

ОГЛАВЛЕНИЕ

ВВЕДЕНИЕ

РАЗДЕЛ I. ПРАВОВОЕ, ЭКОНОМИЧЕСКОЕ И ИНФОРМАЦИОННОЕ ОБЕСПЕЧЕНИЕ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ В СФЕРЕ НЕДВИЖИМОСТИ

ГЛАВА 1. РЫНОК НЕДВИЖИМОСТИ И ЕГО СОСТАВЛЯЮЩИЕ

- 1.1. Понятие недвижимости
- 1.2. Место рынка недвижимости в рыночной экономике и его функции
- 1.3. Специфические черты и структура рынка недвижимости
- 1.4. Участники рынка недвижимости
- 1.5. Операции и сделки на рынке недвижимости
- 1.6. Классификация объектов недвижимости

Контрольные вопросы

ГЛАВА 2. ПРАВОВЫЕ ОСНОВЫ ОЦЕНКИ НЕДВИЖИМОСТИ

- 2.1. Классификация имущества и имущественных прав для целей оценки
- 2.2. Недвижимое имущество и недвижимая собственность
 - 2.2.1. Правовой статус объекта недвижимости
 - 2.2.2. Виды и формы собственности
 - 2.2.3. Понятия «объект» и «субъект» собственности
 - 2.2.4. Отношения собственности. Бремя собственности
- 2.3. Право собственности в системе имущественных прав на недвижимость
 - 2.3.1. Право собственности
 - 2.3.2. Особенности права собственности
 - 2.3.3. Право собственности на землю
 - 2.3.4. Вещные права ограниченного содержания
 - 2.3.5. Вещные права лиц, не являющихся собственниками
 - 2.3.6. Регистрация прав на недвижимое имущество
- 2.4. Система государственной кадастровой оценки отдельных категорий земельного фонда в России

Контрольные вопросы

ГЛАВА 3. РЕГУЛИРОВАНИЕ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

3.1. Закон об оценочной деятельности

3.2. О стандартизации

3.2.1. Основные определения

3.2.2. Международная стандартизация

3.3. Стандартизация в сфере оценки

3.3.1. Международные стандарты оценки

3.3.2. Стандарты оценки США

3.3.3. Европейские стандарты оценки

3.3.4. Первые государственные российские стандарты оценки

3.4. Федеральные стандарты оценки

3.4.1. Понятие о системе стандартов. Цели базовых стандартов оценки

3.4.2. ФСО-1 «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки»

3.4.3. ФСО-2 «Цель оценки и виды стоимости»

3.4.4. Проблемы стандартизации в оценке

Контрольные вопросы

ГЛАВА 4. ИНВЕСТИЦИИ В НЕДВИЖИМОСТЬ

4.1. Экономическая сущность понятия «инвестиции» в рыночной экономике

4.1.1. Объект и субъект инвестирования. Инвестиционные действия

4.1.2. Классификация инвестиций

4.2. Инвестиции, осуществляемые в форме капитальных вложений

4.2.1. Сущность капитальных вложений

4.2.2. Источники финансирования капитальных вложений

4.3. Особенности инвестиций в недвижимость

4.3.1. Недвижимость как объект инвестиций

4.3.2. Инструменты инвестирования в недвижимость

4.4. Способы финансирования инвестиций в недвижимость

4.4.1. Долевое участие

- 4.4.2. Выпуск жилищных сертификатов или облигаций жилищного займа
 - 4.4.3. Краткосрочное и ипотечное кредитование
 - 4.5. Инвестиционные проекты в недвижимости
 - 4.5.1. Понятие инвестиционного проекта
 - 4.5.2. Классификация инвестиционных проектов
 - 4.5.3. Основные этапы и риски финансирования инвестиционных проектов в недвижимости
 - 4.6. Понятие инвестиционного риска и система управления рисками
 - 4.6.1. Понятие риска и общая классификация рисков
 - 4.6.2. Классификация рисков инвестирования в недвижимость
 - 4.6.3. Методы качественного анализа риска
 - 4.6.4. Методы учета риска
 - 4.6.5. Предупреждение и снижение уровня риска
 - 4.7. Анализ денежного потока от инвестиций в недвижимость
 - 4.8. Портфельные инвестиции в недвижимость
- Контрольные вопросы

