

ПРАКТИЧЕСКИЕ МЕТОДЫ ОЦЕНКИ НЕДВИЖИМОСТИ В СЛОЖНЫХ СИТУАЦИЯХ

Е.Е. Яскевич

# ПРАКТИЧЕСКИЕ МЕТОДЫ ОЦЕНКИ НЕДВИЖИМОСТИ В СЛОЖНЫХ СИТУАЦИЯХ





Е.Е. Яскевич

**Практические методы оценки  
недвижимости в сложных ситуациях**

ТЕХНОСФЕРА  
Москва  
2020

**УДК 657.922**

**ББК 65.2**

**Я81**

**Я81 Яскевич Е.Е.**

**Практические методы оценки недвижимости в сложных ситуациях**

**Москва: ТЕХНОСФЕРА, 2020. — 446 с.**

**ISBN 978-5-94836-594-7**

Книга предназначена для практического использования Оценщиками недвижимости, имеющими высокий уровень подготовки. Последовательность подачи материалов обусловлена попыткой создать книгу-справочник, необходимую для достоверных ссылок и понимания алгоритмов производства исследовательских работ.

**УДК 657.922**

**ББК 65.2**

© Яскевич Е.Е., 2020

© АО «РИЦ «ТЕХНОСФЕРА», оригинал-макет, оформление, 2020

**ISBN 978-5-94836-594-7**

## Содержание

<b>Предисловие</b> .....	6
<b>Введение</b> .....	7
<b>Глава 1. Общие вопросы</b> .....	8
1.1. Оценка недвижимости и отчет об оценке .....	8
1.2. Подробная классификация объектов коммерческой недвижимости .....	9
1.3. Техника проведения АННЭИ и варианты его применения .....	52
<b>Глава 2. Оспаривание кадастровой стоимости ЗУ и ОКС</b> .....	57
2.1. Общие вопросы .....	57
2.2. Специфические особенности кадастровой оценки .....	60
2.3. Общие методические ошибки при формировании отчета по оспариванию кадастровой стоимости (отчет Истца) .....	67
2.4. Замечания к Заключению судебного эксперта .....	69
<b>Глава 3. Доходный подход в оценке недвижимости</b> .....	73
3.1. Метод среднего товарного чека .....	73
3.2. Приемы выделения стоимости объектов недвижимости из стоимости бизнеса предприятия .....	93
3.3. Построение ставок дисконтирования и коэффициентов капитализации .....	103
3.4. Построение ставок дисконтирования МСАРМ на базе российских данных .....	114
3.5. Доналоговые ставки дисконтирования .....	125
3.6. Алгоритмы построения коэффициентов капитализации методом рыночной экстракции .....	127
<b>Глава 4. Сравнительный подход</b> .....	130
4.1. Алгоритмы учета стоимости земельных участков при корректировках стоимостей аналогов в Сравнительном подходе .....	130
4.2. Корректировки коммерческих земельных участков с большими площадями .....	132
4.3. Специфика применения методов выделения, распределения, остатка, предполагаемого развития для определения стоимости земельных участков при оспаривании кадастровой стоимости земли.....	134
4.4. Применение методов Сравнительного подхода для оценки АЗС .....	137
4.5. Масштабный эффект в Сравнительном и Доходном подходах.....	146
<b>Глава 5. Затратный подход</b> .....	153
5.1. Модели определения прибыли предпринимателя и внешнего износа .....	153
5.2. Определение физических износов в старых и реконструированных зданиях .....	158
5.3. Определение стоимости строительства многопрофильных зданий.....	160

<b>Глава 6. Практика оценки сервитутов</b> .....	165
6.1. Общие положения .....	165
6.2. Право прохода (проезда) .....	175
6.3. Корректировки на охранные зоны для земельных участков .....	179
6.4. Учет санитарно-защитных зон .....	182
<b>Глава 7. Особенности проведения сравнительных корректировок</b> .....	185
7.1. Справочники корректировочных коэффициентов .....	185
7.2. Корректировки на местоположение .....	187
7.3. Корректировки на этаж расположения .....	192
7.4. Корректировки на ограждение земельного участка .....	194
7.5. Определение доли земельного участка в ЕОН .....	194
7.6. Корректировка на отдельный вход .....	199
7.7. Корректировка на различия в здании и помещении .....	201
7.8. Корректировка на различия в коммуникациях для земельных участков .....	202
<b>Глава 8. Алгоритмы решения вопросов оценки в сложных ситуациях</b> .....	204
8.1. Оценка залития квартир .....	204
8.2. Оценка стоимости проектных работ .....	212
8.3. Оценка стоимости мест общего пользования. Коридорные коэффициенты .....	220
8.4. Оценка неотделимых улучшений .....	238
8.5. Оценка убытков от отсутствия отопления и горячей воды в квартире .....	242
8.6. Оценка воркшопов, мастер-классов, выставок, ярмарок, круглых столов и т.п. ....	251
8.7. Оценка земельных участков под объектами — памятниками культурного наследия (ОКН) .....	263
8.8. Расчет коэффициента ликвидности .....	266
<b>Глава 9. Арендные ставки</b> .....	270
9.1. Арендные ставки для павильонов в парках и зонах отдыха .....	270
9.2. Арендные ставки для причалов .....	277
9.3. Оценка арендных ставок под терминалы (банкоматы, вендинг и т.п.) .....	291
9.4. Влияние договоров аренды на стоимость недвижимости .....	293
<b>Глава 10. Оценка форматных зданий</b> .....	300
<b>Глава 11. Оценка объектов незавершенного строительства</b> .....	309
<b>Глава 12. Процедуры согласования результатов стоимостей скорректированных аналогов, методов и подходов. Модели итоговых согласований</b> .....	313
12.1. Согласование скорректированных стоимостей аналогов в Сравнительном и Доходном подходах .....	313

