



**Научно-практический Центр Профессиональной Оценки
НЦПО**

**СПРАВОЧНИК РАСЧЕТНЫХ ДАННЫХ
ДЛЯ ОЦЕНКИ И КОНСАЛТИНГА**

СРД № 26, 2020 г.

Москва 2020 г.



СРД-26, май 2020 г.

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

**СПРАВОЧНИК РАСЧЕТНЫХ ДАННЫХ
ДЛЯ ОЦЕНКИ И КОНСАЛТИНГА**

СРД № 26

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

Москва 2020 г.



СРД-26, май 2020 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 №26) / Под ред. канд. техн. наук Е. Е. Яскевича. - М.: ООО "Научно-практический Центр Профессиональной Оценки", 2020 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 и последних статей.

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.



СРД-26, май 2020 г.

СОДЕРЖАНИЕ

СПРАВОЧНИК РАСЧЕТНЫХ ДАННЫХ ДЛЯ ОЦЕНКИ И КОНСАЛТИНГА	3
Введение	6
Раздел 1. НЕДВИЖИМОСТЬ	7
1.1. МОНИТОРИНГ ПРИБЫЛИ ПРЕДПРИНИМАТЕЛЯ И ВНЕШНЕГО ИЗНОСА ПО ГОРОДАМ РФ	7
1.2. ЗНАЧЕНИЯ ВАЛОВЫХ РЕНТНЫХ МУЛЬТИПЛИКАТОРОВ (ВРМ) В ГОРОДАХ РФ.....	13
1.3. КОРРЕЛЯЦИОННО-РЕГРЕССИОННЫЕ СВЯЗИ И КОЭФФИЦИЕНТЫ.	17
1.3.1. Исследования соотношения «Стоимость прав долгосрочной аренды на 49 лет / Стоимость прав собственности» для земельных участков.....	17
1.3.2. Корректировки на уторгование для объектов недвижимости.....	21
1.4. ВРЕМЯ ЛИКВИДНОСТИ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ В 2007 - 2020 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	25
1.7. СРЕДНИЕ РАЗНИЦЫ В СТОИМОСТИ ТОРГОВЫХ ПОМЕЩЕНИЙ КЛАССА «С-В» С РАЗЛИЧНЫМ УРОВНЕМ ОТДЕЛКИ И ИНЖЕНЕРНЫХ СЕТЕЙ НА РЫНКАХ КУПЛИ-ПРОДАЖИ	26
1.8. СРЕДНИЕ ТОВАРНЫЕ ЧЕКИ В МОСКВЕ И ПО РОССИИ	26
1.9. ДИАПАЗОНЫ КОЭФФИЦИЕНТОВ КАПИТАЛИЗАЦИИ, ПОЛУЧЕННЫХ МЕТОДОМ РЫНОЧНОЙ ЭКСТРАКЦИИ	27
1.10. КОРРЕКТИРОВКИ КОММЕРЧЕСКИХ ПЛОЩАДЕЙ НА ЭТАЖ РАСПОЛОЖЕНИЯ В МОСКВЕ.....	27
1.11. ВЛИЯНИЕ ПРОХОДИМОСТИ ТОРГОВЫХ ПЛОЩАДЕЙ НА УРОВЕНЬ АРЕНДНЫХ СТАВОК В МОСКВЕ.....	28
Раздел 2. БИЗНЕС	29
2.1. ПРЕМИИ ЗА РАЗМЕР РОССИЙСКИХ КОМПАНИЙ ДЛЯ ПОСТРОЕНИЯ МОДЕЛИ CAPM {15}	29
2.2. БАЛАНСОВЫЕ ЗНАЧЕНИЯ КОЭФФИЦИЕНТОВ БЕТА (РЫЧАГОВОГО И БЕЗРЫЧАГОВОГО)	29
2.3. РАСЧЕТНЫЕ МУЛЬТИПЛИКАТОРЫ	32
2.4. ВНУТРЕННИЕ НОРМЫ РЕНТАБЕЛЬНОСТИ (IRR) ОТДЕЛЬНЫХ ИНВЕСТИЦИОННЫХ ПРОЕКТОВ	33
2.5. СООТНОШЕНИЯ МЕЖДУ ВЕЛИЧИНАМИ КОТИРОВОК ПРИВИЛЕГИРОВАННЫХ И ОБЫКНОВЕННЫХ АКЦИЙ.....	34
Раздел 3. ИНТЕЛЛЕКТУАЛЬНАЯ СОБСТВЕННОСТЬ И НЕМАТЕРИАЛЬНЫЕ АКТИВЫ (НМА)	35
3.1. ФРАНЧАЙЗИНГ И РОЯЛТИ.....	35
3.2. СРОКИ ПОЛЕЗНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ПРОГРАММ ДЛЯ ЭВМ.....	38
3.3. СРОКИ ЭКОНОМИЧЕСКОЙ ЖИЗНИ ТЕХНОЛОГИЙ.....	39
3.4. КОЭФФИЦИЕНТЫ УТОРГОВАНИЯ НМА НА ВТОРИЧНОМ РЫНКЕ.....	41
Раздел 4. МАШИНЫ И ОБОРУДОВАНИЕ (МиО)	42
4.1. ОПТОВО-РОЗНИЧНЫЕ КОЭФФИЦИЕНТЫ УЧЕТА СКИДОК И ФУНКЦИОНАЛЬНЫЕ СКИДКИ	42
4.2. ИССЛЕДОВАНИЯ КОЭФФИЦИЕНТОВ ПЕРЕХОДА НА ВТОРИЧНЫЙ РЫНОК.....	44
4.3. КОЭФФИЦИЕНТЫ УТОРГОВАНИЯ НА ВТОРИЧНОМ РЫНКЕ	48
Раздел 5. ОБЩИЕ ДАННЫЕ	54
5.1. СТАВКИ РЕФИНАНСИРОВАНИЯ (РФ, США, СТРАНЫ ЕВРОСОЮЗА) И СТРАНОВЫЕ РИСКИ ДЛЯ РФ (ТАБЛ. 5.1.1, 5.1.2).....	54
5.2. ОРИЕНТИРОВОЧНЫЕ ИНДЕКСЫ-ДЕФЛЯТОРЫ	55
5.3. ЭКСПЕРТНЫЕ МНЕНИЯ СПЕЦИАЛИСТОВ	56
5.3.1. Недвижимость	56



