



Научно-практический Центр Профессиональной Оценки

**НЦПО**

**СБОРНИК РЫНОЧНЫХ КОРРЕКТИРОВОК**

**СРК – 2019**

**Москва 2019 г.**



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

**СБОРНИК РЫНОЧНЫХ КОРРЕКТИРОВОК**

**СРК - 2019**

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

**Москва 2019 г.**





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

## **СБОРНИК РЫНОЧНЫХ КОРРЕКТИРОВОК**

Сборник рыночных корректировок (СРК) / Под ред. канд. техн. наук Е.Е. Яскевича. - М.: ООО "Научно-практический Центр Профессиональной Оценки", 2019. – 178 с.

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

Сборник преследует, в основном, три цели:

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

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



## СОДЕРЖАНИЕ

ВВЕДЕНИЕ	7
РАЗДЕЛ I НЕДВИЖИМОСТЬ	8
1.1. ВИДЫ КОРРЕКТИРОВОК	8
1.2. ЗЕМЕЛЬНЫЕ УЧАСТКИ	9
1.2.1. КОРРЕКТИРОВКИ НА ВИД РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ ПО ГОРОДАМ РФ	9
1.2.2. КОРРЕКТИРОВКИ НА МЕСТОПОЛОЖЕНИЕ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ (Москва, Московская область, Ленинградская область, Ярославль)	10
1.2.2.1. Москва. Право собственности. Офисно - административное назначение ЗУ (по офертам)	11
1.2.2.2. Москва. Право собственности. Торговое назначение ЗУ (по офертам)	13
1.2.2.3. Москва. Право собственности. Производственно-складское назначение ЗУ (по офертам)	15
1.2.2.4. Москва. Право собственности. Коммерческое назначение ЗУ (по сделкам)	17
1.2.2.5. Московская область. Право собственности. Торговое назначение ЗУ (по офертам)	19
1.2.2.6. Московская область. Право собственности. Производственно-складское назначение ЗУ (по офертам).....	21
1.2.2.7. Ленинградская область. Право собственности. Производственно-складское назначение ЗУ (по офертам)	23
1.2.2.8. Ярославль. Право собственности. Производственно-складское назначение ЗУ (по офертам)..	25
1.2.2.9. Москва. Право аренды. Офисно - административное назначение ЗУ (по офертам)	27
1.2.2.10. Москва. Право аренды. Торговое назначение ЗУ (по офертам)	29
1.2.2.11. Москва. Право аренды. Производственно-складское назначение ЗУ (по офертам)	31
1.2.2.12. Москва. Общие сопоставительные данные по земельным участкам	33
1.2.3. КОРРЕКТИРОВКИ НА МАСШТАБ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ (Москва, Московская область, Ленинградская область, Санкт-Петербург)	34
1.2.3.1. Москва. Право собственности. Масштабный эффект для ЗУ офисно административного назначения .....	35
1.2.3.2. Москва. Право собственности. Масштабный эффект для ЗУ торгового назначения	37
1.2.3.3. Москва. Права собственности. Масштабный эффект для ЗУ производственного назначения.	39
1.2.3.4. Московская область. Право собственности. Масштабный эффект для РС ЗУ торгового назначения .....	41
1.2.3.5. Московская область. Право собственности. Масштабный эффект для РС ЗУ производственного назначения	43
1.2.3.6. Московская область. Право собственности. Масштабный эффект для РС ЗУ сельскохозяйственного назначения	45
1.2.3.7. Ленинградская область. Права собственности. Масштабный эффект для РС ЗУ производственного назначения	47
1.2.3.8. Санкт-Петербург. Право собственности. Масштабный эффект для РС ЗУ производственно-складского назначения	49
1.2.4. ДИАПАЗОНЫ КОРРЕКТИРОВОК ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ С УЧЕТОМ ВЛИЯНИЯ РАЗЛИЧНЫХ ФАКТОРОВ	51
1.2.5. РАЗНИЦА В СТОИМОСТИ КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ С ПРАВАМИ СОБСТВЕННОСТИ И С ПРАВАМИ АРЕНДЫ НА ЗЕМЕЛЬНЫЕ УЧАСТКИ	53
1.2.6. ИССЛЕДОВАНИЕ СООТНОШЕНИЯ «Стоимость прав долгосрочной аренды на 49 лет / Стоимость прав собственности» ДЛЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ В ГОРОДАХ РФ	55
1.3. КОММЕРЧЕСКАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ	58
1.3.1. КОРРЕКТИРОВКИ НА МЕСТОПОЛОЖЕНИЕ (Москва, Московская область)	58
1.3.1.1. Москва. Стоимость прав собственности для офисных помещений различных классов («А, В, С»).....	58
1.3.1.2. Москва. Стоимость арендных ставок для офисных помещений различных классов («А, В, С»).....	63
1.3.1.3. Москва. Стоимость прав собственности для торговых помещений различных классов («А, В, С»).....	68
1.3.1.4. Москва. Стоимость арендных ставок для торговых помещений различных классов (А, В, С).....	73
1.3.1.5. Москва. Стоимость прав собственности для производственно-складских помещений различных классов («В, С»)	78
1.3.1.6. Московская область. Удельная стоимость прав собственности для производственно-складских помещений класса «В-С»)	80
1.3.2. КОРРЕКТИРОВКА НА МАСШТАБ (Москва)	82
1.3.2.1. Москва. Масштабный эффект для торговых помещений класса «А», «В», «С»	82



