

Симионова Н.Е., Шеина С.Г.

Методы оценки и технической экспертизы недвижимости. Учебное пособие
— М.: ИКЦ «МарТ»; Ростов н/Д: Издательский центр «МарТ», 2006. — 448с.
(Серия «Экономика и управление»).

Учебное пособие позволяет оценщику развить свои профессиональные знания в сфере оценки объектов недвижимости, а также технической экспертизы реального состояния объекта оценки. В пособии раскрыты методы оценки объектов недвижимости, а также математический инструментарий обработки оценочной информации.

Рассчитано на практикующих оценщиков, студентов вузов, обучающихся по специальности «Экспертиза и управление недвижимостью», «Финансы и кредит», слушателей, обучающихся по дополнительным образовательным программам оценочного направления, а также по программам повышения квалификации оценщиков.

ОГЛАВЛЕНИЕ

Введение

Раздел 1 ОЦЕНКА ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ

1. Экономические принципы оценки недвижимости
2. Затратный подход к оценке недвижимости
3. Сравнительный подход
4. Доходный подход
 - 4.1. Метод мультипликатора валовой ренты
 - 4.2. Метод физического остатка
 - 4.3. Метод капитализации чистого операционного дохода
 - 4.4. Метод дисконтирования денежных потоков
5. Методика оценки эффективности инвестиционных проектов
 - 5.1. Общие положения
 - 5.2. Основные разделы бизнес-плана для инвестиций
 - 5.3. Бизнес-план
Строительство фабрики трикотажных изделий
6. Применение методов статистики в оценочной практике
 - 6.1. Общие положения
 - 6.2. Группировка статистической информации
 - 6.3. Графическое представление статистической информации
 - 6.4. Принципы построения статистических показателей
 - 6.5. Виды средних величин
 - 6.6. Ряды динамики
 - 6.7. Индексы
7. Математические методы в оценке
 - 7.1. Методы прогнозирования показателей деятельности предприятий и доходности объектов недвижимости

- 7.2.Метод экспертных оценок
- 7.3.Метод ранговой корреляции
- 7.4.Парный регрессионный анализ
- 7.5.Модели множественной регрессии
- 8.Метод кластерного анализа
- 9. Методы оптимального планирования в оценочной практике
- 10.Механизмы дисконтирования
и капитализации в оценке
 - 10.1.Функции сложного процента
 - 10.2.Коэффициент капитализации
 - 10.3.Учет инфляции при прогнозировании показателей доходности
- 11.Оценка стоимости земельных участков

Раздел 2 ЗАДАЧИ ТЕХНИЧЕСКОЙ ЭКСПЕРТИЗЫ

- 1.Задачи технической экспертизы
- 2.Повреждения зданий на лессовых просадочных грунтах
- 3. Основные положения методики определения эксплуатационной пригодности зданий
 - Жилые и гражданские здания
- 4. Методика комплексного обследования деформированных зданий
 - Жилые и гражданские здания
 - Производственные здания
 - Определение деформаций жилых и гражданских (бескаркасных) зданий
 - Детальное натурное обследование наземных и подземных строительных конструкций
- 5.Особенности обследования зданий на просадочных грунтах
- 6. Оценка технического состояния строительных конструкций и инженерного оборудования
 - 6.1.Физический износ зданий

- 6.2. Моральный износ зданий
 - 6.3. Методика совместного учета физического и морального износа
 - 7. Детальное освидетельствование конструкций зданий и сооружений
 - 7.1. Детальное освидетельствование оснований и фундаментов
 - 7.2. Освидетельствование стен эксплуатируемых зданий
 - 7.3. Детальное обследование перекрытий и лестниц
 - 7.4. Детальное обследование крыш и кровель
 - 7.5. Наиболее уязвимые места в зданиях и сооружениях
 - 7.6. Деформация зданий, находящихся вблизи вновь построенных и на склонах
 - 7.7. Особенности обследования промышленных зданий с мостовыми кранами
 - 7.8. Диагностика оснований и фундаментов, перекрытий, стен здания
 - 8. Повреждения конструкций при пожарах
 - 9. Проектирование мер защиты
- Литература

ПРИЛОЖЕНИЯ

1. Отчет № 1. Об определении рыночной стоимости объекта недвижимости
 - 1. Основные предположения и ограничивающие условия
 - 2. Задание на оценку
 - 3. Методология оценки стоимости
 - 4. Анализ среды и местоположения объекта оценки
 - 5. Определение права собственности
 - 6. Описание объекта оценки
 - 7. Анализ наилучшего и наиболее эффективного использования объекта оценки
 - 8. Анализ участка с имеющейся застройкой
 - 9. Определение стоимости объекта

10. Затратный подход
 11. Сравнительный подход
 12. Доходный подход
 13. Согласование результатов и заключение о рыночной стоимости
2. Сертификат рыночной стоимости
 3. Таблицы
 4. Федеральный Закон об оценочной деятельности
в Российской Федерации