

Иванова Е. Н.

Оценка стоимости недвижимости учебное пособие / Е. Н. Иванова под
ред. д-ра экон наук проф. М А Федотовой — М КНОРУС 2007 — 344 с

Рассматриваются теоретические и практические основы оценки рыночной стоимости недвижимости как специфического объекта оценки. Подробно анализируются понятия, принципы и информационное обеспечение стоимостной оценки; сфера применения, преимущества и недостатки различных подходов к оценке; содержание этапов оценки рыночной стоимости недвижимости различными методами и согласование полученных результатов.

Для студентов изучающих курсы «Оценка стоимости предприятия (бизнеса)» «Оценка недвижимости» «Экономика недвижимости» и «Антикризисное управление» а также для специалистов занимающихся оценкой стоимости земли и вопросами управления земельными ресурсами.

Содержание

ПРЕДИСЛОВИЕ

РАЗДЕЛ I. ОСНОВЫ СТОИМОСТНОЙ ОЦЕНКИ НЕДВИЖИМОСТИ

Глава 1. НЕДВИЖИМОСТЬ - СПЕЦИФИЧЕСКИЙ ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ

- 1.1. Особенности недвижимости как объекта оценки
- 1.2. Виды стоимости, определяемые при оценке недвижимости
- 1.3. Принципы стоимостной оценки недвижимости

Вопросы и задания

Глава 2. РЫНОК НЕДВИЖИМОСТИ: ОСОБЕННОСТИ ФУНКЦИОНИРОВАНИЯ И ПРИЕМЫ АНАЛИЗА

- 2.1. Особенности функционирования рынка недвижимости
- 2.2. Сегментация рынка недвижимости для целей оценки
- 2.3. Анализ рынка недвижимости для целей оценки

Вопросы и задания

Глава 3. ИНФОРМАЦИОННОЕ ОБЕСПЕЧЕНИЕ СТОИМОСТНОЙ ОЦЕНКИ НЕДВИЖИМОСТИ

- 3.1. Внешняя информация, необходимая для оценки недвижимости
- 3.2. Внутренняя информация, используемая для оценки недвижимости
- 3.3. Информационное обеспечение стоимостной оценки недвижимости
(на примере московского регионального рынка недвижимости)

Вопросы и задания

Глава 4. ВРЕМЕННАЯ ОЦЕНКА ДЕНЕЖНЫХ ПОТОКОВ НА ОСНОВЕ ФУНКЦИЙ СЛОЖНОГО ПРОЦЕНТА

- 4.1. Основные понятия
- 4.2. Сложный процент
- 4.3. Дисконтирование

- 4.4. Текущая стоимость аннуитета
- 4.5. Периодический взнос на погашение кредита
- 4.6. Будущая стоимость аннуитета
- 4.7. Периодический взнос на накопление фонда

Вопросы и задания

Глава 5. ПОКАЗАТЕЛИ ИНВЕСТИЦИОННОЙ ПРИВЛЕКАТЕЛЬНОСТИ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ

- 5.1. Оценка привлекательности инвестиций
- 5.2. Период (срок) окупаемости
- 5.3. Чистая текущая стоимость доходов
- 5.4. Ставка доходности (коэффициент рентабельности) проектов
- 5.5. Внутренняя ставка доходности проекта
- 5.6. Модифицированная ставка доходности
- 5.7. Заключение

Вопросы и задания

Глава 6. ПРОЦЕДУРА ОЦЕНКИ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ НЕДВИЖИМОСТИ: ЭТАПЫ И ИХ СОДЕРЖАНИЕ

- 6.1. Постановка задания на оценку
- 6.2. Сбор информации и предварительный анализ данных
- 6.3. Анализ наиболее эффективного использования
- 6.4. Выбор и применение приемлемых подходов и методов к оценке недвижимости
- 6.5. Согласование предварительных результатов оценки и выведение итоговой величины стоимости
- 6.6. Подготовка отчета об оценке и согласование результатов с заказчиком

Вопросы и задания

РАЗДЕЛ II. ПОДХОДЫ К ОЦЕНКЕ СТОИМОСТИ НЕДВИЖИМОСТИ: ИНСТРУМЕНТЫ И МЕТОДЫ

Глава 7. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ НЕДВИЖИМОСТИ

- 7.1. Необходимость анализа вариантов наиболее эффективного использования недвижимости
- 7.2. Методы оценки наиболее эффективного использования недвижимости
- 7.3. Нестандартные виды и направления наиболее эффективного использования недвижимости

Вопросы и задания

Глава 8. ДОХОДНЫЙ ПОДХОД К ОЦЕНКЕ СТОИМОСТИ НЕДВИЖИМОСТИ

- 8.1. Общая характеристика доходного подхода
- 8.2. Метод дисконтированных денежных потоков
- 8.3. Метод капитализации дохода

Вопросы и задания

Глава 9. ИПОТЕЧНО-ИНВЕСТИЦИОННЫЙ АНАЛИЗ И ЕГО РОЛЬ В СТОИМОСТНОЙ ОЦЕНКЕ НЕДВИЖИМОСТИ

- 9.1. Ипотечный кредит его сущность и основные виды
- 9.2. Оценка эффективности привлечения заемных средств
- 9.3. Оценка кредитуемой недвижимости

Вопросы и задания

Глава 10. СРАВНИТЕЛЬНЫЙ ПОДХОД К ОЦЕНКЕ НЕДВИЖИМОСТИ: ИНСТРУМЕНТЫ И МЕТОДЫ

- 10.1. Общая характеристика сравнительного подхода
- 10.2. Инструменты сравнительного подхода к оценке рыночной стоимости
- 10.3. Виды поправок методы их расчета и внесения
- 10.4. Методы сравнительного подхода, используемые для оценки

недвижимости

Вопросы и задания

Глава 11. ЗАТРАТНЫЙ ПОДХОД К ОЦЕНКЕ СТОИМОСТИ НЕДВИЖИМОСТИ

11.1. Общая характеристика затратного подхода к оценке
недвижимости

11.2. Полная восстановительная стоимость строений

11.3 Оценка общего накопленного износа

Вопросы и задания

Глава 12. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ СТОИМОСТИ НЕДВИЖИМОСТИ, ПОЛУЧЕННЫХ РАЗЛИЧНЫМИ МЕТОДАМИ

12.1. Процедура и критерии согласования показателей стоимости

12.2. Методы согласования стоимостных результатов оценки

Вопросы и задания

ПРИЛОЖЕНИЕ