1.3.2.2.	Москва. Аренда торговых площадей класса «С»	86
1.3.2.3.	Масштабный эффект для офисных площадей класса «А», «В» и «С» в Москве	88
1.3.2.4.	Масштабный эффект для арендных ставок офисных площадей класса «А, В, С» в Москве	92
1.3.2.5.	Масштабный эффект для производственно-складских площадей класса «В-С» в Москве	96
1.3.2.6.	Масштабный эффект для производственно-складских площадей класса «В-С» в Московской области	98
1.3.3.	КОРРЕКТИРОВКИ НА ИЗНОСЫ УЛУЧШЕНИЙ (Москва, Московская область)	100
1.4.	СРЕДНИЕ ВЕЛИЧИНЫ ОПЕРАЦИОННЫХ И ЭКСПЛУАТАЦИОННЫХ РАСХОДОВ (Москва, Санкт-Петербург, Московская область)	103
1.5.	РАЗЛИЧИЯ МЕЖДУ ПЕРВИЧНЫМ И ВТОРИЧНЫМ РЫНКАМИ КУПЛИ-ПРОДАЖИ КВАРТИР (города РФ)	104
1.6.	КВАРТИРЫ. КОРРЕКТИРОВКИ НА СООТНОШЕНИЕ УДЕЛЬНОЙ СТОИМОСТИ 1 кв.м ОБЩЕЙ ПЛОЩАДИ В ЖИЛОМ ЗДАНИИ ПО ОТНОШЕНИЮ К 1 кв.м. ЖИЛОЙ ПЛОЩАДИ КВАРТИРЫ	104
1.7.	КОРРЕКТИРОВКИ НА СООТНОШЕНИЕ ДОЛЕЙ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ, ПРИХОДЯЩИХСЯ НА 1 кв.м. ОБЩЕЙ ПЛОЩАДИ ЖИЛЫХ ПОМЕЩЕНИЙ ДЛЯ ЗДАНИЙ РАЗЛИЧНОЙ ЭТАЖНОСТИ.	105
1.8.	КОРРЕКТИРОВКИ НА РАЗНИЦУ В СТОИМОСТИ ТОРГОВЫХ, ОФИСНЫХ И ПРОИЗВОДСТВЕННЫХ ПОМЕЩЕНИЙ КЛАССА «С-В» С РАЗЛИЧНЫМ УРОВНЕМ ОТДЕЛКИ И ИНЖЕНЕРНЫХ СЕТЕЙ НА РЫНКАХ КУПЛИ-ПРОДАЖИ	105
1.9.	ЗДАНИЯ-ПАМЯТНИКИ КУЛЬТУРНОГО НАСЛЕДИЯ	105
1.9.1.	Корректировки для земельных участков (Москва)	105
1.9.2.	Диапазоны стоимости престижности. Факторы влияния при определении стоимости престижности	106
1.10.	УЧЕТ ПП ДЛЯ ОБЪЕКТОВ НЕЗАВЕРШЕННОГО СТРОИТЕЛЬСТВА (Москва, Московская область)...	108
1.11.	СКИДКИ НА УТОРГОВАНИЕ ДЛЯ НЕДВИЖИМОСТИ ПО ГОРОДАМ РФ	110
1.13.	ВРЕМЯ ЛИКВИДНОСТИ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ НА ТЕРРИТОРИИ РФ.	111
1.14.	УЧЕТ НДС ПРИ ОЦЕНКЕ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ	112
1.15.	АЛЬТЕРНАТИВНЫЕ МЕТОДЫ ОПРЕДЕЛЕНИЯ АРЕНДНЫХ СТАВОК ДЛЯ НЕДВИЖИМОСТИ	113
1.15.1.	Метод среднего товарного чека {18}	113
1.16.	РАССТОЯНИЯ ОТ ЦЕНТРА ГОРОДА ДО СТАНЦИЙ МОСКОВСКОГО МЕТРОПОЛИТЕНА	117
1.17.	СТОИМОСТЬ РЕМОНТА ОФИСНЫХ ПОМЕЩЕНИЙ В ГОРОДАХ РОССИИ	121
1.18.	ДИАПАЗОНЫ КОЭФФИЦИЕНТОВ КАПИТАЛИЗАЦИИ ДЛЯ МОСКВЫ	122
	Коэффициенты капитализации определены методом рыночной экстракции	122
1.19.	ОТРЫВКИ ИЗ ОТЧЕТОВ ПО ОЦЕНКЕ НЕДВИЖИМОСТИ	123
1.19.1.	Классификация зданий производственного и складского типа	123
1.19.2.	Состав инвестиционных затрат при производстве работ в охранной зоне Кремля	132
	<b>РАЗДЕЛ 2. МАШИНЫ И ОБОРУДОВАНИЕ</b>	135
2.1.	Исследования коэффициентов перехода на вторичный рынок	135
2.2.	Коэффициенты уторгования на вторичном рынке РФ	137
	<b>РАЗДЕЛ 3. ОБЪЕКТЫ, СВЯЗАННЫЕ С НЕМАТЕРИАЛЬНЫМИ ФАКТОРАМИ ВОЗДЕЙСТВИЯ</b>	142
3.1.	Сроки полезного использования программ для ЭВМ	142
3.2.	Сроки экономической жизни технологий	143
3.3.	Ставки дисконтирования. Алгоритмы определения дополнительных рисков для ОИС	144
3.3.1.	Факторы влияния на дополнительные риски и определение рисков в привязке к патентам, технологиям, ноу-хау и отдельным видам прочих РИД.	145
3.3.2.	Факторы влияния на дополнительные риски и определение рисков в привязке к товарным знакам (маркам).	148
3.3.3.	Факторы влияния на дополнительные риски и определение рисков в привязке к авторским правам (телесериалам, художественным, документальным и анимационным фильмам, спектаклям и т.д.).....	149
3.3.4.	Факторы влияния на дополнительные риски и определение рисков в привязке к программам для ЭВМ (ПП, ПО), базам данных, клиентским базам.	150
3.3.5.	Факторы влияния на дополнительные риски и определение рисков в привязке к правам пользования лицензиями на разработку месторождений	152
3.3.6.	Факторы влияния на дополнительные риски и определение рисков в привязке к гудвиллу (деловой репутации)	154



