



**Научно Практический Центр Профессиональной Оценки**

**НЦПО**

**СПРАВОЧНИК РАСЧЕТНЫХ ДАННЫХ  
ДЛЯ ОЦЕНКИ И КОНСАЛТИНГА**

**СРД № 35, 2025**

Москва 2025

**Научно-практический Центр Профессиональной Оценки  
НЦПО**

**СПРАВОЧНИК РАСЧЕТНЫХ ДАННЫХ  
ДЛЯ ОЦЕНКИ И КОНСАЛТИНГА**

**СРД № 35, 2025 г.**

**Москва 2025 г.**



СРД №35, май 2025 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 №35) / Под ред. А.Е. Яскевича. - М.: ООО «Научно-практический Центр Профессиональной Оценки», 2025 г. – 72 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. Часть данных приводится из фактически подготовленных отчетов об 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

<b>Содержание</b> .....	<b>3</b>
<b>Перечень таблиц</b> .....	<b>5</b>
<b>Перечень диаграмм</b> .....	<b>7</b>
<b>Введение</b> .....	<b>8</b>
<b>Раздел 1. Недвижимость</b> .....	<b>9</b>
1.1. Мониторинг прибыли предпринимателя и внешнего износа по городам РФ .....	9
1.2. Значения валовых рентных мультипликаторов (ВРМ) в городах РФ .....	13
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 .....	18
1.4. Время ликвидности объектов недвижимости в 2021 - 2025 гг. ....	19
1.5. Корректировки на вид разрешенного использования земельных участков по городам РФ.....	20
1.6. Эксплуатационные и операционные расходы для различных помещений в Москве, Санкт-Петербурге, Московской области .....	21
1.7. Соотношение стоимостей помещений класса «С-В» с различным уровнем износов на рынках купли-продажи .....	22
1.8. Средние товарные чеки в Москве и по России.....	22
1.9. Диапазоны ставок капитализации, полученных методом рыночной экстракции .....	23
1.10. Корректировки коммерческих площадей на этаж расположения в г. Москве.....	25
1.11. Влияние проходимости торговых площадей на уровень арендных ставок в Москве .....	25
<b>Раздел 2. Бизнес</b> .....	<b>27</b>
2.1. Премии за размер российских компаний для построения модели CAPM .....	27
2.2. Средние величины скидки за контроль .....	27
2.3. Балансовые значения коэффициентов бета (рычагового и безрычагового) .....	28
2.4. Расчетные мультипликаторы .....	32
2.5. Внутренние нормы рентабельности (IRR) инвестиционных проектов.....	33
2.6. Соотношения между величинами котировок привилегированных и обыкновенных акций .....	34
<b>Раздел 3. Интеллектуальная собственность и нематериальные активы (НМА)</b> .....	<b>35</b>
3.1. Франчайзинг и роялти .....	35
3.2. Сроки полезного использования программ для ЭВМ вычислительного оборудования и его комплектующих .....	37
3.3. Сроки экономической жизни технологий.....	39
3.4. Коэффициенты уторгования НМА на вторичном рынке .....	41
<b>Раздел 4. Машины и оборудование (МИО)</b> .....	<b>42</b>
4.1. Оптово-розничные коэффициенты учета скидок и функциональные скидки .....	42
4.2. Исследования коэффициентов перехода на вторичный рынок .....	43
4.3. Коэффициенты уторгования на вторичном рынке .....	45
<b>Раздел 5. Общие данные</b> .....	<b>48</b>
5.1. Ставки рефинансирования (РФ, США, страны Евросоюза) и страновые риски для РФ .....	48
5.2. Ориентировочные индексы-дефляторы.....	49
<b>Раздел 6. Методологические основы получения расчетных данных</b> .....	<b>50</b>
6.1. Определение прибыли предпринимателя и внешнего износа (к п. 1.1).....	50
6.2. Валовые рентные мультипликаторы (к п. 1.2) .....	52
6.3. Время ликвидности объектов недвижимости (к п. 1.4) .....	53
6.4. Коэффициенты капитализации (к п. 1.9).....	54
6.5. Премии за размер компаний РФ (к п. 2.1) .....	55
6.6. Балансовые значения коэффициента бета (рычагового, безрычагового) (к п. 2.3) .....	55



