

Издание книги организовано Международной академией оценки и консалтинга

О93 Авторский коллектив: А.М. Белокрыс, В.С. Болдырев, Т.Л. Олейник, В.Н. Зарубин, Е.И. Нейман, Е.Н. Склярова, Ю.И. Страхов, Е.П. Ушаков, А.Е. Федоров, Ю.В. Школьников

Основы оценки стоимости недвижимости. Учебное и практическое пособие. 2-е изд., испр. и доп. - М.: Международная академия оценки и консалтинга, 2004. - 263 с.

Учебно-практическое пособие соответствует государственным требованиям к курсу подготовки профессиональных оценщиков по оценке рыночной стоимости недвижимости в Российской Федерации.

В книге систематизирован отечественный и зарубежный опыт подготовки оценщиков и их практической деятельности на российском рынке недвижимости, даны примеры практической оценки недвижимости, проанализированы наиболее часто встречающиеся затруднения и ошибки.

Пособие адресовано слушателям курсов подготовки оценщиков, студентам высшего и соискателям второго высшего образования, обучающимся по специальностям «Оценочная деятельность» и «Управление недвижимостью», а также практикующим оценщикам.

Содержание

Глава 1

Виды стоимости, принципы и процедуры ее оценки

- 1.1. Виды стоимости
- 1.2. Специфика рынков недвижимости
- 1.3. Принципы оценки недвижимости
- 1.4. Процесс оценки

Глава 2

Типология объектов недвижимости, их экспертиза и описание

- 2.1. Классификация объектов недвижимости
- 2.2. Техническая экспертиза объектов недвижимости
- 2.3. Особенности работы оценщика при освидетельствовании объекта оценки
- 2.4. Описание объекта оценки при составлении отчета

Глава 3

Основы теории стоимости денег во времени

- 3.1. Основные понятия
- 3.2. 1-я функция: накопленная сумма денежной единицы (будущая стоимость единицы)
- 3.3. 2-я функция: текущая стоимость единицы (реверсия)
- 3.4. 3-я функция: текущая стоимость аннуитета
- 3.5. 4-я функция: накопление денежной единицы за период
- 3.6. 5-я функция: взнос на амортизацию единицы
- 3.7. 6-я функция: формирование фонда возмещения

Глава 4

Доходный подход к оценке недвижимости

- 4.1. Структура доходного подхода
- 4.2. основополагающие принципы доходного подхода
- 4.3. Ставки капитализации, дисконтирования

- 4.4. Условия арендных отношений
- 4.5. Реконструированный отчет о доходах и расходах
- 4.6. Метод прямой капитализации
- 4.7. Оценка с применением техники остатка
- 4.8. Второй метод капитализации

Глава 5

Основы инвестиционно-ипотечного анализа

- 5.1. Влияние финансового леввереджа
- 5.2. Виды кредитов и залоговое законодательство
- 5.3. Методы инвестиционно-ипотечного анализа
- 5.4. Влияние ипотечного кредита на соотношение «цена-стоимость»

Глава 6

Оценка недвижимости с использованием сравнительного подхода

- 6.1. Основные положения
- 6.2. Этапы реализации сравнительного подхода
- 6.3. Единицы и элементы сравнения, техника корректировок
- 6.4. Примеры определения рыночной стоимости объекта недвижимости на основе количественного и качественного анализов сравнимых продаж
- 6.5. Метод валовой ренты
- 6.6. Статистический анализ при использовании сравнительного подхода

Глава 7

Учет влияния экологических факторов при оценке недвижимости

- 7.1. Основные экологические факторы, влияющие на стоимость недвижимости, и их экспертиза
- 7.2. Индексы качества природно-антропогенной среды как основа определения рыночной стоимости экологического фактора

Глава 8

Применение затратного подхода при оценке недвижимости

- 8.1. Сущность затратного подхода

- 8.2.Области применения затратного подхода
- 8.3.Процедура оценки недвижимости с использованием затратного подхода
- 8.4.Затраты и себестоимость
- 8.5.Методы определения стоимости нового строительства...
- 8.6.Измерение накопленного износа

Глава 9

Практика оценки недвижимости

- 9.1.Процесс оценки
- 9.2.Оценка недвижимости в составе чистых активов предприятия
- 9.3.Оценка объекта промышленной недвижимости для вноса в уставный капитал
- 9.4.Оценка офисного здания для купли-продажи

Глава 10

Налоговая система и налогообложение недвижимости в России

- 10.1.Налоговое законодательство и основные понятия
- 10.2.Элементы налога (сбора)
- 10.3.Классификация налогов
- 10.4.Некоторые показатели оценки доходной недвижимости
- 10.5.Новый налог на имущество организаций

Глава 11

Организация и регулирование работы оценщиков недвижимости в США

Литература