ГЛАВА 5. ИПОТЕЧНОЕ КРЕДИТОВАНИЕ КАК СПОСОБ ДОЛГОСРОЧНОГО ФИНАНСИРОВАНИЯ ИНВЕСТИЦИЙ В НЕДВИЖИМОСТЬ

- 5.1. Понятие ипотеки. Специфические черты ипотеки
 - 5.2. Элементы системы ипотечного кредитования
 - 5.3. Классификация, функции и преимущества ипотечных кредитов
 - 5.4. Риски ипотечного кредитования
 - 5.5. Классические модели ипотечного кредитования
 - 5.6. Основные модели погашения долга
 - 5.6.1. Ипотечные кредиты с фиксированной процентной ставкой
 - 5.6.2. Ипотечные кредиты с корректируемой ставкой процента
 - 5.6.3. Очередность погашения ипотечных кредитов
- Контрольные вопросы

ГЛАВА 6. ЭКОНОМИЧЕСКИЕ ТЕОРИИ СТОИМОСТИ И БАЗОВЫЕ КОНЦЕПЦИИ ОЦЕНКИ

- 6.1. Теория трудовой стоимости и концепция затрат
- 6.2. Теория факторов производства
- 6.3. Теория предельной полезности
- 6.4. Теория спроса и предложения. Рыночная концепция
- 6.5. Эволюция теории цены. Концепция дохода
- 6.6. Ценовые, стоимостные и затратные категории в оценке
 - 6.6.1. Понятие «стоимость» и условия ее возникновения
 - 6.6.2. «Оценочная стоимость» и ее особенности
 - 6.6.3. Общеэкономические понятия «цена» и «затраты»
 - 6.6.4. Классификация оценочных стоимостей по типам и видам..

Контрольные вопросы

ГЛАВА 7. ЦЕЛИ И ПРИНЦИПЫ ОЦЕНКИ НЕДВИЖИМОСТИ

- 7.1. Цели и функции (назначение) оценки недвижимости
- 7.2. Принципы оценки недвижимости
- 7.3. Основные виды стоимости, используемые в оценке недвижимости
 - 7.3.1. Рыночная стоимость как важнейший представитель стоимостей в обмене
 - 7.3.2. Ликвидационная стоимость как представитель стоимостей рыночного типа
 - 7.3.3. Инвестиционная стоимость как представитель стоимостей в использовании
 - 7.3.4. Нормативные стоимости в оценке недвижимости
 - 7.3.5. Факторы, влияющие на величину стоимости
- 7.4. Процесс оценки недвижимости и его этапы
 - 7.5.1. Процесс оценки и возникающие проблемы.
 - 7.5.2. Основные этапы процесса оценки

Контрольные вопросы

ГЛАВА 8. ИНФОРМАЦИОННОЕ ОБЕСПЕЧЕНИЕ В ОЦЕНКЕ

НЕДВИЖИМОСТИ. ТЕХНИЧЕСКАЯ ЭКСПЕРТИЗА И ОПИСАНИЕ УЛУЧШЕНИЙ

8.1. Элементы теории информации для целей оценки

8.1.1. Требования, предъявляемые к информационным ресурсам

8.1.2. Оценка достоверности информации

8.1.3. Точность информации и точностной анализ для целей оценки

8.1.4. Уровни детерминированности информации в экономике и соответствие экономико-математической модели типу используемой информации

8.1.5. Проблемы, связанные с информацией

8.2. Информация в оценке недвижимости и ее виды

8.2.1. Внешняя информация

8.2.2. Внутренняя информация

8.3 Анализ рынка в процессе оценки

8.4. Техническая экспертиза объекта недвижимости

8.4.1. Задачи технической экспертизы

8.4.2. Обследование зданий, строительных конструкций и инженерного оборудования

8.5. Требования к отчету об оценке

8.5.1. Требования к содержанию отчета об оценке

8.5.2. Требования к используемой информации

8.5.3. Описание объекта оценки при составлении отчета

8.5.4. Требования к описанию применяемой методологии и расчетам

8.6. Экспертиза отчетов об оценке

8.6.1. Содержание экспертизы отчета об оценке недвижимости

8.6.2. Основные ошибки, наиболее часто встречающиеся в отчетах об оценке недвижимости

