



Научно-практический Центр Профессиональной Оценки

НЦПО

СБОРНИК РЫНОЧНЫХ КОРРЕКТИРОВОК

СРК – 2020

Москва 2020 г.



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

СБОРНИК РЫНОЧНЫХ КОРРЕКТИРОВОК

СРК - 2020

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

Москва 2020 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", 2020 – 181 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.

ISBN 978_5_6043724_1_8

© ООО "Научно-практический Центр
Профессиональной Оценки", 2020



СОДЕРЖАНИЕ

РАЗДЕЛ 1. НЕДВИЖИМОСТЬ.....	7
1.1. ВИДЫ КОРРЕКТИРОВОК.....	7
1.2. ЗЕМЕЛЬНЫЕ УЧАСТКИ.....	8
1.2.1. КОРРЕКТИРОВКИ НА ВИД РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ ПО ГОРОДАМ РФ.....	8
1.2.2. КОРРЕКТИРОВКИ НА МЕСТОПОЛОЖЕНИЕ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ (Москва, Московская область, Ленинградская область, Ярославль).....	9
1.2.2.1. Москва. Право собственности. Офисно - административное назначение ЗУ (по офертам)..	10
1.2.2.2. Москва. Право собственности. Торговое назначение ЗУ (по офертам).....	12
1.2.2.3. Москва. Право собственности. Производственно-складское назначение ЗУ (по офертам)..	14
1.2.2.4. Москва. Право собственности. Коммерческое назначение ЗУ (по сделкам).....	16
1.2.2.5. Московская область. Право собственности. Торговое назначение ЗУ (по офертам).....	17
1.2.2.6. Московская область. Право собственности. Производственно-складское назначение ЗУ (по офертам)	19
1.2.2.7. Ленинградская область. Право собственности. Производственно-складское назначение ЗУ (по офертам).....	21
1.2.2.8. Ярославль. Право собственности. Производственно-складское назначение ЗУ (по офертам)	23
1.2.2.9. Москва. Право аренды. Офисно - административное назначение ЗУ (по офертам).....	25
1.2.2.10. Москва. Право аренды. Торговое назначение ЗУ (по офертам).....	27
1.2.2.11. Москва. Право аренды. Производственно-складское назначение ЗУ (по офертам).....	29
1.2.2.12. Москва. Общие сопоставительные данные по земельным участкам.....	31
1.2.3. КОРРЕКТИРОВКИ НА МАСШТАБ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ (Москва, Московская область, Ленинградская область, Санкт-Петербург).....	32
1.2.3.1. Москва. Право собственности. Масштабный эффект для ЗУ офисно - административного назначения	33
1.2.3.2. Москва. Право собственности. Масштабный эффект для ЗУ торгового назначения.....	35
1.2.3.3. Москва. Права собственности. Масштабный эффект для ЗУ производственного назначения.	37
1.2.3.4. Московская область. Право собственности. Масштабный эффект для РС ЗУ торгового назначения	39
1.2.3.5. Московская область. Право собственности. Масштабный эффект для РС ЗУ производственного назначения.....	41
1.2.3.6. Московская область. Право собственности. Масштабный эффект для РС ЗУ сельскохозяйственного назначения.....	43
1.2.3.7. Ленинградская область. Права собственности. Масштабный эффект для РС ЗУ производственного назначения.....	45
1.2.3.8. Санкт-Петербург. Право собственности. Масштабный эффект для РС ЗУ производственно-складского назначения.....	47
1.2.4. ДИАПАЗОНЫ КОРРЕКТИРОВОК ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ С УЧЕТОМ ВЛИЯНИЯ РАЗЛИЧНЫХ ФАКТОРОВ.....	49
1.2.5. РАЗНИЦА В СТОИМОСТИ КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ С ПРАВАМИ СОБСТВЕННОСТИ И С ПРАВАМИ АРЕНДЫ НА ЗЕМЕЛЬНЫЕ УЧАСТКИ.....	51
1.2.6. ИССЛЕДОВАНИЕ СООТНОШЕНИЯ «СТОИМОСТЬ ПРАВ ДОЛГОСРОЧНОЙ АРЕНДЫ НА 49 ЛЕТ / СТОИМОСТЬ ПРАВ СОБСТВЕННОСТИ» ДЛЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ В ГОРОДАХ РФ	53



1.3.	КОММЕРЧЕСКАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ.....	56
1.3.1.	КОРРЕКТИРОВКИ НА МЕСТОПОЛОЖЕНИЕ (Москва, Московская область).....	56
1.3.1.1.	Москва. Стоимость прав собственности для офисных помещений различных классов («А, В, С»)	56
1.3.1.2.	Москва. Стоимость арендных ставок для офисных помещений различных классов («А, В, С»)	61
1.3.1.3.	Москва. Стоимость прав собственности для торговых помещений различных классов. («А, В, С»)	66
1.3.1.4.	Москва. Стоимость арендных ставок для торговых помещений различных классов. (А, В, С)	71
1.3.1.5.	Москва. Стоимость прав собственности для производственно-складских помещений различных классов («В, С»)	76
1.3.1.6.	Московская область. Удельная стоимость прав собственности для производственно-складских помещений класса «В-С»)	78
1.3.2.	КОРРЕКТИРОВКА НА МАСШТАБ (Москва).....	80
1.3.2.1.	Москва. Масштабный эффект для торговых помещений класса «А», «В», «С»	80
1.3.2.2.	Москва. Масштабный эффект для торговых помещений класса «А», «В», «С»	84
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
1.3.4.	КОРРЕКТИРОВКИ НА ЗОНИРОВАНИЕ (Москва, «золотая миля»)	103
1.4.	СРЕДНИЕ ВЕЛИЧИНЫ ОПЕРАЦИОННЫХ И ЭКСПЛУАТАЦИОННЫХ РАСХОДОВ (Москва, Санкт-Петербург, Московская область)	104
1.5.	РАЗЛИЧИЯ МЕЖДУ ПЕРВИЧНЫМ И ВТОРИЧНЫМ РЫНКАМИ КУПЛИ-ПРОДАЖИ КВАРТИР (города РФ)	105
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.....	105
1.7.	КОРРЕКТИРОВКИ НА СООТНОШЕНИЕ ДОЛЕЙ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ, ПРИХОДЯЩИХСЯ НА 1 кв.м. ОБЩЕЙ ПЛОЩАДИ ЖИЛЫХ ПОМЕЩЕНИЙ ДЛЯ ЗДАНИЙ РАЗЛИЧНОЙ ЭТАЖНОСТИ.	106
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.....	106
1.9.	ЗДАНИЯ-ПАМЯТНИКИ КУЛЬТУРНОГО НАСЛЕДИЯ.....	106
1.9.1.	Корректировки для земельных участков (Москва).....	106
1.9.2.	Диапазоны стоимости престижности. Факторы влияния при определении стоимости престижности	107
1.10.	УЧЕТ ПП ДЛЯ ОБЪЕКТОВ НЕЗАВЕРШЕННОГО СТРОИТЕЛЬСТВА (Москва, Московская область)	109
1.11.	СКИДКИ НА УТОРГОВАНИЕ ДЛЯ НЕДВИЖИМОСТИ ПО ГОРОДАМ РФ	111
1.13.	ВРЕМЯ ЛИКВИДНОСТИ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ НА ТЕРРИТОРИИ РФ	112
1.14.	УЧЕТ НДС ПРИ ОЦЕНКЕ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ	113
1.15.	АЛЬТЕРНАТИВНЫЕ МЕТОДЫ ОПРЕДЕЛЕНИЯ АРЕНДНЫХ СТАВОК ДЛЯ НЕДВИЖИМОСТИ.....	114
1.15.1.	Метод среднего товарного чека.....	114