12.2. Согласование итоговых результатов различных методов в определенных подходах .....	314
12.3. Согласование результатов подходов .....	315
<b>Глава 13.</b> Сложные понятийные вопросы .....	318
<b>Глава 14.</b> Динамика параметров рынков объектов оценки и индикаторы – предвестники кризисов .....	320
<b>Глава 15.</b> Создание системы защиты авторских прав в оценочной деятельности.....	332
<b>Заключение</b> .....	340
<b>Список литературных источников</b> .....	341
<b>Основные термины и определения</b> .....	346
<b>Приложения</b> .....	354
Приложение № 1. Классификация основных типов зданий коммерческой недвижимости .....	354
Приложение № 2. Нормы расчета стоянок автомобилей .....	409
Приложение № 3. Показатели минимальной плотности застройки площадок промышленных предприятий .....	411
Приложение № 4. Нормативные соотношения разнофункциональных земель в коттеджных поселках .....	423
Приложение № 5. Нормативные соотношения площадей и земельных участков для жилых зданий .....	424
Приложение № 6. Нормативные сроки службы зданий и конструкционных элементов .....	426
Приложение № 7. Группы капитальности .....	430
Приложение № 8. Нормативы определения времени пешеходного достижения метро .....	431
Приложение № 9. Нормативные требования к складам .....	432
Приложение № 10. Нормативные требования к производственным зданиям.....	433
Приложение № 11. Практические рекомендации по проведению оценки .....	436
Приложение № 12. Справочные материалы из сборников «Справочники расчетных данных для оценки и консалтинга».....	438

## Предисловие

В 2011 году вышла моя первая книга «Практика оценки недвижимости» на 504 страницах. Первоначальный объем страниц был свыше тысячи, но в редакции упомянули о весе и стоимости такого труда, поэтому пришлось ужаться и выкинуть некоторые интересные разделы по оценке.

Настоящая работа касается наиболее сложных аспектов практики оценки объектов недвижимости, не вошедших в предыдущую книгу и получивших активное развитие при текущем состоянии науки и практики оценочной деятельности.

Расположенный по отдельным статьям, методикам, архивным папкам исследовательский и практический материал, наработанный в период 2012–2019 гг., заставляет подумать о его концентрации в единой книге.

Книга содержит много исследовательского материала, нормативно-технического справочного материала, наработанных практических алгоритмов.

Также в книгу вошли практические алгоритмы, наработанные при составлении Заключений судебного эксперта по оспариванию кадастровой стоимости земельных участков и ОКСов.

Построение представляемого материала не соответствует последовательности подготовки читателя к пониманию теоретических основ оценки – оно ориентировано на хорошо подготовленных специалистов.

Книга основана на материалах, наработанных до 2020 г., поэтому она может быть использована при оспаривании кадастровой стоимости на дату 01.01.2020 г.

Производство книг на заказ  
Издательство «ТЕХНОСФЕРА»  
125319, Москва, а/я 91  
тел.: (495) 234-01-10  
e-mail: [knigi@technosphera.ru](mailto:knigi@technosphera.ru)

**Реклама в книгах:**

- модульная
- статьи

Подробная информация о книгах на сайте  
<http://www.technosphera.ru>

**Яскевич Евгений Евстафьевич**

**Практические методы оценки  
недвижимости в сложных ситуациях**

Подписано в печать 25.03.2020  
Компьютерная верстка – ИП Автушенко Р.В.  
Дизайн – Н.И. Семячкина  
Выпускающий редактор – О.Н. Кулешова  
Ответственный за выпуск – С.А. Орлов

---

Формат 70×100/16  
Гарнитура «Ньютон»  
Печ. л. 27,8. Тираж 120 экз. Зак. № Т-594  
Бумага офсет №1, плотность 80 г/м<sup>2</sup>

---

Издательство «ТЕХНОСФЕРА»  
Москва, ул. Краснопролетарская, д.16, стр. 2

---

Отпечатано в полном соответствии с качеством  
предоставленного электронного оригинал-макета  
в типографии АО «Т 8 Издательские Технологии»  
109316, г. Москва, Волгоградский проспект, д.42