Контрольные вопросы

РАЗДЕЛ II ПОДХОДЫ И МЕТОДЫ ОЦЕНКИ НЕДВИЖИМОСТИ

ГЛАВА 9. ОСНОВЫ ТЕОРИИ СТОИМОСТИ ДЕНЕГ ВО ВРЕМЕНИ

9.1. Основные понятия

9.2. Накопленная сумма денежной единицы (будущая стоимость единицы)

9.3. Текущая стоимость денежной единицы (реверсия)

9.4. Текущая стоимость аннуитета

9.5. Накопление денежной единицы за p периодов

9.6. Взнос на амортизацию единицы

9.7. Фактор фонда возмещения

Контрольные вопросы

ГЛАВА 10. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ (НЭИ)

10.1. Необходимость и суть анализа НЭИ

10.2. Факторы, определяющие НЭИ

10.3. Критерии НЭИ

10.3.1. Юридическая допустимость

10.3.2. Физическая осуществимость

10.3.3. Финансовая обоснованность

10.3.4. Максимальная продуктивность

10.4. Варианты анализа НЭИ земельного участка

10.5. Особые ситуации при анализе НЭИ

10.6. Методы проведения анализа НЭИ

10.7. Примеры анализа НЭИ

Контрольные вопросы

ГЛАВА 11. ЗАТРАТНЫЙ ПОДХОД К ОЦЕНКЕ НЕДВИЖИМОСТИ

11.1. Общая характеристика затратного подхода

11.2. Оценка стоимости восстановления (замещения) улучшений

11.2.1. Структура сметной стоимости нового строительства

11.2.2. Сметные нормативы как база проведения расчетов затрат

11.2.3. Виды индексов цен в строительстве

11.2.4. Методы определения стоимости восстановления

11.2.5. Примеры расчета восстановительной стоимости

11.2.6. Оценка предпринимательской прибыли

11.3. Износ и устаревания улучшений

11.3.1. Понятие обесценения. Виды износов и устареваний

11.3.2. Понятия долговечности и капитальности

11.3.3. Методы оценки совокупного обесценения

11.4. Природа физического износа и методы его оценки

11.4.1. Влияние внешних факторов на величину физического износа

11.4.2. Дефекты и повреждения зданий

11.4.3. Методы оценки физического износа

11.5. Методы оценки функционального устаревания

11.6. Методы оценки внешнего (экономического) устаревания

11.7. Методы оценки рыночной стоимости земельных участков

11.8. Пример оценки объекта недвижимости затратным подходом

Контрольные вопросы

ГЛАВА 12. СРАВНИТЕЛЬНЫЙ ПОДХОД К ОЦЕНКЕ НЕДВИЖИМОСТИ

12.1. Особенности применения сравнительного подхода

12.2. Анализ рынка недвижимости. Определение сопоставимости сделок

12.3. Сбор информации для МСП и проверка достоверности информации

12.4. Выбор единиц сравнения

12.5. Элементы сравнения и виды корректировок

12.6. Методы проведения корректировок

12.6.1. Процесс проведения корректировок

12.6.2. Последовательные корректировки

12.6.3. Независимые корректировки

12.7. Примеры применения МСП

12.8. Другие методы сравнительного подхода

Контрольные вопросы

Тесты

Задачи для самостоятельного решения

ГЛАВА 13. ДОХОДНЫЙ ПОДХОД К ОЦЕНКЕ НЕДВИЖИМОСТИ

13.1. Общая характеристика доходного подхода

13.2. Бюджет доходов и расходов Виды денежных потоков

13.3. Анализ финансовых коэффициентов в оценке недвижимости

13.3.1. Коэффициенты, рассчитываемые при анализе баланса

13.3.2. Коэффициенты рассчитываемые при анализе отчета

о движении денежных средств

13.3.3. Коэффициенты рассчитываемые по данным баланса

и отчета о движении денежных средств

13.4. Ставки капитализации и дисконтирования

13.4.1. Ставки дохода и ставки отдачи

13.4.2. Соотношение между текущей и конечной отдачей при изменении стоимости объекта недвижимости