1.16.	РАССТОЯНИЯ ОТ ЦЕНТРА ГОРОДА ДО СТАНЦИЙ МОСКОВСКОГО МЕТРОПОЛИТЕНА.	118
1.17.	СТОИМОСТЬ РЕМОНТА ОФИСНЫХ ПОМЕЩЕНИЙ В ГОРОДАХ РОССИИ	124
1.18.	ДИАПАЗОНЫ КОЭФФИЦИЕНТОВ КАПИТАЛИЗАЦИИ ДЛЯ МОСКВЫ	124
1.19.	КОРРЕКТИРОВКИ КОММЕРЧЕСКИХ ПЛОЩАДЕЙ НА ЭТАЖ РАСПОЛОЖЕНИЯ В МОСКВЕ 125	
1.20.	КОРИДОРНЫЕ КОЭФФИЦИЕНТЫ (ВОМА) В МОСКВЕ.....	125
1.21.	ОТРЫВКИ ИЗ ОТЧЕТОВ ПО ОЦЕНКЕ НЕДВИЖИМОСТИ.....	126
1.21.1.	Открытые ценники республики Казахстан.....	126
1.21.2.	Расчет корректировки на удаленность в зоне повышенной стоимости (район «золотой мили»).....	133
РАЗДЕЛ 2.	МАШИНЫ И ОБОРУДОВАНИЕ.....	135
2.1.	Исследования коэффициентов перехода на вторичный рынок	135
2.2.	Коэффициенты уторгования на вторичном рынке РФ	137
РАЗДЕЛ 3.	ОБЪЕКТЫ, СВЯЗАННЫЕ С НЕМАТЕРИАЛЬНЫМИ ФАКТОРАМИ ВОЗДЕЙСТВИЯ.....	142
3.1.	Изменение подходов к оценке на различных этапах создания и коммерциализации патента на изобретение (способ).....	142
3.2.	Сроки полезного использования программ для ЭВМ	142
3.3.	Сроки экономической жизни технологий.....	144
3.4.	Ставки дисконтирования. Алгоритмы определения дополнительных рисков для ОИС	145
3.4.1.	Факторы влияния на дополнительные риски и определение рисков в привязке к патентам, технологиям, ноу-хау и отдельным видам прочих РИД.	147
3.4.2.	Факторы влияния на дополнительные риски и определение рисков в привязке к товарным знакам (маркам).....	151
3.4.3.	Факторы влияния на дополнительные риски и определение рисков в привязке к авторским правам (телесериалам, художественным, документальным и анимационным фильмам, спектаклям и т.д.). 152	
3.4.4.	Факторы влияния на дополнительные риски и определение рисков в привязке к программам для ЭВМ (ПП, ПО), базам данных, клиентским базам.	154
3.4.5.	Факторы влияния на дополнительные риски и определение рисков в привязке к правам пользования лицензиями на разработку месторождений	155
3.4.6.	Факторы влияния на дополнительные риски и определение рисков в привязке к гудвиллу (деловой репутации)	158
РАЗДЕЛ 4.	ОЦЕНКА БИЗНЕСА И ИНВЕСТИЦИОННЫХ ПРОЕКТОВ	162
4.1.	Премии за размер российских компаний для построения модели CAPM.....	162
4.2.	Отраслевое ранжирование инвестиционных проектов по периоду окупаемости затрат.....	162
4.3.	Отраслевое ранжирование инвестиционных проектов по внутренней норме рентабельности (IRR)	163
4.4.	Соотношения между величинами котировок привилегированных и обыкновенных акций	163
4.5.	Методы выделения стоимости отдельных активов из общей стоимости бизнеса.....	164
4.6.	Мультипликаторы СРД для решения Сравнительного подхода методом отраслевых коэффициентов 166	
ЗАКЛЮЧЕНИЕ.....		175
ПРЕДЛОЖЕНИЯ ООО "ИЦПО".....		176
ЛИТЕРАТУРНЫЕ ИСТОЧНИКИ.....		177
ПРИЛОЖЕНИЕ 1. ПОДХОДЫ И МЕТОДЫ ОЦЕНКИ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ.		178



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.



