



**Научно-практический Центр Профессиональной Оценки  
(НЦПО)**

**СБОРНИК ПРАКТИЧЕСКИХ ПРИМЕРОВ И АЛГОРИТМОВ  
ОЦЕНКИ ДЛЯ НЕДВИЖИМОСТИ, БИЗНЕСА, НМА,  
МИО, БИЗНЕС-ПЛАНОВ, ТЭО**

**(СПП – 2021)**

**Москва 2021 г.**

**к.т.н. Яскевич Е.Е.**

**СБОРНИК ПРАКТИЧЕСКИХ ПРИМЕРОВ И  
АЛГОРИТМОВ ОЦЕНКИ ДЛЯ НЕДВИЖИМОСТИ,  
БИЗНЕСА, НМА, МИО, БИЗНЕС-ПЛАНОВ, ТЭО  
(СПШ – 2021)**

**Москва - 2021 год**

## **СБОРНИК ПРАКТИЧЕСКИХ ПРИМЕРОВ**

Сборник практических примеров и алгоритмов оценки для недвижимости, бизнеса, НМА, МиО, бизнес-планов, ТЭО (СПП – 2021) / Под ред. канд. техн. наук Е.Е. Яскевича. - М.: ООО «Научно-практический Центр Профессиональной Оценки», 2021. – 207 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

<b>ВВЕДЕНИЕ .....</b>	<b>6</b>
<b>1. НЕДВИЖИМОСТЬ .....</b>	<b>7</b>
1.1. ОПРЕДЕЛЕНИЕ НОРМАТИВНО ПОТРЕБНОЙ ПЛОЩАДИ ПОДЗЕМНОГО ПАРКИНГА В ОФИСНОМ КОМПЛЕКСЕ ЗДАНИЙ КЛАССА «В».....	7
1.2. ОЦЕНКА МЕСТ ОБЩЕГО ПОЛЬЗОВАНИЯ В ЗДАНИИ .....	8
1.3. АНАЛИЗ ПЕРСПЕКТИВНОГО РАЗВИТИЯ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА С УЧЕТОМ ТРЕБОВАНИЙ ГПЗУ .....	12
1.3.1. Анализ перспективного развития земельного участка с учетом требований ГПЗУ .....	12
1.4. ОЦЕНКА ЗАГЛУБЛЕННЫХ ОТДЕЛЬНОСТОЯЩИХ УБЕЖИЩ ГО .....	15
1.4.1. Описание процесса оценки .....	24
1.5. МЕТОДОЛОГИЯ УЧЕТА СЕРВИТУТОВ.....	49
1.6. УЧЕТ ЗЕМЕЛЬНЫХ СЕРВИТУТОВ (ПРОХОЖДЕНИЕ ВЫСОТНЫХ ЭЛЕКТРИЧЕСКИХ СЕТЕЙ) .....	53
1.7. КОРРЕКТИРОВКА НА СТЕПЕНЬ ГОТОВНОСТИ ПОМЕЩЕНИЙ ПОД РЕКОНСТРУКЦИЮ С ПОМОЩЬЮ СБОРНИКОВ УПСС .....	61
1.8. ПРОДАЖА И АРЕНДА ЗДАНИЙ-ПАМЯТНИКОВ КУЛЬТУРНОГО НАСЛЕДИЯ В МОСКВЕ.....	62
1.9. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СТОИМОСТИ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА МЕТОДОМ ПРЕДПОЛАГАЕМОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ .....	64
1.9.1. Определение расчетных параметров строительства складского комплекса.....	65
1.9.2. Определение стоимости ЕОН сравнительным подходом.....	66
<b>2. МАШИНЫ И ОБОРУДОВАНИЕ .....</b>	<b>91</b>
2.1. ПОСТРОЕНИЕ СТАВОК ДИСКОНТИРОВАНИЯ ДЛЯ ДОГОВОРОВ ЛИЗИНГА.....	91
2.2. ОПРЕДЕЛЕНИЕ АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ ДЛЯ СТОЛБОВ ЭЛЕКТРИЧЕСКИХ СЕТЕЙ ДОХОДНЫМ ПОДХОДОМ.....	101
2.3. ОПРЕДЕЛЕНИЕ АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ ДЛЯ СТОЛБОВ ЭЛЕКТРИЧЕСКИХ СЕТЕЙ СРАВНИТЕЛЬНЫМ И ДОХОДНЫМ ПОДХОДОМ .....	106
2.3.1. Основные принципы сравнительного подхода.....	106
2.3.2. Расчет ставки арендной платы сравнительным подходом .....	106
2.3.3. Основные принципы доходного подхода.....	107
2.3.4. Расчет ставки арендной платы доходным подходом .....	108
2.3.5. Расчет рыночной стоимости опоры освещения 9 м для наращивания ее до 12 м.....	108
2.3.6. Расчет рыночной стоимости опоры освещения 9 м для наращивания ее до 27 м.....	109
<b>3. БИЗНЕС (ПРЕДПРИЯТИЯ).....</b>	<b>114</b>
3.1. ОЦЕНКА СТОИМОСТИ ПРЕДПРИЯТИЯ НА РАЗНЫЕ ДАТЫ ДОХОДНЫМ ПОДХОДОМ.....	114
<b>4. НМА .....</b>	<b>132</b>
4.1. ОЦЕНКА ЦИФРОВОЙ ПЛАТФОРМЫ ДОХОДНЫМ ПОДХОДОМ.....	132
4.2. ОЦЕНКА ВКЛАДА НМА В СТОИМОСТЬ ВАКЦИНЫ ЗАТРАТНЫМ ПОДХОДОМ.....	150
4.2.1. Определение коэффициента морального износа $K_{ми}$ .....	154
4.2.2. Расчет затрат на аренду помещений .....	159
4.2.3. Затраты на покупные изделия.....	161

