

ОГЛАВЛЕНИЕ

Введение	3
----------------	---

РАЗДЕЛ I ОСНОВЫ ТЕОРИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ

Глава 1. Организационно-управленческие и правовые аспекты оценочной деятельности	7
1.1. Субъекты и объекты оценочной деятельности	7
1.2. Правовые основы оценки объектов недвижимости	10
1.3. Региональные нормативные правовые акты, определяющие условия оценки объектов недвижимости ...	15
1.4. Регулирование оценочной деятельности	21
Глава 2. Принципы, подходы и методы оценки объектов недвижимости	26
2.1. Принципы, основанные на представлениях пользователя и связанные с эксплуатацией объектов недвижимости	27
2.2. Принципы, обусловленные воздействием рыночной среды	32
2.3. Принципы использования математического аппарата при расчете стоимости объектов недвижимости	35
2.4. Подходы и методы оценки	37
Глава 3. Цены и стоимости объектов недвижимости	43
3.1. Цена объектов недвижимости	43
3.2. Факторы, влияющие на цену объектов недвижимости	45
3.3. Виды стоимостей объектов недвижимости	46
3.4. Сущность и методы определения ликвидационной стоимости	50
Глава 4. Оценка объектов недвижимости с помощью затратного подхода	56
4.1. Сущность затратного подхода	56
4.2. Методы оценки, используемые при затратном подходе ...	57
4.3. Методы измерения износа объектов недвижимости	61
4.4. Общий алгоритм расчетов	66

Глава 5. Доходный подход к оценке объектов недвижимости	72
5.1. Экономическое содержание доходного подхода	72
5.2. Метод прямой капитализации	74
5.3. Метод дисконтированных денежных потоков.	79
5.4. Методы расчета рыночной стоимости земельного участка	84
Глава 6. Оценка объектов недвижимости с использованием сравнительного подхода	88
6.1. Сущность сравнительного подхода и методы его реализации	88
6.2. Методы оценки объектов недвижимости, основанные на сравнении с объектами-аналогами	90
6.3. Корректировки к цене сопоставимых объектов недвижимости и методы их осуществления	93
6.4. Алгоритм расчета стоимости объектов недвижимости с помощью сравнительного подхода	101
Глава 7. Анализ наиболее эффективного использования земли.	106
7.1. Рыночная оценка земли и факторы, влияющие на нее	106
7.2. Анализ наиболее эффективного использования земли	110
7.3. Сущность наиболее эффективного использования земельного участка	115
7.4. Оценка стоимости земельного участка	117

РАЗДЕЛ II

ПРАКТИКА РАСЧЕТА СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ

Глава 8. Анализ наиболее эффективного использования земельного участка с улучшениями	122
8.1. Описание и анализ местоположения земельного участка	122
8.2. Проверка соответствия рассматриваемых вариантов использования участка установленным критериям	129
8.3. Вариант сноса всех имеющихся строений и возведения объектов производственно-складского назначения	134
8.3.1. Расчет стоимости строительства здания производственно-складского назначения	135
8.3.2. Определение средневзвешенной приведенной арендной ставки	140
8.3.3. Расчет стоимости объекта недвижимости методом предполагаемого использования	144

8.4.	Вариант сдачи объекта в аренду как площадки открытого хранения после проведения ремонтно-восстановительных работ.	150
Глава 9.	Расчет рыночной и ликвидационной стоимости земельного участка с улучшениями (двумя зданиями)	156
9.1.	Описание оцениваемого объекта недвижимости	156
9.2.	Анализ наиболее эффективного использования участка	160
9.3.	Расчет рыночной стоимости объекта недвижимости	161
9.3.1.	Расчет стоимости земельного участка	161
9.3.2.	Расчет стоимости объекта недвижимости с использованием затратного подхода	164
9.3.3.	Расчет стоимости объекта недвижимости с применением доходного подхода.	166
9.3.4.	Расчет стоимости объекта недвижимости с использованием сравнительного подхода	171
9.3.5.	Согласование результатов расчетов рыночной стоимости объекта недвижимости	171
9.4.	Расчет ликвидационной стоимости объекта недвижимости.	174
Глава 10.	Расчет рыночной и ликвидационной стоимости квартиры	176
10.1.	Описание объекта недвижимости	176
10.2.	Анализ наиболее эффективного использования объекта недвижимости.	177
10.3.	Процесс оценки квартиры.	178
10.4.	Расчет ликвидационной стоимости квартиры.	184
Глава 11.	Расчет рыночной и инвестиционной стоимости объекта недвижимости (земельного участка)	188
11.1.	Количественные и качественные характеристики оцениваемого земельного участка	188
11.2.	Анализ наиболее эффективного использования земельного участка	190
11.2.1.	Юридическая правомочность использования земельного участка	190
11.2.2.	Физическая осуществимость использования земельного участка	193
11.2.3.	Финансовая оправданность и максимальная эффективность	194
11.2.4.	Определение максимальной продуктивности земельного участка	194
11.3.	Расчет рыночной стоимости прав на земельный участок	199
11.4.	Расчет инвестиционной стоимости земельного участка	201

Глава 12. Расчет рыночной стоимости права	
на заключение инвестиционного договора	205
12.1. Описание оцениваемого объекта недвижимости	205
12.2. Анализ наиболее эффективного использования	
объекта недвижимости	207
12.2.1. Анализ наиболее эффективного использования	
земельного участка как условно свободного	208
12.2.2. Анализ наиболее эффективного использования	
участка с имеющейся застройкой	212
12.3. Расчет рыночной стоимости объекта недвижимости	215
12.3.1. Расчет стоимости объекта недвижимости	
с помощью доходного подхода	216
12.3.2. Расчет стоимости объекта недвижимости	
сравнительным подходом	221
12.4. Согласование результатов оценки	225
Глава 13. Расчет рыночной арендной платы за объект недвижимости	
(часть здания)	226
13.1. Характеристика объекта недвижимости	
и оцениваемые права	226
13.2. Анализ наиболее эффективного использования	
объекта оценки, выбор подхода к оценке	
и метода расчета рыночной арендной платы	232
13.3. Расчет рыночной арендной ставки	
за офисные помещения	234
13.4. Согласование результатов и заключительное решение	
о рыночной стоимости объекта недвижимости	246
Глава 14. Оформление результатов оценки объектов недвижимости	247
14.1. Этапы оценки объектов недвижимости	247
14.2. Требования к договору на проведение	
оценочных работ и отчету об оценке	250
14.3. Типичные недостатки отчетов	
об оценке объектов недвижимости	256
14.4. Экспертиза отчета об оценке объектов недвижимости	259
Практикум	265
Заключение	309
Рекомендуемая литература	310
Приложения	311