

УДК 332.62(075.32)
ББК 65.223я723
К28

Электронные версии книг
на сайте www.prospekt.org

Автор:

Касьяненко Т. Г. — доктор экономических наук, кандидат физико-математических наук, профессор кафедры корпоративных финансов и оценки бизнеса СПбГЭУ, научный руководитель направления «Оценка собственности».

Касьяненко Т. Г.

К28 Оценка недвижимости : учебник. — Москва : Проспект, 2017. — 512 с.
ISBN 978-5-392-19325-7

В книге рассмотрены теоретические и методологические аспекты оценки различных объектов недвижимости, правовое и информационное обеспечение оценки, особенности операций и сделок на рынке недвижимости, а также вопросы финансирования инвестиций в недвижимость и ипотечно-инвестиционный анализ.

Особенностью данной книги является изложение теоретических вопросов оценки в широком контексте экономики недвижимости с учетом факторов нормативно-правового регулирования оценочной деятельности. В ней уделено внимание как глубокой проработке самых сложных концептуальных аспектов теории оценки недвижимости, так и вопросам методологии, а также нюансам применения подходов и методов оценки недвижимости на практике. При этом изложение материала книги доступно, убедительно и проиллюстрировано на большом количестве примеров. Самоконтроль читателю в освоении теории помогут провести наборы контрольных вопросов, размещенные после каждой главы, и тесты, а практические навыки позволят закрепить многочисленные задачи, отражающие тонкости применения оценочной методологии.

Законодательство приводится по состоянию на январь 2016 г.

Книга предназначена для студентов, магистрантов и аспирантов, обучающихся по специализации «Оценка недвижимости», преподавателей, ведущих оценочные дисциплины, а также специалистов и руководителей фирм, ведущих свою деятельность на рынке недвижимости.

УДК 332.62(075.32)
ББК 65.223я723

Изображение на обложке Sashkin / Shutterstock.com.

Учебное издание

КАСЬЯНЕНКО ТАТЬЯНА ГЕННАДЬЕВНА
ОЦЕНКА НЕДВИЖИМОСТИ
Учебник

Оригинал-макет подготовлен компанией ООО «Оригинал-макет»
www.o-maket.ru; тел.: (495) 726-18-84

Санитарно-эпидемиологическое заключение

№ 77.99.60.953.Д.004173.04.09 от 17.04.2009 г.

Подписано в печать 10.09.2016. Формат 60×90 ¹/₁₆.

Печать цифровая. Печ. л. 32,0. Тираж 1000 (1-й завод 200) экз. Заказ №

ООО «Проспект»

111020, г. Москва, ул. Боровая, д. 7, стр. 4.

ISBN 978-5-392-19325-7

© Касьяненко Т. Г., 2016
© ООО «Проспект», 2016

ОГЛАВЛЕНИЕ

Введение	3
-----------------------	---

Раздел I ПРАВОВОЕ, ЭКОНОМИЧЕСКОЕ И ИНФОРМАЦИОННОЕ ОБЕСПЕЧЕНИЕ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ В СФЕРЕ НЕДВИЖИМОСТИ

Глава 1. Рынок недвижимости и его составляющие	5
1.1. Понятие недвижимости	5
1.2. Специфические черты и структура рынка недвижимости	11
1.3. Классификация объектов недвижимости	26
1.4. Операции и сделки на рынке недвижимости.....	31
<i>Контрольные вопросы</i>	37
Глава 2. Правовые основы оценки недвижимости	38
2.1. Классификация имущества и имущественных прав для целей оценки.....	38
2.2. Недвижимое имущество и недвижимая собственность	41
2.3. Право собственности в системе имущественных прав на недвижимость	49
<i>Контрольные вопросы</i>	70
Глава 3. Регулирование оценочной деятельности	71
3.1. Закон об оценочной деятельности	71
3.2. Международные стандарты оценки	76
3.3. Европейские стандарты оценки	79
3.4. Федеральные стандарты оценки.....	81
<i>Контрольные вопросы</i>	89
Глава 4. Инвестиции в недвижимость	90
4.1. Особенности инвестиций в недвижимость.....	90
4.2. Способы финансирования инвестиций в недвижимость.....	98
4.3. Портфельные инвестиции в недвижимость.....	110
4.4. Ипотечное кредитование как способ долгосрочного финансирования инвестиций в недвижимость	113
<i>Контрольные вопросы</i>	134