**СРД №35, май 2025 г.**

6.7. Франчайзинг и роялти (к п. 3.1) .....	55
6.8. Значения коэффициентов перехода на вторичный рынок (к п. 4.2).....	56
6.9. Значения коэффициентов уторгования (к п. 4.3) .....	57
<b>Раздел 7. Справочные данные.....</b>	<b>58</b>
7.1. Нормативы по определению стоимости проектных работ в строительстве.....	58
7.2. Нормативы по площади земельного участка .....	58
7.3. Нормативы по соотношению строительной и полезной площади.....	68
7.4. Нормативы по доле СМР в общей стоимости строительства.....	69
<b>Заключение .....</b>	<b>70</b>
<b>Литературные источники .....</b>	<b>71</b>



## ПЕРЕЧЕНЬ ТАБЛИЦ

Таблица 1.1.1. Косвенные признаки появления прибыли предпринимателя или внешнего износа.....	9
Таблица 1.1.2. Результаты сравнительных исследований ПП и ВНИ (отрицательные значения) на территории РФ, % .....	10
Таблица 1.2.1. Средние значения ВРМ в городах РФ.....	14
Таблица 1.3.1. Соотношение ПА/ПС для земельных участков в некоторых городах РФ.....	16
Таблица 1.3.2. Значения корректировок на уторгование для объектов недвижимости в различных городах РФ, % .....	18
Таблица 1.4.1. Время ликвидности объектов недвижимости в 2021 - 2025 гг. ....	19
Таблица 1.4.2. Основные факторы, влияющие на сроки экспозиции квартир .....	19
Таблица 1.5.1. Средние соотношения между стоимостью прав собственности на ЗУ различного назначения в городах РФ по офертам .....	20
Таблица 1.6.1. Средние величины операционных и эксплуатационных расходов для различных помещений, руб./кв. м в год.....	21
Таблица 1.6.2. Структура операционных расходов.....	21
Таблица 1.6.3. Фактический паритет отдельных статей переменных расходов, %.....	22
Таблица 1.7.1. Соотношение стоимостей помещений класса «С-В» с различным уровнем износов на рынках купли-продажи (в пределах одного типа) .....	22
Таблица 1.8.1. Средние товарные чеки по Москве, РФ.....	22
Таблица 1.9.1. Диапазоны коэффициентов капитализации для Москвы, Санкт-Петербурга, Московской области, % .....	24
Таблица 1.10.1. Средние рыночные корректировочные коэффициенты на расположение помещений на этажах зданий для Москвы .....	25
Таблица 2.1.1. Премии за размер российских компаний.....	27
Таблица 2.2.1. Построение средних значений скидок на контроль в привязке к средним изменениям стоимостей в реперных точках.....	27
Таблица 2.3.1. Бета балансовые и рычаги по отраслевым предприятиям.....	28
Таблица 2.4.1. Расчетные мультипликаторы .....	32
Таблица 2.5.1. Внутренние нормы рентабельности (IRR) инвестиционных проектов .....	33
Таблица 2.6.1. Сравнительные данные по соотношениям «Сп / Со» в разные временные периоды.....	34
Таблица 3.1.1. Ставки роялти на рынках РФ, %.....	35
Таблица 3.2.1. Сроки полезного использования программ для ЭВМ .....	38
Таблица 3.2.2. Сроки полезного использования вычислительного оборудования, комплектующих и периферийного оборудования.....	39
Таблица 3.3.1. Сроки экономической жизни различных технологий .....	39
Таблица 3.4.1. Коэффициенты уторгования, %.....	41
Таблица 4.1.1. Оптово-розничные коэффициенты учета скидок.....	42
Таблица 4.1.2. Диапазоны функциональных скидок, %.....	43
Таблица 4.2.1. Коэффициенты перехода на вторичный рынок .....	43
Таблица 4.3.1. Коэффициенты уторгования на вторичном рынке, % .....	45