ЗАКЛЮЧЕНИЕ

При работе над СРК - 2020 осуществлен анализ стоимости объектов недвижимости, машин и оборудования, нематериальных активов. Анализ проведен как на основе последних публикаций статей, СРД-25, так и с учетом мониторинга информационных данных сборников недвижимости и сайтов сети Интернет. Результатами анализа являются рыночные корректировки, востребованные при расчетных операциях в отчетах по оценке и консалтинге. В большей части настоящий сборник ориентирован на Центральный регион РФ (Москва, Московская область), отдельные корректировки затрагивают иные регионы.

Ограниченный объем сборника не позволяет поместить большое количество информации в одном номере, поэтому в следующих номерах сборника информация будет обновлена и дополнена. Подготовкой сборника занимается команда профессиональных оценщиков, поэтому в следующих выпусках не исключено появление новых разделов.

По мнению авторов, изменение рыночной ситуации на территории РФ диктует необходимость осуществления отдельных мониторингов с интервалом не менее 1 года, что позволит отслеживать динамику расчетных параметров.

Сборник преследует, в основном, три цели:

- представление в едином сборнике последних данных по исследованиям рынков на основе достоверных информационных данных;
- ознакомить заинтересованных лиц со значениями расчетных корректировок в формульном и табулированном виде для снижения трудоемкости производства оценочных и консалтинговых работ;
- ознакомить практикующих специалистов с примерами практического применения расчетных корректировок для расширения возможностей специалистов;

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, 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 «НЦПО», 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 «НЦПО», www.crcpa.ru, М., 2004, 2007 гг., 91 с.
6. Яскевич Е.Е. Методика оценки зданий – памятников культурного наследия. ООО «НЦПО», 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 «НЦПО», 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. Сборник «Справочник расчетных данных для оценки и консалтинга» СРД №19 за 2016 г., ООО «НЦПО», www.crcpa.ru.
11. Яскевич Е.Е. Практика оценки бизнеса, М., Техносфера, 2013 г., 584 с.
12. Яскевич Е.Е. Время ликвидности объектов недвижимости на территории РФ . 2007 г., www.crcpa.ru, www.appraiser.ru
13. Яскевич Е.Е., Яскевич А.Е. Исследования рынков недвижимости. ООО «НЦПО», 2014 г. www.crcpa.ru, www.appraiser.ru, январь 2014 г., 43 стр.
14. Яскевич Е.Е., Яскевич А.Е. Анализ рынков недвижимости (обоснование корректировок). ООО «НЦПО», 2013 г. www.crcpa.ru, www.appraiser.ru, декабрь 2013 г., 41 стр.
15. Яскевич Е.Е. Особенности оценки НМА и РИД в составе бизнеса предприятия. www.crcpa.ru, www.appraiser.ru, январь 2016 г.
16. Яскевич Е.Е. Построение ставок дисконтирования для ОИС с учетом специфических рисков. www.crcpa.ru, www.appraiser.ru, январь 2016 г.
17. Яскевич Е.Е. Методы выделения стоимости отдельных активов из общей стоимости бизнеса. М., www.crcpa.ru, www.appraiser.ru, ноябрь 2016 г.
18. Яскевич Е.Е. Альтернативные методы расчета арендных ставок для недвижимости. М., www.crcpa.ru, www.appraiser.ru, ноябрь 2016 г.
19. Яскевич Е.Е. Определение диапазона премий за размер российских компаний при построении модели CAPM, www.crcpa.ru, 2019 г.
20. Яскевич Е.Е. Влияние зонирования на стоимость коммерческой недвижимости (золотая миля) в Москве, www.crcpa.ru, 2020 г.



Справочное издание

СБОРНИК РЫНОЧНЫХ КОРРЕКТИРОВОК

СРК - 2020

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

ISBN 978-5-6043724-1-8



Подписано к печати 01.03.2020 г.
Формат издания 60x90 1/8

Бумага офсетная
Объем 8,74 уч.-изд. л.
