

ПРЕДИСЛОВИЕ

ВВЕДЕНИЕ. ОЦЕНКА НЕДВИЖИМОСТИ В РОССИИ: ИСТОРИЯ И ПЕРСПЕКТИВЫ

ОСНОВЫ ТЕОРИИ СТОИМОСТИ ДЕНЕГ ВО ВРЕМЕНИ

ГЛАВА 1. ОСНОВЫ РАСЧЕТА СТОИМОСТИ ДЕНЕГ ВО ВРЕМЕНИ.

- 1.1. Основные определения.
- 1.2. Техника расчета настоящей стоимости.
 - 1.2.1. Формула дисконтированного денежного потока.
 - 1.2.2. Настоящая стоимость бесконечных и конечных постоянных денежных потоков.
 - 1.2.3. Сложный процент и периодичность платежей.

ГЛАВА 2. СТАНДАРТНЫЕ ФУНКЦИИ СЛОЖНОГО ПРОЦЕНТА ДЛЯ РАСЧЕТА ДЕНЕЖНЫХ ПОТОКОВ.

- 2.1. Будущая стоимость единицы.
- 2.2. Настоящая стоимость единицы.
- 2.3. Настоящая стоимость аннуитета.
- 2.4. Взнос на амортизацию единицы.
- 2.5. Будущая стоимость аннуитета.
- 2.6. Взнос на формирование фонда возмещения.
- 2.7. Взаимосвязь между шестью функциями сложного процента.

ОПРЕДЕЛЕНИЕ БАЗЫ ОЦЕНКИ

ГЛАВА 3. ВИДЫ СТОИМОСТИ: ОСНОВНЫЕ ОПРЕДЕЛЕНИЯ И КОММЕНТАРИИ.

- 3.1. Общие положения.
- 3.2. Рыночная стоимость.
- 3.3. Стоимость на открытом рынке.
- 3.4. Стоимость при существующем использовании.
- 3.5. Расчетная стоимость реализации.
- 3.6. Расчетная стоимость ограниченной реализации.
- 3.7. Остаточная стоимость замещения.
- 3.8. Стоимость аренды на открытом рынке.
- 3.9. Расчетная будущая стоимость аренды.
- 3.10. Утилизационная стоимость.
- 3.11. Стоимость для страхования и налогообложения.
- 3.12. Инвестиционная стоимость.

ГЛАВА 4. КЛАССИФИКАЦИЯ НЕДВИЖИМОСТИ И ВЫБОР БАЗЫ ОЦЕНКИ.

- 4.1. Цели оценки и классификация недвижимости.
- 4.2. Принципы выбора базы оценки.

АНАЛИЗ ИСХОДНЫХ ДАННЫХ ДЛЯ ОЦЕНКИ НЕДВИЖИМОСТИ

ГЛАВА 5. ОБЩИЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ.

- 5.1. Структура рынка недвижимости.

- 5.2. Факторы, влияющие на функционирование рынка недвижимости.
- 5.3. Профессиональные участники рынка недвижимости.

ГЛАВА 6. ОСНОВНЫЕ НАПРАВЛЕНИЯ АНАЛИЗА РЫНОЧНОЙ СИТУАЦИИ.

- 6.1. Анализ социально-экономической ситуации в регионе.
- 6.2. Анализ местоположения объекта оценки.
- 6.3. Анализ рынка недвижимости.
 - 6.3.1. Анализ общего состояния рынка недвижимости.
 - 6.3.2. Анализ характеристик отдельных сегментов рынка недвижимости.

ГЛАВА 7. АНАЛИЗ ФАКТИЧЕСКИХ ХАРАКТЕРИСТИК ЗДАНИЙ И СООРУЖЕНИЙ.

- 7.1. Формы и задачи проведения обследований.
- 7.2. Подготовительные работы.
 - 7.2.1. Предварительный осмотр объекта.
 - 7.2.2. Сбор и анализ документации.
 - 7.2.3. Подготовка рабочих материалов.
- 7.3. Техническое обследование объектов недвижимости при оценке стоимости.
 - 7.3.1. Цели и задачи технического обследования.
 - 7.3.2. Обмерные работы.
- 7.4. Оценка фактического состояния здания.
- 7.5. Классификация, методика выявления и фиксации признаков, вызывающих уменьшение стоимости.
- 7.6. Обработка, анализ и оформление результатов освидетельствования.

ПРИНЦИПЫ ОЦЕНКИ НЕДВИЖИМОСТИ

ГЛАВА 8. ОБЩИЕ ПРИНЦИПЫ ОЦЕНКИ.