СРД-26, май 2020 г

5.3.2. Машины и оборудование	57
Раздел 6. МЕТОДОЛОГИЧЕСКИЕ ОСНОВЫ ПОЛУЧЕНИЯ РАСЧЕТНЫХ ДАННЫХ....	59
ОПРЕДЕЛЕНИЕ ПРИБЫЛИ ПРЕДПРИНИМАТЕЛЯ И ВНЕШНЕГО ИЗНОСА (к п. 1.1)	59
ВАЛОВЫЕ РЕНТНЫЕ МУЛЬТИПЛИКАТОРЫ (ВРМ) (к п. 1.2)	61
ПРЕМИИ ЗА РАЗМЕР КОМПАНИЙ РФ (к п. 2.1).....	61
БАЛАНСОВЫЕ ЗНАЧЕНИЯ КОЭФФИЦИЕНТА БЕТА (РЫЧАГОВОГО, БЕЗРЫЧАГОВОГО) (к п. 2.2)	61
ЗНАЧЕНИЯ КОЭФФИЦИЕНТОВ ПЕРЕХОДА НА ВТОРИЧНЫЙ РЫНОК (к п. 4.2).....	62
ЗНАЧЕНИЯ КОЭФФИЦИЕНТОВ УТОРГОВАНИЯ (к п.4.3)	62
Заключение.....	63
Литературные источники	64



Введение

Проведение работ по оценке и консалтингу опирается на расчетные параметры, технология получения которых достаточно трудоемка и требует определенного методологического обоснования и научной подготовки.

В условиях изменяющейся российской экономики основные расчетные параметры (бета, риски, прибыль предпринимателя, мультипликаторы, роялти, коэффициенты Чилтона, корреляционно-регрессионные связи и т. п.) с течением времени также изменяются, что требует постоянного проведения их мониторинга, который показывает динамику изменения этих данных и позволяет специалистам, работающим в области оценки и консалтинга, получать надежные расчетные цифровые параметры.

С другой стороны, наличие таких данных существенно облегчает процесс проверки отчетов и работу по оценке и консалтингу.

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

В современных условиях российской практики оценки и консалтинга работа по получению исходных цифровых данных у специалистов оценочных и консалтинговых фирм занимает много времени и опирается на многие источники информации. Объединение большинства расчетных данных в одном сборнике поможет снизить трудоемкость исследовательских работ.

На основании многолетнего опыта работы по анализу динамики изменения отдельных расчетных параметров, периодичность выпуска справочников СРД определена на уровне полугодового срока времени, поэтому за год выпускается 2 номера. Отдельные сравнительные расчетные параметры (например, ПП, ВРМ) по определенному местоположению объекта оценки (недвижимость) можно найти и сопоставить либо в четных, либо в нечетных номерах справочников.

Тематические разделы справочника охватывают следующие направления исследований:

- мониторинг расчетных данных;
- корреляционно-регрессионные связи;
- статистически достоверные результаты обработки информационных данных;
- информационные данные и т. п.

В справочниках представлены практические примеры выполненных работ по получению расчетных данных из отчетов по оценке (части практических отчетов).

В завершающем разделе справочника можно ознакомиться с основными методологическими алгоритмами проведения расчетов и получения представленных в справочнике данных.

Список литературных источников содержит методические материалы, использованные при проведении аналитических расчетов.

Каждый номер содержит новые данные, применяемые в оценке и консалтинге, а также результаты мониторингов.



