

Иванова Е.Н.

Оценка стоимости недвижимости : учебное пособие / Е.Н. Иванова ;
под ред. М.А. Федотовой. — 5-е изд., перераб. — М.: КНОРУС, 2016. —
350 с. — (Бакалавриат).

Оглавление

ПРЕДИСЛОВИЕ	7
-------------------	---

РАЗДЕЛ I. ОСНОВЫ СТОИМОСТНОЙ ОЦЕНКИ НЕДВИЖИМОСТИ

Глава 1. НЕДВИЖИМОСТЬ - СПЕЦИФИЧЕСКИЙ ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ	10
1.1. Особенности недвижимости как объекта оценки	10
1.2. Виды стоимости, определяемые при оценке недвижимости	16
1.3. Принципы стоимостной оценки недвижимости	24
1.4. Регулирование оценочной деятельности в Российской Федерации	31
Вопросы и задания	40
Глава 2. РЫНОК НЕДВИЖИМОСТИ: ОСОБЕННОСТИ ФУНКЦИОНИРОВАНИЯ И ПРИЕМЫ АНАЛИЗА	41
2.1. Особенности функционирования рынка недвижимости	41
2.2. Сегментация рынка недвижимости для целей оценки	45
2.3. Анализ рынка недвижимости для целей оценки	47
Вопросы и задания	52
Глава 3. ИНФОРМАЦИОННОЕ ОБЕСПЕЧЕНИЕ СТОИМОСТНОЙ ОЦЕНКИ НЕДВИЖИМОСТИ	53
3.1. Внешняя информация, необходимая для оценки недвижимости	54
3.2. Внутренняя информация, используемая для оценки недвижимости	61
3.3. Информационное обеспечение стоимостной оценки недвижимости (на примере московского регионального рынка недвижимости)	66
Вопросы и задания	70

Глава 4. ВРЕМЕННАЯ ОЦЕНКА ДЕНЕЖНЫХ ПОТОКОВ НА ОСНОВЕ ФУНКЦИЙ СЛОЖНОГО ПРОЦЕНТА	72
4.1. Основные понятия.....	72
4.2. Сложный процент.....	74
4.3. Дисконтирование.....	76
4.4. Текущая стоимость аннуитета.....	77
4.5. Периодический взнос на погашение кредита.....	82
4.6. Будущая стоимость аннуитета.....	83
4.7. Периодический взнос на накопление фонда.....	84
Вопросы и задания.....	86
Глава 5. ПОКАЗАТЕЛИ ИНВЕСТИЦИОННОЙ ПРИВЛЕКАТЕЛЬНОСТИ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ	90
5.1. Оценка привлекательности инвестиций.....	90
5.2. Период (срок) окупаемости.....	94
5.3. Чистая текущая стоимость доходов.....	96
5.4. Ставка доходности (коэффициент рентабельности) проектов.....	99
5.5. Внутренняя ставка доходности проекта.....	100
5.6. Модифицированная ставка доходности.....	105
5.7. Заключение.....	108
Вопросы и задания.....	109
Глава 6. ПРОЦЕДУРА ОЦЕНКИ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ НЕДВИЖИМОСТИ: ЭТАПЫ И ИХ СОДЕРЖАНИЕ	112
6.1. Постановка задания на оценку.....	114
6.2. Сбор информации и предварительный анализ данных.....	119
6.3. Анализ наиболее эффективного использования.....	120
6.4. Выбор и применение приемлемых подходов и методов к оценке недвижимости.....	121
6.5. Согласование предварительных результатов оценки и выведение итоговой величины стоимости.....	125
6.6. Подготовка отчета об оценке и согласование результатов с заказчиком.....	126
Вопросы и задания.....	127

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

Глава 7. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ НЕДВИЖИМОСТИ	130
7.1. Необходимость анализа вариантов наиболее эффективного использования недвижимости.....	130
7.2. Методы оценки наиболее эффективного использования недвижимости.....	139
7.3. Нестандартные виды и направления наиболее эффективного использования недвижимости.....	143
Вопросы и задания.....	147
Глава 8. ДОХОДНЫЙ ПОДХОД К ОЦЕНКЕ СТОИМОСТИ НЕДВИЖИМОСТИ	148
8.1. Общая характеристика доходного подхода.....	148
8.2. Метод дисконтированных денежных потоков.....	160
8.3. Метод капитализации дохода.....	176
Вопросы и задания.....	185
Глава 9. ИПОТЕЧНО-ИНВЕСТИЦИОННЫЙ АНАЛИЗ И ЕГО РОЛЬ В СТОИМОСТНОЙ ОЦЕНКЕ НЕДВИЖИМОСТИ	189
9.1. Ипотечный кредит, его сущность и основные виды.....	189
9.2. Оценка эффективности привлечения заемных средств.....	196
9.3. Оценка кредитуемой недвижимости.....	203
Вопросы и задания.....	212
Глава 10. СРАВНИТЕЛЬНЫЙ ПОДХОД К ОЦЕНКЕ НЕДВИЖИМОСТИ: ИНСТРУМЕНТЫ И МЕТОДЫ	214
10.1. Общая характеристика сравнительного подхода.....	214
10.2. Инструменты сравнительного подхода к оценке рыночной стоимости.....	218
10.3. Виды поправок, методы их расчета и внесения.....	224
10.4. Методы сравнительного подхода, используемые для оценки недвижимости.....	231
Вопросы и задания.....	236

Глава 11. ЗАТРАТНЫЙ ПОДХОД К ОЦЕНКЕ СТОИМОСТИ НЕДВИЖИМОСТИ	239
11.1. Общая характеристика затратного подхода к оценке недвижимости	239
11.2. Полная восстановительная стоимость строений	242
11.3. Оценка общего накопленного износа	253
Вопросы и задания	281
Глава 12. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ СТОИМОСТИ НЕДВИЖИМОСТИ, ПОЛУЧЕННЫХ РАЗЛИЧНЫМИ МЕТОДАМИ	284
12.1. Процедура и критерии согласования показателей стоимости	284
12.2. Методы согласования стоимостных результатов оценки.	295
Вопросы и задания	312
ПРИЛОЖЕНИЕ	317