

УДК 657.922(075.8)
ББК 65.441-5я73
Т34

Главный редактор издательства *Н.Д. Эриашвили*,
кандидат юридических наук, доктор экономических наук, профессор,
лауреат премии Правительства РФ в области науки и техники

Тепман, Леонид Наумович.
Т34 Оценка недвижимости: учеб. пособие для студентов вузов,
обучающихся по специальностям экономики и управления
(060000) / Л.Н. Тепман; под ред. В.А. Швандара. — 2-е изд.,
перераб. и доп. — М.: ЮНИТИ-ДАНА, 2015. — 463 с.

И. Швандар, Владимир Андреевич, ред.

ISBN 978-5-238-01152-3

Агентство СІР РГБ

Пособие посвящено одному из ключевых этапов оценки недвижимо-
сти — оценке рыночной стоимости объектов недвижимости.

Подробно рассматриваются основы оценки и типология объектов
недвижимости, методы оценки имущества и бизнеса предприятия. Ана-
лизируются методики оценки недвижимого имущества, земельных ре-
сурсов. Особое внимание уделяется лизингу и ипотеке.

ББК 65.441-5я73

ISBN 978-5-238-01152-3

© Л.Н. Тепман, 2006

© ИЗДАТЕЛЬСТВО ЮНИТИ-ДАНА, 2006

Принадлежит исключительное право на ис-
пользование и распространение издания.

Воспроизведение всей книги или любой ее
части любыми средствами или в какой-
либо форме, в том числе в Интернет-сети,
запрещается без письменного разрешения
издательства.

Оглавление

Введение	3
Часть I. ТИПОЛОГИЯ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ И МЕТОДЫ ОЦЕНКИ	7
Глава 1. Основные оценки	8
1.1. Понятие «объект недвижимости»	8
1.2. Принципы оценки недвижимости	11
1.3. Процесс оценки	23
Глава 2. Типология объектов недвижимости	28
2.1. Классификация объектов недвижимости	28
2.2. Техническая экспертиза объектов недвижимости	33
2.3. Особенности работы оценщика при освидетельствовании объекта оценки	35
2.4. Описание объекта оценки при составлении отчета	37
2.5. Сделки с недвижимостью	42
2.6. Управление и распоряжение недвижимым имуществом	44
2.7. Договор купли-продажи, пожизненная рента, договор дарения	49
Глава 3. Методы оценки имущества предприятий	54
3.1. Сбор первичной информации для оценки имущества предприятий	54
3.2. Особенности сделок с недвижимостью	61
3.3. Три подхода к оценке предприятий	66
3.4. Значение имущественного подхода к оценке предприятий	70
3.5. Анализ методик имущественного подхода к оценке предприятий	72
3.6. Затратный метод оценки недвижимости	83
3.7. Доходный метод оценки	107
3.8. Оценка недвижимости методом прямого сравнения продаж	134
3.9. Метод экспресс-оценки предприятия	156
3.10. Модель Эдвардса—Белла—Ольсона (особенности сделок с недвижимостью)	161
3.11. Метод анализа иерархий в оценке недвижимости	172
3.12. Стохастические методы в оценке бизнеса	180
Глава 4. Современные методы оценки бизнеса предприятия	184
4.1. Отечественная практика оценки стоимости имущества предприятия	184
4.2. Предпродажная подготовка бизнеса	192

4.3. Сравнительный анализ западных методов оценки бизнеса предприятия	196
4.4. Характеристика современных методов оценки бизнеса предприятия	210
Глава 5. Методика оценки различных видов недвижимости	254
5.1. Оценка недвижимости в составе чистых активов предприятия	254
5.2. Оценка зданий и сооружений	261
5.3. Документы и информация, необходимые для проведения оценочных работ	275
5.4. Экспертное заключение о рыночной стоимости (пример)	289
5.5. Оценка рыночной стоимости пакета акций (пример)	298
5.6. Отчет об оценке (пример)	340
Глава 6. Оценка недвижимого имущества	360
6.1. Требования при оценке производственных средств, машин, оборудования	360
6.2. Информационная система оценки стоимости машин и оборудования	367
6.3. Определение стоимости машин и оборудования на основе доходного подхода	369
6.4. Определение стоимости оборудования на основе затратного подхода	372
6.5. Особенности оценки машин и оборудования	374
6.6. Отчет об оценке машин и оборудования (примерное содержание)	380
Часть II. ОЦЕНКА ЗЕМЕЛЬНЫХ РЕСУРСОВ	383
Глава 7. Земельные ресурсы и их оценка	384
7.1. Земля как товар	384
7.2. Земельные резервы	386
7.3. Методика оценки земли	388
7.4. Стоимость, цена и налогообложение земли	397
7.5. Земельный налог и оценка земли: отечественный и зарубежный опыт	402
7.6. Определение арендной платы за земельные участки	406
7.7. Потери сельскохозяйственного назначения	409
Часть III. ЛИЗИНГ И ИПОТЕКА	413
Глава 8. Лизинг недвижимости	414
8.1. Общие положения, понятие «лизинг недвижимости»	414
8.2. Различия лизинга оборудования и лизинга жилья	419

8.3. Эффективность управления земельными ресурсами и лизинг	422
Глава 9. Ипотека и недвижимость	427
9.1. Состояние ипотечного кредитования в РФ	427
9.2. Рынок ипотечных ценных бумаг	436
9.3. Жилищное кредитование и правовые проблемы, новые инструменты в ипотеке	438
9.4. Ипотека земли и аренда	439
Заключение	445
Библиографический список	446
Терминологический словарь	448
Приложение	457