СРД-26, май 2020 г

Заключение

При работе над СРД № 26 2020 г. осуществлен мониторинг отдельных параметров расчетных данных.

Круг рассмотренных информационных данных расширен. Совершенствовалась методология информационного сбора данных, их подготовка к обработке и используемые программные продукты. Большинство первичных входных данных заархивировано.

Ограниченный объем справочника (около 60 стр. для удобства тиражирования) не позволяет поместить большое количество информации в одном номере, поэтому в следующих номерах справочника информация будет обновлена и дополнена. Подготовкой справочника занимается команда профессиональных оценщиков, поэтому в следующих выпусках не исключено появление новых разделов.

По мнению авторов, изменение рыночной ситуации на территории РФ в условиях окончания общемирового финансового кризиса диктует необходимость осуществления

отдельных мониторингов с интервалом не менее 0,5 – 1,0 года, что позволит отслеживать динамику расчетных параметров. Финансовый кризис показал, что рынки купли-продажи и сдачи в аренду объектов недвижимого имущества реагируют на кризисную ситуацию медленно, поэтому в следующем номере справочника будут приведены мониторинги отдельных параметров рынков с обобщением накопленных данных.

Справочник преследует, в основном, три цели:

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

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

ПРЕДЛОЖЕНИЯ ООО "НЦПО"

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

2. В связи с инфляцией и появлением на рынке контрафактной продукции цена но-

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

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



СРД-26, май 2020 г.

Литературные источники

1. Яскевич Е.Е. Практика оценки недвижимости, М., Техносфера, 2011 г., 502 с.
2. Яскевич Е.Е. Практика оценки объектов, связанных с нематериальными факторами воздействия, М., Техносфера, 2012 г., 560 с.
3. Яскевич Е.Е., Евдокимов А.В. Машины и оборудование. Исследования коэффициентов перехода на вторичный рынок, физических и функциональных износов объектов с изменяющейся стоимостью. www.crcpa.ru, www.appraiser.ru М., 2011 г.
4. Яскевич Е.Е. Практические методы и примеры проведения сравнительных корректировок при оценке недвижимости (купля – продажа и аренда). Прибыль предпринимателя и внешний износ. Оценка инфраструктурных объектов. ООО «НПЦПО», www.crcpa.ru, М., 2007 г., 170 с.
5. Яскевич Е.Е. Методика оценки прибыли предпринимателя, времени создания и состава строительных расходов для объектов недвижимости. ООО «НПЦПО», www.crcpa.ru, М., 2004, 2007 гг., 91 с.
6. Яскевич Е.Е. Методика оценки зданий – памятников культурного наследия. ООО «НПЦПО», www.crcpa.ru, М., 2004, 2008 гг., 80 с.
7. Яскевич Е.Е. Методика оценки влияния внешних износов, сервитутов и арендных договоров на стоимость объектов недвижимости, ООО «НПЦПО», www.crcpa.ru, М., 2004, 97 с.
8. Яскевич Е.Е. Влияние физических и функциональных износов на рыночную стоимость объектов недвижимости. Взаимовлияние износов. www.crcpa.ru, www.appraiser.ru
9. Яскевич А.Е. Недвижимость. Анализ факторов влияния на функциональный износ и методология его определения. М., 2009, www.crcpa.ru, www.appraiser.ru
10. Сборники СРД №1...21 за 2008 – 2017 гг.
11. Яскевич Е.Е. Практика оценки бизнеса, М., Техносфера, 2013 г., 584 с.
12. Асват Дамодаран. Инвестиционная оценка. Инструменты и техника оценки любых активов. –М., Альпина Бизнес Букс. 2004, -1342 с.
13. Сборник СРК-2018 за 2018 г.
14. Яскевич Е.Е. Альтернативные методы расчета арендных ставок для недвижимости. www.crcpa.ru, www.appraiser.ru
15. Яскевич Е.Е. Определение диапазона премий за размер российских компаний при построении модели CAPM, www.crcpa.ru.
16. Яскевич Е.Е. Практические методы оценки недвижимости в сложных ситуациях. М., Техносфера, 2020 – 446 с.
17. Яскевич Е.Е. Методология оценки специальной городской недвижимости, связанной с формированием пешеходных и транспортных потоков (метод зонирования), 2020, www.crcpa.ru, www.appraiser.ru.
18. Яскевич Е.Е. Влияние зонирования на стоимость коммерческой недвижимости (золотая миля) в Москве, 2020, www.crcpa.ru, www.appraiser.ru



СРД-26, май 2020 г

Справочное издание

**СПРАВОЧНИК РАСЧЕТНЫХ ДАННЫХ
ДЛЯ ОЦЕНКИ И КОНСАЛТИНГА**

СРД №26, 2020 г.

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

ISBN 978-5-6043724-2-5



9 785604 372425

Подписано к печати 01.05.2020 г.
Формат издания 60x90 1/8

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