



**НАУЧНО-ПРАКТИЧЕСКИЙ ЦЕНТР
ПРОФЕССИОНАЛЬНОЙ ОЦЕНКИ**

к.т.н. Яскевич Е.Е.

**СБОРНИК ПРАКТИЧЕСКИХ ПРИМЕРОВ И
АЛГОРИТМОВ ОЦЕНКИ ДЛЯ НЕДВИЖИМОСТИ,
БИЗНЕСА, НМА, МИО, БИЗНЕС-ПЛАНОВ, ТЭО
(СПП – 2017)**

Москва 2017 год

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

СБОРНИК ПРАКТИЧЕСКИХ ПРИМЕРОВ

Сборник практических примеров и алгоритмов оценки для недвижимости, бизнеса, НМА, МиО, бизнес-планов, ТЭО (СПП – 2017) / Под ред. канд. техн. наук Е.Е. Яскевича. - М.: ООО «Научно-практический Центр Профессиональной Оценки», 2017. – 299 с.

В Сборнике представлены практические примеры решения Затратного, Сравнительного и Доходного подходов при оценке узкоспециализированных объектов, разделы Сборника представляют собой примеры выполнения и алгоритмы решений отдельных разделов отчетов по оценке объектов, имеющих значительные специфические особенности.

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

Оглавление

ВВЕДЕНИЕ	4
1. НЕДВИЖИМОСТЬ	5
1.1. ВЫБОР МЕТОДОВ ОЦЕНКИ СЕРВИТУТА НА ПРАВО ПРОХОДА/ПРОЕЗДА ПО ЗЕМЕЛЬНОМУ УЧАСТКУ	5
1.2. ОПРЕДЕЛЕНИЕ КОРРЕКТИРОВОК НА ОХРАННЫЕ ЗОНЫ ДЛЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ.....	16
1.3. ОЦЕНКА УБЫТКОВ ПРИ ЗАЛИВЕ КВАРТИР.....	23
1.4. ОЦЕНКА АЗС.....	33
1.5. ОЦЕНКА БИТУМНОЙ БАЗЫ	41
1.6. ОЦЕНКА ЛИКВИДАЦИОННОЙ СТОИМОСТИ.....	55
1.7. ОЦЕНКА ТОРГОВЫХ ПЛОЩАДЕЙ МЕТОДОМ ТОВАРНОГО ЧЕКА	59
1.8. ОЦЕНКА СТОИМОСТИ ПРОЕКТНЫХ РАБОТ.....	66
1.9. ОЦЕНКА ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА ПОД ОПРЕДЕЛЕННЫЕ ВИДЫ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ	74
1.10. ОЦЕНКА ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА ДЛЯ ПАМЯТНИКА КУЛЬТУРНОГО НАСЛЕДИЯ.....	125
1.11. ОЦЕНКА МНОГОПРОФИЛЬНОГО ЗДАНИЯ.....	137
1.12. ВАРИАНТ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА ДЛЯ КОМПЛЕКСА ПРОИЗВОДСТВЕННО-СКЛАДСКИХ ЗДАНИЙ	142
1.13. ОПРЕДЕЛЕНИЕ ВЕЛИЧИНЫ ВНЕШНЕГО ИЗНОСА ПО СООТНОШЕНИЮ РЕАЛЬНОЙ И ПРОЕКТНОЙ ЗАГРУЗКИ ЗДАНИЯ (ОЦЕНКА ЗДАНИЯ ФОК-ЗАТРАТНЫЙ ПОДХОД).....	149
1.14. ВАРИАНТ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА ДЛЯ НЕЖИЛЫХ ПОМЕЩЕНИЙ НА ТЕРРИТОРИИ ЦАО Г. МОСКВЫ ПО СДЕЛКАМ.....	151
1.15. ОЦЕНКА НЕОТДЕЛИМЫХ УЛУЧШЕНИЙ.....	155
1.16. ОЦЕНКА МЕСТ ПОД БАНКОМАТЫ.....	169
1.17. ОЦЕНКА АВИАЦИОННОГО АНГАРА	176
1.18. РАСЧЕТ КОРРЕКТИРОВОК НА ОТОПЛЕНИЕ И ГОРЯЧУЮ ВОДУ ДЛЯ КВАРТИРЫ.....	180
2. МАШИНЫ И ОБОРУДОВАНИЕ	187
2.1. ОЦЕНКА КРУПНОГО РОГАТОГО СКОТА	187
2.2. ОЦЕНКА ВОЗДУШНОГО СУДНА ТРЕМЯ ПОДХОДАМИ.....	189
3. БИЗНЕС (ПРЕДПРИЯТИЯ)	202
3.1. ОЦЕНКА КЛИРИНГОВОЙ КОМПАНИИ	202
3.2. ОЦЕНКА ЗАЛОГООБЕСПЕЧЕНИЯ ПО КРЕДИТНЫМ ДОГОВОРАМ.....	217
3.3. ЭКСПРЕСС-ОЦЕНКА БИЗНЕСА	227
4. НМА	259
4.1. ОЦЕНКА СТАВКИ РОЯЛТИ	259
4.2. ОЦЕНКА СТОИМОСТИ ПЕСЕН.....	261
4.3. ОЦЕНКА КЛИЕНТСКОЙ БАЗЫ.....	262
5. БИЗНЕС-ПЛАНЫ, ТЭО	280
5.1. РАЗДЕЛ КАПИТАЛОВЛОЖЕНИЙ ДЛЯ ЖИЛОГО СТРОИТЕЛЬСТВА	280
5.2. РАЗДЕЛ КАПИТАЛОВЛОЖЕНИЙ ДЛЯ КОММЕРЧЕСКОГО СТРОИТЕЛЬСТВА	293

ВВЕДЕНИЕ

Работы по оценке различных объектов разнообразны. Есть типовые объекты, алгоритмы решения которых основательно проработаны, есть также узкоспециализированные объекты, оценка которых появляется в редких случаях.

ФСО-1...ФСО-13 охватывают главным образом общую методологию оценки типовых объектов, не углубляясь в специфические особенности разнообразных методов решения подходов.

Настоящий сборник СПП - 2017 содержит примеры решения Затратного, Сравнительного и Доходного подходов, а также основные Справочные данные для проведения оценки объектов, довольно часто встречающихся в практике оценки.

В разделах Сборника приведены алгоритмы решений и примеры выполнения отдельных разделов отчетов по оценке различных объектов.

Отдельный раздел посвящен бизнес-планам и ТЭО.

Для ознакомления приведен пример экспресс-отчета по оценке бизнеса.

В сборнике приведены примеры, охватывающие 5-летний период времени (с 2012 по 2017 гг.).

Иные примеры из отчетов по специализированным объектам будут представлены в следующем сборнике.