РАЗДЕЛ 4. ОЦЕНКА БИЗНЕСА И ИНВЕСТИЦИОННЫХ ПРОЕКТОВ	158
4.1. Отраслевое ранжирование инвестиционных проектов по периоду окупаемости затрат	158
4.2. Отраслевое ранжирование инвестиционных проектов по внутренней норме рентабельности (IRR)	158
4.3. Соотношения между величинами котировок привилегированных и обыкновенных акций	159
4.4. Методы выделения стоимости отдельных активов из общей стоимости бизнеса {17}	159
4.5. Мультипликаторы СРД для решения Сравнительного подхода методом отраслевых коэффициентов....	162
ЗАКЛЮЧЕНИЕ	170
ПРЕДЛОЖЕНИЯ ООО "НЦПО"	171
ЛИТЕРАТУРНЫЕ ИСТОЧНИКИ	172
ПРИЛОЖЕНИЕ 1. ПОДХОДЫ И МЕТОДЫ ОЦЕНКИ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ.	173



## ВВЕДЕНИЕ

В настоящем сборнике представлены:

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

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

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

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

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

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

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

- Не воспроизводить и не тиражировать никаким способом ни сборник в целом, ни часть его, без письменного разрешения ООО «Научно-практический Центр Профессиональной Оценки» за исключением случаев, когда скопированный фрагмент из Справочника размещается в Отчете об оценке.
- Не распространять Сборник и его копии никаким способом (в том числе через средства Интернет), в коммерческих или иных целях, в том числе не размещать в информационно-телекоммуникационной сети для свободного пользования.

Все приобретатели сборников СРК и СРД фиксируются на специальной странице сайта ООО «НЦПО» и могут быть идентифицированы по ОГРН, ИНН и т.п.