- 8.1. Позиция, отражающая точку зрения пользователя.
- 8.2. Позиция, отражающая взаимоотношения компонентов собственности.
- 8.3. Позиция, отражающая точку зрения рынка.

ГЛАВА 9. АНАЛИЗ НАИЛУЧШЕГО И НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ.

- 9.1. Общие положения.
- 9.2. Поиск вариантов наилучшего использования.
- 9.3. Последовательность выполнения анализа наилучшего и наиболее эффективного использования.
- 9.4. Примеры анализа наилучшего и наиболее эффективного использования.
- 9.5. Особые случаи применения анализа наилучшего и наиболее эффективного использования.

ЗАТРАТНЫЙ МЕТОД

ГЛАВА 10. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ ЗАТРАТНОГО МЕТОДА.

- 10.1. Область применения и ограничения затратного метода.
- 10.2. Последовательность определения рыночной стоимости недвижимости затратным методом.

ГЛАВА 11. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СТОИМОСТИ СТРОИТЕЛЬСТВА.

- 11.1. Общие понятия и определения.
- 11.2. Структура стоимости строительства.
- 11.3. Нормативно-методическая база для определения стоимости строительства.
 - 11.3.1. Точность расчета стоимости строительства при оценке недвижимости.
 - 11.3.2. Сметные нормативы.
 - 11.3.3. Виды проектно-сметной документации.
 - 11.3.4. Выбор способа определения стоимости строительства при оценке недвижимости.
 - 11.3.5. Индексы цен в строительстве.
- 11.4. Методы определения стоимости нового строительства при оценке недвижимости.
 - 11.4.1. Метод укрупненных обобщенных показателей стоимости (Метод сравнительной единицы).
 - 11.4.2. Метод укрупненных элементных показателей стоимости.
 - 11.4.3. Метод единичных расценок.
- 11.5. Практические рекомендации по определению стоимости нового строительства.
 - 11.5.1. Определение стоимости на базе сводного сметного расчета.
 - 11.5.2. Определение стоимости на базе объектных и локальных смет.
 - 11.5.3. Определение стоимости строительства с использованием УПВС.

ГЛАВА 12. РАСЧЕТ НАКОПЛЕННОГО ИЗНОСА ЗДАНИЙ И СООРУЖЕНИЙ.

- 12.1. Общие положения и определения.
- 12.2. Методы оценки накопленного износа.
 - 12.2.1. Метод экономического возраста.
 - 12.2.2. Модифицированный метод экономической жизни.
 - 12.2.3. Метод сравнения продаж.
 - 12.2.4. Метод разбивки.

МЕТОД СРАВНЕНИЯ ПРОДАЖ

ГЛАВА 13. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СТОИМОСТИ НЕДВИЖИМОСТИ МЕТОДОМ СРАВНЕНИЯ ПРОДАЖ.

- 13.1. Область применения и ограничения метода сравнения продаж.
- 13.2. Последовательность применения метода сравнения продаж.
- 13.3. Выбор единиц сравнения.
- 13.4. Выбор элементов сравнения.
- 13.5. Анализ и корректировка элементов сравнения.
- 13.6. Техника выполнения корректировок.
 - 13.6.1. Выделение элементов и измерение корректировок.
 - 13.6.2. Последовательность корректировок.
- 13.7. Определение рыночной стоимости на основе показателей дохода и цены продажи.
- 13.8. Практическое применение метода сравнения продаж.
 - 13.8.1. Определение рыночной стоимости коттеджа путем анализа парного набора данных.
 - 13.8.2. Определение рыночной стоимости офисного здания относительным сравнительным анализом.

13.9. Применение методов математической статистики в оценке недвижимости.

МЕТОД КАПИТАЛИЗАЦИИ ДОХОДА

ГЛАВА 14. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ МЕТОДА КАПИТАЛИЗАЦИИ ДОХОДА.

- 14.1. Общие характеристики доходной недвижимости.
- 14.2. Возврат инвестиций.
- 14.3. Методы капитализации дохода.

ГЛАВА 15. ПРОГНОЗИРОВАНИЕ БУДУЩИХ ДОХОДОВ.

- 15.1. Виды договоров аренды и арендных платежей.
- 15.2. Анализ договоров аренды.
- 15.3. Прогнозирование будущих доходов.
- 15.4. Пример составления реконструированного отчета о доходах для административного здания.

ГЛАВА 16. ПРЯМАЯ КАПИТАЛИЗАЦИЯ.

