

Оценка недвижимости: учебник / под ред. А. Г. Грязновой, М. А. Федотовой.
2-е изд., перераб. и доп. - М.: Финансы и статистика, 2008. -560 с: ил.

Рассматриваются основные понятия оценки недвижимости, подходы и методы оценки недвижимости, особенности процесса оценки в условиях современного российского рынка. В приложениях приводятся отчет об оценке, методы использования информационных ресурсов для оценки недвижимости, расчеты экономического ущерба от загрязнения окружающей среды, таблицы сложных процентов (1-е изд. - 2002 г.).

Для студентов, изучающих дисциплины «Оценка собственности», «Оценка недвижимости», «Организация и финансирование инвестиций», «Оценка бизнеса», аспирантов, преподавателей экономических вузов, предпринимателей, инвесторов, финансистов, аудиторов и консультантов и практикующих оценщиков.

Содержание

Обращение к читателям

РАЗДЕЛ 1. ОСНОВНЫЕ ПОНЯТИЯ ОЦЕНКИ НЕДВИЖИМОСТИ

Глава 1. Понятия, цели и принципы оценки недвижимости

- 1.1. Понятие недвижимости
- 1.2. Стоимость недвижимости и ее основные виды
- 1.3. Основные подходы и принципы оценки недвижимости
- 1.4. Основные этапы процесса оценки недвижимости

Глава 2. Особенности функционирования рынка недвижимости

- 2.1. Общая характеристика рынка недвижимости
- 2.2. Структура рынка недвижимости
- 2.3. Цели анализа рынка недвижимости
- 2.4. Факторы спроса и предложения на рынке недвижимости
- 2.5. Определение емкости рынка недвижимости
- 2.6. Взаимосвязь цикла рынка недвижимости с промышленным циклом
- 2.7. Общие черты и различия в развитии рынка недвижимости
и рынка капитала
- 2.8. Связь рынка недвижимости с рынком капитала в краткосрочном
периоде
- 2.9. Влияние рынка капитала на развитие рынка недвижимости в
долгосрочном периоде. Причины избыточного инвестирования
в недвижимость
- 2.10. Уровень риска на рынке недвижимости
- 2.11. Уровень риска инвестиций в недвижимость по сравнению
с риском инвестиций в корпоративные ценные бумаги

Глава 3. Регулирование оценочной деятельности

- 3.1. Основные формы регулирования оценочной деятельности

3.2. Международные стандарты оценки

3.3. Стандарты оценки США

3.4. Европейские стандарты оценки

3.5. Российские стандарты оценки

3.6. Сертификация и аттестация профессиональной деятельности

Глава 4. Информационное обеспечение при оценке недвижимости,
техническая экспертиза и описание

4.1. Подготовка информации для оценки недвижимости

4.2. Осмотр объекта

4.3. Описание объекта оценки при составлении отчета

Глава 5. Временная оценка денежных потоков

5.1. Функция «сложный процент»

5.2. Функция «дисконтирование»

5.3. Функция «текущая стоимость аннуитета»

5.4. Функция «периодический взнос на погашение кредита»

5.5. Функция «будущая стоимость аннуитета»

5.6. Функция «периодический взнос на накопление фонда»

5.7. Взаимосвязи между различными функциями

РАЗДЕЛ 2. ПОДХОДЫ И МЕТОДЫ ОЦЕНКИ НЕДВИЖИМОСТИ

Глава 6. Доходный подход к оценке недвижимости

6.1. Метод капитализации доходов

6.2. Метод дисконтированных денежных потоков (доходов)

Глава 7. Ипотечно-инвестиционный анализ

7.1. Ипотечный кредит, его сущность и основные виды

7.2. Оценка эффективности привлечения заемных средств

7.3. Использование таблиц сложного процента и финансового калькулятора
(Texas Instruments BA II PLUS) для целей ипотечно-инвестиционного
анализа

7.4. Оценка недвижимости с участием ипотечного кредита

Глава 8. Сравнительный подход

8.1. Особенности применения сравнительного подхода

8.2. Классификация и суть поправок

8.3. Оценка на основе соотношения дохода и цены продажи

8.4. Анализ полученных результатов и итоговое заключение

о вероятной цене объекта методом сравнительного подхода.