Глава 5. Цели и принципы оценки недвижимости	135
5.1. Цели и функции оценки недвижимости	135
5.2. Принципы оценки недвижимости	139
5.3. Основные виды стоимости, используемые в оценке недвижимости	150
5.4. Факторы, влияющие на величину стоимости	170
5.5. Процесс оценки недвижимости и его этапы	172
<i>Контрольные вопросы</i>	181

Глава 6. Информационное обеспечение в оценке недвижимости.

Техническая экспертиза и описание улучшений	182
6.1. Информация в оценке недвижимости и ее виды	182
6.2. Техническая экспертиза объекта недвижимости	189
6.3. Требования к отчету об оценке	191
6.4. Экспертиза отчетов об оценке	195
<i>Контрольные вопросы</i>	203

Раздел II ПОДХОДЫ И МЕТОДЫ ОЦЕНКИ НЕДВИЖИМОСТИ

Глава 7. Анализ наиболее эффективного использования (НЭИ)	204
7.1. Необходимость и суть анализа НЭИ	204
7.2. Факторы, определяющие НЭИ	205
7.3. Критерии НЭИ	208
7.4. Варианты анализа НЭИ земельного участка	215
7.5. Особые ситуации при анализе НЭИ	217
7.6. Методы проведения анализа НЭИ	219
7.7. Примеры анализа НЭИ	221
<i>Контрольные вопросы</i>	227

Глава 8. Затратный подход в оценке недвижимости	228
8.1. Общая характеристика Затратного подхода	228
8.2. Оценка стоимости восстановления/замещения улучшений	231
8.3. Износ и устаревания улучшений	264
8.4. Природа физического износа и методы его оценки	284
8.5. Методы оценки функционального устаревания	304
8.6. Методы оценки внешнего (экономического) устаревания	315
8.7. Методы оценки рыночной стоимости земельных участков	317
<i>Контрольные вопросы</i>	355

Глава 9. Сравнительный подход в оценке недвижимости	356
9.1. Особенности применения Сравнительного подхода	356
9.2. Анализ рынка недвижимости. Определение сопоставимости сделок	359
9.3. Сбор информации для МСП и проверка достоверности информации	361

9.4. Выбор единиц сравнения.....	363
9.5. Элементы сравнения и виды корректировок.....	366
9.6. Методы проведения корректировок.....	369
9.7. Другие методы Сравнительного подхода	392
<i>Контрольные вопросы</i>	397
<i>Задачи</i>	399
Глава 10. Доходный подход в оценке недвижимости.....	403
10.1. Общая характеристика Доходного подхода	403
10.2. Виды денежных потоков в оценке недвижимости	411
10.3. Анализ финансовых коэффициентов в оценке недвижимости	418
10.4. Ставки капитализации и дисконтирования.....	430
10.5. Метод прямой капитализации.....	441
10.6. Метод капитализации по норме отдачи	454
<i>Контрольные вопросы</i>	459
<i>Задачи для самостоятельного решения</i>	459
Глава 11. Ипотечно-инвестиционный анализ.....	465
11.1. Расчеты по ипотечным обязательствам с постоянными выплатами	465
11.2. Расчеты по ипотечным обязательствам с переменными выплатами	469
11.3. Финансовый левиридж	474
11.4. Методы расчета коэффициента капитализации при наличии заемного капитала	481
11.5. Традиционная ипотечно-инвестиционная техника.....	484
<i>Контрольные вопросы</i>	490
<i>Тесты</i>	490
<i>Задачи</i>	491
Глава 12. Согласование результатов оценки	493
12.1. Процедура и критерии согласования	493
12.2. Метод экспертных оценок.....	498
12.3. Метод анализа иерархий (МАИ)	500
<i>Контрольные вопросы</i>	507
Литература	508