- 16.1. Общие положения.
- 16.2. Определение общего коэффициента капитализации.
- 16.3. Техника остатка.
- 16.4. Прямая капитализация с применением коэффициентов валового дохода.

ГЛАВА 17. КАПИТАЛИЗАЦИЯ ПО НОРМЕ ОТДАЧИ.

- 17.1. Дисконтирование денежных потоков.
- 17.2. Методы расчета нормы дисконтирования.
 - 17.2.1. Общие положения.
 - 17.2.2. Реальная и номинальная норма дисконтирования.
 - 17.2.3. Методы определения нормы дисконтирования.
- 17.3. Капитализация по норме отдачи с применением расчетных моделей.
 - 17.3.1. Модели дохода.
 - 17.3.2. Модели собственности.
- 17.4. Общие соотношения между нормами возврата капитала.

ГЛАВА 18. ИПОТЕЧНЫЕ КРЕДИТЫ.

- 18.1. Виды ипотечных кредитов.
- 18.2. Характеристики ипотечных кредитов с постоянной нормой процента.
- 18.3. Эффективность привлечения заемного капитала.

ГЛАВА 19. ИПОТЕЧНО-ИНВЕСТИЦИОННЫЙ АНАЛИЗ.

- 19.1. Общая модель ипотечно-инвестиционного анализа.
- 19.2. Ипотечно-инвестиционная модель Эллвуда.
- 19.3. Техника применения модели Эллвуда при оценке недвижимости.
 - 19.3.1. Оценка стоимости собственности с постоянным доходом.
 - 19.3.2. Оценка стоимости собственности с изменяющимся доходом.
- 19.4. Расчет нормы отдачи собственного капитала.
- 19.5. Модель Эллвуда с применением коэффициента покрытия долга.

ОЦЕНКА ЗЕМЛИ

ГЛАВА 20. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ УЧАСТКА ЗЕМЛИ.

- 20.1. Общие положения.
- 20.2. Методы оценки земли.

ПРИМЕНЕНИЕ ЭЛЕМЕНТОВ ИНВЕСТИЦИОННОГО АНАЛИЗА ПРИ ОЦЕНКЕ НЕДВИЖИМОСТИ

ГЛАВА 21. КРИТЕРИИ ЭФФЕКТИВНОСТИ ИНВЕСТИЦИОННЫХ РЕШЕНИЙ.

- 21.1. Чистая настоящая стоимость.
 - 21.1.1. Общие сведения и определения.
 - 21.1.2. Чистая настоящая стоимость и микроэкономика фирмы.
 - 21.2.3. Чистая настоящая стоимость как критерий эффективности инвестиционного решения.
- 21.3. Период окупаемости.
- 21.4. Средний доход на чистый капитал.
- 21.5. Внутренняя норма отдачи.
- 21.6. Индекс прибыльности.

ГЛАВА 22. ПРИМЕНЕНИЕ ЧИСТОЙ НАСТОЯЩЕЙ СТОИМОСТИ ПРИ АНАЛИЗЕ НАИЛУЧШЕГО И НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ.

- 22.1. Выбор информации для анализа.
- 22.2. Учет плановых взаимодействий.
- 22.3. Инвестиционные решения при ограниченных ресурсах.
- 22.4. Ошибки прогноза и экономическая рента.

ПРАКТИЧЕСКИЕ ВОПРОСЫ ОЦЕНКИ НЕДВИЖИМОСТИ.

ГЛАВА 23. ОЦЕНКА НЕДВИЖИМОСТИ С УЧЕТОМ ФАКТОРОВ РИСКА.

- 23.1. Анализ чувствительности.
- 23.2. Метод сценариев.

ГЛАВА 24. ОЦЕНКА СТОИМОСТИ ЧАСТИЧНЫХ ПРАВ.

- 24.1. Принципы оценки частичных прав.
- 24.2. Оценка стоимости прав арендатора и арендодателя.

ГЛАВА 25. ОЦЕНКА БУДУЩИХ ПРОЕКТОВ.

ГЛАВА 26. ОРГАНИЗАЦИЯ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ НЕДВИЖИМОСТИ.

- 26.1. Предварительное изучение ситуации, определение цели и базы оценки.
- 26.2. Составление Технического задания и Договора на оценку.
- 26.3. Оформление результатов оценки.
 - 26.3.1. Виды отчетов по оценке.
 - 26.3.2. Состав и содержание полного отчета об оценке.

СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ОБОЗНАЧЕНИЙ
ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗОВАННОЙ ЛИТЕРАТУРЫ
КРАТКИЙ СЛОВАРЬ ТЕРМИНОВ