДАМ РФ	7
1.2. ЗНАЧЕНИЯ ВАЛОВЫХ РЕНТНЫХ МУЛЬТИПЛИКАТОРОВ (ВРМ) В ГОРОДАХ РФ	12
1.3. КОРРЕЛЯЦИОННО-РЕГРЕССИОННЫЕ СВЯЗИ И КОЭФФИЦИЕНТЫ.	16
1.3.1. Исследования соотношения «Стоимость прав долгосрочной аренды на 49 лет / Стоимость прав собственности» для земельных участков	16
1.3.2. Корректировки на уторгование для объектов недвижимости	20
1.4. ВРЕМЯ ЛИКВИДНОСТИ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ В 2007 - 2019 ГГ.	21
1.5. КОРРЕКТИРОВКИ НА ВИД РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ ПО ГОРОДАМ РФ	23
1.6. ЭКСПЛУАТАЦИОННЫЕ И ОПЕРАЦИОННЫЕ РАСХОДЫ ДЛЯ РАЗЛИЧНЫХ ПОМЕЩЕНИЙ В МОСКВЕ, САНКТ-ПЕТЕРБУРГЕ, МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ	23
1.7. СРЕДНИЕ РАЗНИЦЫ В СТОИМОСТИ ТОРГОВЫХ ПОМЕЩЕНИЙ КЛАССА «С-В» С РАЗЛИЧНЫМ УРОВНЕМ ОТДЕЛКИ И ИНЖЕНЕРНЫХ СЕТЕЙ НА РЫНКАХ КУПЛИ-ПРОДАЖИ	24
1.8. СРЕДНИЕ ТОВАРНЫЕ ЧЕКИ В МОСКВЕ И ПО РОССИИ	25
1.9. ДИАПАЗОНЫ КОЭФФИЦИЕНТОВ КАПИТАЛИЗАЦИИ, ПОЛУЧЕННЫХ МЕТОДОМ РЫНОЧНОЙ ЭКСТРАКЦИИ	26
Раздел 2. БИЗНЕС	27
2.1. ПРЕМИИ ЗА РАЗМЕР РОССИЙСКИХ КОМПАНИЙ ДЛЯ ПОСТРОЕНИЯ МОДЕЛИ САРМ {15}	27
2.2. БАЛАНСОВЫЕ ЗНАЧЕНИЯ КОЭФФИЦИЕНТОВ БЕТА (РЫЧАГОВОГО И БЕЗРЫЧАГОВОГО)	28
2.3. РАСЧЕТНЫЕ МУЛЬТИПЛИКАТОРЫ	31
2.4. ВНУТРЕННИЕ НОРМЫ РЕНТАБЕЛЬНОСТИ (IRR) ОТДЕЛЬНЫХ ИНВЕСТИЦИОННЫХ ПРОЕКТОВ	32
2.5. СООТНОШЕНИЯ МЕЖДУ ВЕЛИЧИНАМИ КОТИРОВОК ПРИВИЛЕГИРОВАННЫХ И ОБЫКНОВЕННЫХ АКЦИЙ	33
Раздел 3. ИНТЕЛЛЕКТУАЛЬНАЯ СОБСТВЕННОСТЬ И НЕМАТЕРИАЛЬНЫЕ АКТИВЫ (НМА)	34
3.1. ФРАНЧАЙЗИНГ И РОЯЛТИ	34
3.2. СРОКИ ПОЛЕЗНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ПРОГРАММ ДЛЯ ЭВМ	37
3.3. СРОКИ ЭКОНОМИЧЕСКОЙ ЖИЗНИ ТЕХНОЛОГИЙ	38
3.4. КОЭФФИЦИЕНТЫ УТОРГОВАНИЯ НА ВТОРИЧНОМ РЫНКЕ	40
Раздел 4. МАШИНЫ И ОБОРУДОВАНИЕ (МиО)	41
4.1. ОПТОВО-РОЗНИЧНЫЕ КОЭФФИЦИЕНТЫ УЧЕТА СКИДОК И ФУНКЦИОНАЛЬНЫЕ СКИДКИ	41
4.2. ИССЛЕДОВАНИЯ КОЭФФИЦИЕНТОВ ПЕРЕХОДА НА ВТОРИЧНЫЙ РЫНОК	42
4.3. КОЭФФИЦИЕНТЫ УТОРГОВАНИЯ НА ВТОРИЧНОМ РЫНКЕ	46
Раздел 5. ОБЩИЕ ДАННЫЕ	52
5.1. СТАВКИ РЕФИНАНСИРОВАНИЯ (РФ, США, СТРАНЫ ЕВРОСОЮЗА) И СТРАНОВЫЕ РИСКИ ДЛЯ РФ (ТАБЛ. 5.1.1, 5.1.2)	52
5.2. ОРИЕНТИРОВОЧНЫЕ ИНДЕКСЫ-ДЕФЛЯТОРЫ	53
5.3. ЭКСПЕРТНЫЕ МНЕНИЯ СПЕЦИАЛИСТОВ	54
5.3.1. Недвижимость	54
5.3.2. Бизнес	55
Раздел 6. МЕТОДОЛОГИЧЕСКИЕ ОСНОВЫ ПОЛУЧЕНИЯ РАСЧЕТНЫХ ДАННЫХ	56
ОПРЕДЕЛЕНИЕ ПРИБЫЛИ ПРЕДПРИНИМАТЕЛЯ И ВНЕШНЕГО ИЗНОСА (К П. 1.1)	56
ВАЛОВЫЕ РЕНТНЫЕ МУЛЬТИПЛИКАТОРЫ (ВРМ) (К П. 1.2)	58
ПРЕМИИ ЗА РАЗМЕР КОМПАНИЙ РФ (К П. 2.1)	59
БАЛАНСОВЫЕ ЗНАЧЕНИЯ КОЭФФИЦИЕНТА БЕТА (РЫЧАГОВОГО, БЕЗРЫЧАГОВОГО) (К П. 2.2)	59
ЗНАЧЕНИЯ КОЭФФИЦИЕНТОВ ПЕРЕХОДА НА ВТОРИЧНЫЙ РЫНОК (К П. 4.2)	59



СРД-25, ноябрь 2019 г

ЗНАЧЕНИЯ КОЭФФИЦИЕНТОВ УТОРГОВАНИЯ (К П.4.3)	60
Заключение	61
Литературные источники	63