4.2.4.	Затраты на лабораторные испытания масел.....	161
4.2.5.	Определение Киз и Кми .....	162
4.2.6.	Затраты на регистрацию патента, маркетинговые исследования, работу с патентным поверенным, передача материалов и оформление документов для Патентообладателя и т.п. ...	162
4.2.7.	Определение среднеотраслевой рентабельности.....	162
4.2.8.	Расчет стоимости исключительных прав на патент и общей стоимости объекта оценки	162
4.2.9.	Определение вклада ОИС в стоимость носителя .....	163
4.3.	ОЦЕНКА УПУЩЕННОЙ ВЫГОДЫ ДОХОДНЫМ ПОДХОДОМ .....	163
<b>5.</b>	<b>БИЗНЕС-ПЛАНЫ, ТЭО.....</b>	<b>187</b>
5.1.	РАСЧЕТ КАПИТАЛОВЛОЖЕНИЙ И ИХ ИЗМЕНЕНИЙ ВО ВРЕМЕНИ.....	187
1.1.1.	Описание здания и земельного участка. Нормативы застройки .....	187
1.1.2.	Расчет инвестиционной стоимости Проекта.....	194
5.2.	ОПРЕДЕЛЕНИЯ РИСКОВ ДЛЯ БИЗНЕС-ПЛАНА РАЗВИТИЯ ТЕХНОПАРКА.....	203
5.2.1.	Инфраструктурные риски .....	203
5.2.2.	Политические риски .....	204
5.2.3.	Маркетинговые риски .....	205
5.2.4.	Финансовые риски .....	205
5.2.5.	Экологические риски.....	206

## **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.

В разделах Сборника приведены алгоритмы решений и примеры выполнения различных глав отчетов по оценке различных объектов и заключений эксперта по оспариванию кадастровой стоимости объектов недвижимости.

Отдельный раздел посвящен бизнес-планам и ТЭО.

В сборнике приведены примеры, охватывающие 2-летний период времени (с 2020 по 2021 гг.).

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

**СБОРНИК ПРАКТИЧЕСКИХ ПРИМЕРОВ И АЛГОРИТМОВ ОЦЕНКИ ДЛЯ НЕДВИЖИМОСТИ,  
БИЗНЕСА, НМА, МИО, БИЗНЕС-ПЛАНОВ, ТЭО**

(СПП – 2021)

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

ISBN 978-5-6043724-7-0



---

Подписано к печати 23.07.2021 г.  
Формат издания 60x90 1/8

Бумага офсетная  
Объем 34,65 уч.-изд. л.

---