



**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 – 2018)**

Москва, 2018 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 – 2018) / Под ред. канд. техн. наук Е.Е. Яскевича. - М.: ООО «Научно-практический Центр Профессиональной Оценки», 2018. – 238 с.

В Сборнике представлены практические примеры решения Затратного, Сравнительного и Доходного подходов при оценке типовых и узкоспециализированных объектов, разделы Сборника представляют собой примеры выполнения и алгоритмы решений при выполнении 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. ОСПАРИВАНИЕ КАДАСТРОВОЙ СТОИМОСТИ. РАЗЛИЧИЯ МЕЖДУ ОТЧЕТОМ ПО ОЦЕНКЕ И ЭКСПЕРТНЫМ ЗАКЛЮЧЕНИЕМ ДЛЯ СУДА	5
1.2. ОЦЕНКА АЗС ДОХОДНЫМ ПОДХОДОМ С ВЫДЕЛЕНИЕМ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ИЗ СТОИМОСТИ БИЗНЕСА	9
1.4. ОЦЕНКА ОБЪЕКТА НЕЗАВЕРШЕННОГО СТРОИТЕЛЬСТВА.....	27
1.6. ОПРЕДЕЛЕНИЕ ОПЕРАЦИОННЫХ РАСХОДОВ И СТАВОК КАПИТАЛИЗАЦИИ В ДОХОДНОМ ПОДХОДЕ ДЛЯ ПОМЕЩЕНИЙ БИЗНЕС-ЦЕНТРОВ	40
1.7. ОЦЕНКА КИНОТЕАТРА МЕТОДОМ КАПИТАЛИЗАЦИИ И МЕТОДОМ ТОВАРНОГО ЧЕКА	46
1.9. ОЦЕНКА СТОИМОСТИ МЕСТ ОБЩЕГО ПОЛЬЗОВАНИЯ (МОП).....	72
1.10. КОРРЕКТИРОВКИ ДЛЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ С БОЛЬШИМИ ПЛОЩАДЯМИ ПОД КОММЕРЧЕСКИЕ ВИДЫ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ	76
1.11. ОЦЕНКА ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА	78
1.12. ОПРЕДЕЛЕНИЕ ИЗНОСОВ В РЕКОНСТРУИРОВАННЫХ ЗДАНИЯХ	101
1.13. РАСЧЕТ КОЭФФИЦИЕНТА ЛИКВИДНОСТИ	106
2. МАШИНЫ И ОБОРУДОВАНИЕ	109
2.1. РАСЧЕТ КОЭФФИЦИЕНТА ВЫНУЖДЕННОЙ ПРОДАЖИ.....	109
2.2. ОЦЕНКА АРЕНДНОЙ СТАВКИ ДЛЯ ВОЗДУШНОГО СУДНА ЗАТРАТНЫМ ПОДХОДОМ	115
3. БИЗНЕС (ПРЕДПРИЯТИЯ).....	117
3.1. ОЦЕНКА СТРАХОВОЙ КОМПАНИИ.....	117
3.2. ВАРИАНТЫ ПРОГНОЗИРОВАНИЯ ВЫРУЧКИ В ДОХОДНОМ ПОДХОДЕ..	125
3.3. ЭКСПРЕСС-ОЦЕНКА БИЗНЕСА	130
4. НМА	183
4.1. ОЦЕНКА ДОМЕНА И САЙТА	183
4.2. ОЦЕНКА РИД ЗАТРАТНЫМ ПОДХОДОМ	211
5. БИЗНЕС-ПЛАНЫ, ТЭО	219
5.1. РАЗДЕЛ КАПИТАЛОВЛОЖЕНИЙ ДЛЯ НЕЖИЛОГО СТРОИТЕЛЬСТВА.....	219
5.2. ФИНАНСОВАЯ МОДЕЛЬ БИЗНЕС-ПЛАНА РАБОТЫ КЛАСТЕРА ЭКОЛОГИЧЕСКИ ЧИСТЫХ ПРОДУКТОВ	228

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 - 2018 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 различных глав 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 3-летний период времени (с 2015 по 2018 гг.).

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