**СРД №35, май 2025 г.**

Таблица 5.1.1. Ставки рефинансирования .....	48
Таблица 5.1.2. Страновые риски для РФ .....	48
Таблица 5.2.1. Индексы – дефляторы .....	49
Таблица 7.2.1. Удельные показатели доли земельного участка, приходящейся на 1 кв.м. общей площади жилых помещений для зданий различной этажности /УПБС-2001/ .....	58
Таблица 7.2.2. Показатели плотности застройки участков территориальных зон .....	59
Таблица 7.2.3. Размеры приусадебных и приквартирных земельных участков.....	59
Таблица 7.2.4. Показатели минимального коэффициента застройки территории производственных объектов .....	61
Таблица 7.3.1. Объемно-планировочные коэффициенты (диапазон основных технико-экономических показателей по проектам зданий).....	68
Таблица 7.4.1. Отношение стоимости строительно-монтажных работ к общей стоимости строительства .....	69



## ПЕРЕЧЕНЬ ДИАГРАММ

Диаграмма 1.11.1. Влияние среднегодовой проходимости на уровень арендных ставок торговых помещений в Москве (данные 2025 г.).....	25
Диаграмма 1.11.2. Влияние среднегодовой проходимости на уровень арендных ставок торговых помещений в Москве (данные 2024 г.).....	26
Диаграмма 1.11.3. Влияние среднегодовой проходимости на уровень арендных ставок торговых помещений в Москве (данные 2020 г.).....	26
Диаграмма 2.2.1. Графическое отражение средних скидок за контроль .....	27



## **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, 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 предполагается выпускать 2 номера.

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 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 №35, май 2025 г.

## **ЗАКЛЮЧЕНИЕ**

При работе над СРД №35 2025 г. осуществлен мониторинг отдельных параметров расчетных данных.

Дополнена методология сбора и анализа данных, их подготовка к обработке и используемые программные продукты. Ограниченный объем справочника (около 70 стр. для удобства тиражирования) не позволяет поместить большое количество информации в одном выпуске, поэтому в следующих номерах справочника информация будет обновлена и дополнена. При подготовке справочника используются практически нарабатываемые при проведении оценки различных объектов данные, поэтому, в следующих выпусках, не исключено появление новых разделов.

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



## 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](http://www.crcpa.ru), [www.appraiser.ru](http://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](http://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](http://www.crcpa.ru), М., 2004, 2007 гг., 91 с.
6. Яскевич Е.Е. Методика оценки зданий – памятников культурного наследия. ООО «НПЦПО», [www.crcpa.ru](http://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](http://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](http://www.crcpa.ru), [www.appraiser.ru](http://www.appraiser.ru)
9. Яскевич А.Е. Недвижимость. Анализ факторов влияния на функциональный износ и методология его определения. М., 2009, [www.crcpa.ru](http://www.crcpa.ru), [www.appraiser.ru](http://www.appraiser.ru)
10. Сборники СРД №1 - СРД №34 за 2008 – 2024 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. Сборники СРК-2020 - СРК-2024.
14. Яскевич Е.Е. Альтернативные методы расчета арендных ставок для недвижимости. [www.crcpa.ru](http://www.crcpa.ru), [www.appraiser.ru](http://www.appraiser.ru)
15. Яскевич Е.Е. Определение диапазона премий за размер российских компаний при построении модели CAPM, [www.crcpa.ru](http://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](http://www.crcpa.ru), [www.appraiser.ru](http://www.appraiser.ru).
18. Яскевич Е.Е. Влияние зонирования на стоимость коммерческой недвижимости (золотая миля) в Москве, 2020. [www.crcpa.ru](http://www.crcpa.ru), [www.appraiser.ru](http://www.appraiser.ru).
19. Яскевич Е.Е. Доли большинства и коэффициенты контроля при оценке бизнеса для отраслей российской экономики. Мажоритарные и миноритарные доли в УК по различным странам. 2021. [www.crcpa.ru](http://www.crcpa.ru), [www.appraiser.ru](http://www.appraiser.ru).

**Справочное издание**

**СПРАВОЧНИК РАСЧЕТНЫХ ДАННЫХ  
ДЛЯ ОЦЕНКИ И КОНСАЛТИНГА**

**СРД №35, 2025 г.**

Редактор – А.Е. Яскевич

Компьютерная верстка – М.Ш. Хамидулин

ISBN 978-5-6051395-0-8



Подписано к печати 28.05.2025 г.  
Формат издания 60x90 1/8

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