13.4.3. Методы рекапитализации

13.5. Метод прямой капитализации

13.5.1. Техники мультипликаторов валового дохода

13.5.2. Техники коэффициентов капитализации

13.5.3. Техники остатка

13.6. Метод капитализации по норме отдачи

13.6.1. Техники непосредственного дисконтирования

13.6.2. Модельные техники

13.6.3. Техники ипотечно-инвестиционного анализа

Контрольные вопросы

Задачи для самостоятельного решения

ГЛАВА 14. ИПОТЕЧНО-ИНВЕСТИЦИОННЫЙ АНАЛИЗ

14.1. Расчеты по ипотечным обязательствам с постоянными выплатами

14.2. Расчеты по ипотечным обязательствам с переменными выплатами

14.3. Финансовый леверидж

14.4. Методы расчета коэффициента капитализации при наличии

заемного капитала

14.5. Традиционная ипотечно-инвестиционная техника

Тесты

ГЛАВА 15. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ

15.1. Процедура и критерии согласования

15.2. Метод экспертных оценок

15.3. Метод анализа иерархий (МАИ)

Контрольные вопросы

ГЛАВА 16. МАССОВАЯ ОЦЕНКА НЕДВИЖИМОСТИ

16.1. Массовая и индивидуальная оценка отличия область применения

16.2. Этапы массовой оценки

16.3. Модели массовой оценки для трех подходов оценки

16.4. Виды моделей массовой оценки

16.5. Анализ точности модели

16.6. Корреляционный анализ в массовой оценке

Контрольные вопросы

РАЗДЕЛ III ОСОБЕННОСТИ ОЦЕНКИ РАЗЛИЧНЫХ ВИДОВ НЕДВИЖИМОСТИ

ГЛАВА 17. ОЦЕНКА ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ

17.1. Цели оценки земли и основные направления использования
показателей рыночной стоимости земли

17.2. Правовой режим земельного участка

17.3. Особенности земельного участка как товара

17.4. Процедура оценки рыночной стоимости земельного участка

17.5. Методы оценки рыночной стоимости земельного участка

17.5.1. Общая характеристика подходов к оценке рыночной
стоимости земельных участков

17.5.2. Метод сравнения продаж

17.5.3. Метод распределения

17.5.4. Метод выделения

17.5.5. Метод остатка

17.5.6. Метод предполагаемого использования

17.5.7. Метод капитализации земельной ренты

17.6. Определение арендной платы за земельные участки

17.6.1. Концепция оценки арендной платы

17.6.2. Методы расчета арендной платы

17.6.3. Практические рекомендации для расчета арендной
платы за земли поселений

Контрольные вопросы

ГЛАВА 18. ОЦЕНКА МЕСТОРОЖДЕНИЙ ПОЛЕЗНЫХ ИСКОПАЕМЫХ

18.1. Цели оценки недр и основные объекты оценки

18.2. Стоимостная оценка недр

18.3. Методы оценки месторождений полезных ископаемых

Контрольные вопросы

ГЛАВА 19. ОСОБЕННОСТИ ПРИМЕНЕНИЯ МЕТОДОВ ОЦЕНКИ В ЗАВИСИМОСТИ ОТ ЦЕЛЕЙ ОЦЕНКИ, ТИПА ОБЪЕКТА И ИМЕЮЩЕЙСЯ ИНФОРМАЦИИ

19.1. Оценка недвижимости в составе предприятия

19.2. Оценка объектов недвижимости, не заверенных строительством

19.3. Оценка недвижимости в целях залога, аренды и траста

Контрольные вопросы

ЛИТЕРАТУРА