8.5. Практика применения сравнительного подхода

Глава 9. Затратный подход к оценке недвижимости

9.1. Общая характеристика затратного подхода

9.2. Методы расчета восстановительной стоимости

9.3. Расчет стоимости строительства

9.4. Определение износа объекта недвижимости

Глава 10. Методы оценки земли

10.1. Специфика земельного участка как объекта оценки

10.2. Доходный подход к оценке земельных участков

10.3. Оценка земельного участка на основе сравнительного подхода

10.4. Оценка земельного участка на основе затратного подхода

Глава 11. Анализ наиболее эффективного использования недвижимости

11.1. Роль анализа наиболее эффективного использования
недвижимости в процессе ее стоимостной оценки

11.2. Методы определения варианта наиболее эффективного
использования объекта недвижимости

11.3. Нестандартные виды и направления наиболее эффективного
использования недвижимости

РАЗДЕЛ 3. ОСОБЕННОСТИ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ НЕДВИЖИМОСТИ В УСЛОВИЯХ СОВРЕМЕННОГО РОССИЙСКОГО РЫНКА

Глава 12. Анализ и оценка недвижимости как объекта девелопмента

12.1. Сущность и организация девелопмента недвижимости

12.2. Инструменты оценки девелоперского проекта

12.3. Анализ и оценка доходной части девелоперского проекта

12.4. Анализ затрат при реализации девелоперского проекта

12.5. Особенности оценки земельных участков как объекта девелопмента

Глава 13. Инструменты оценки инвестиционной привлекательности проекта

13.1. Период (срок) окупаемости первоначальных инвестиций

13.2. Чистая текущая стоимость доходов

13.3. Ставка доходности проекта

13.4. Внутренняя ставка доходности проекта

13.5. Модифицированная ставка доходности

13.6. Ставка доходности финансового менеджмента

Глава 14. Особенности оценки рыночной стоимости объектов недвижимости, не заверенных строительством

14.1. Классификация объектов недвижимости

14.2. Основные этапы определения рыночной стоимости объектов.

Идентификация объектов

14.3. Расчет коэффициента готовности

14.4. Расчет величины физического износа

Глава 15. Практика достоверного определения полной стоимости воспроизводства

15.1. Методы внесения поправок

15.2. Практический пример внесения поправок. Оценка объектов, расположенных на территории Российской Федерации

Глава 16. Оценка влияния экологических факторов на стоимость недвижимости

16.1. Основные категории оценки влияния экологических факторов на стоимость недвижимости

16.2. Экономический ущерб от загрязнения окружающей среды

(экстерналии) как потеря стоимости объекта недвижимости

16.3.Стоимостная структура экономического ущерба от загрязнения окружающей среды

16.4.Методика «валовых выбросов» для определения экономического ущерба от загрязнения

16.5.Методика «концентраций» для определения экономического ущерба от загрязнения

16.6.Индексы качества окружающей среды в системе оценки стоимости объекта недвижимости

16.7.Методика экспертной оценки влияния негативных экологических факторов на стоимость недвижимости

Глава 17. Организация и моделирование массовой оценки недвижимости

17.1.Система массовой оценки недвижимости: структура и основные функции

17.2.Анализ рыночных данных и подготовка их к моделированию стоимости недвижимости

17.3.Структура базовой «оценочной» модели и ее основные виды

17.4.Основные статистические характеристики многомерного регрессионного анализа (МРА) в моделировании массовой оценки недвижимости

Глава 18. Практика оценки недвижимости. Типичные ошибки при формировании вывода о стоимости объекта в рамках проведения оценочных работ и составления отчета об оценке

18.1.Описание объекта оценки

18.2.Анализ месторасположения объекта оценки и сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект

18.3.Анализ наилучшего и наиболее эффективного использования

18.4.Расчет рыночной стоимости объекта оценки

ПРИЛОЖЕНИЯ

Приложение 1. Отчет № 25 от 30 октября 2006 г. Об определении рыночной стоимости торговой недвижимости, расположенной по адресу:

г. Москва, 7-я Парковая улица, д. 32, по состоянию на 01.10.2006

Приложение 2. Использование ресурсов Интернета для оценки недвижимости

Приложение 3. Табличные значения коэффициентов и удельных показателей для укрупненного расчета экономического ущерба от загрязнения окружающей среды

Приложение 4. Временная оценка денежных потоков

Таблицы сложных процентов типа А

Таблицы сложных процентов типа Б