

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 / Л.Н. Тепман, В.А. Артамонов. — 3-е изд., перераб. и доп. — М.: ЮНИТИ-ДАНА, 2015. — 591 с.

**И. Артамонов, Виктор Александрович.**

ISBN 978-5-238-02633-6

Агентство СІР РГБ

Отражены основные понятия оценки недвижимости, подходы и методы оценки недвижимости, особенности процесса оценки в условиях современного российского рынка. Особое внимание уделено ипотечному кредитованию как инструменту преодоления кризисных явлений в экономике, альтернативным методам кредитования, таким как депозитно-ипотечная схема, жилищно-накопительные кооперативы, потребительское кредитование и др. Рассматриваются также актуальные в настоящее время риски, страхование.

Для студентов, изучающих дисциплины «Оценка собственности», «Оценка недвижимости», «Организация и финансирование инвестиций», «Оценка бизнеса», аспирантов, а также предпринимателей, инвесторов, консультантов и практикующих оценщиков.

**ББК 65.441-5я73**

ISBN 978-5-238-02633-6

© ИЗДАТЕЛЬСТВО ЮНИТИ-ДАНА, 2006, 2015

Принадлежит исключительное право на использование и распространение издания (ФЗ от 5 апреля 2013 г. № 44-ФЗ). 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

<b>Введение</b>	<b>3</b>
<b>Часть I. Типология объектов недвижимости, современные методы их оценки</b>	<b>5</b>
<b>Глава 1. Основы оценки</b>	<b>6</b>
1.1. Определение стоимости предприятий и объектов недвижимости	6
1.2. Принципы оценки недвижимости	10
1.3. Процесс оценки	22
<b>Глава 2. Типология объектов недвижимости</b>	<b>27</b>
2.1. Классификация объектов недвижимости	28
2.2. Особенности работы оценщика при освидетельствовании объекта оценки	33
2.3. Сделки с недвижимостью	42
2.4. Управление и распоряжение недвижимым имуществом. Возникновение права собственности	45
2.5. Договор купли-продажи, пожизненной ренты дарения	50
<b>Глава 3. Методы оценки имущества предприятия</b>	<b>55</b>
3.1. Сбор первичной информации для оценки имущества предприятий	55
3.2. Особенности сделок с недвижимостью	63
3.3. Три подхода к оценке предприятия	68
3.4. Имущественный подход к оценке предприятия	72
3.5. Анализ методик имущественного подхода к оценке предприятия	74
3.6. Затратный метод оценки недвижимости	86
3.7. Доходный метод оценки	113
3.8. Оценка недвижимости методом прямого сравнения продаж	142

3.9. Метод экспресс оценки предприятия	165
3.10. Модель Эдвардса-Белла-Ольсона (особенности сделок недвижимостью)	171
3.11. Метод анализа иерархий в оценке недвижимости	184
3.12. Стохастические методы в оценке бизнеса	194
<b>Глава 4. Современные методы оценки бизнеса предприятия</b>	<b>199</b>
4.1. Российская практика оценки стоимости имущества предприятия	199
4.2. Предпродажная подготовка бизнеса	207
4.3. Сравнительный анализ зарубежных методов оценки бизнеса предприятия	211
4.4. Характеристика современных методов оценки бизнеса предприятия	225
<b>Глава 5. Методика оценки разных видов недвижимости</b>	<b>272</b>
5.1. Оценка недвижимости в составе чистых активов предприятия	272
5.2. Оценка зданий и сооружений	280
5.3. Оценка недостроенной недвижимости, оценка стоимости предприятий бизнеса	294
5.4. Экспертное заключение о рыночной стоимости (пример)	319
5.5. Оценка рыночной стоимости пакета акций и доли в уставном капитале (пример)	329
<b>Часть II. Оценка движимого имущества, лизинг</b>	<b>393</b>
<b>Глава 6. Оценка движимого имущества</b>	<b>394</b>
6.1. Требования при оценке производственных средств, машин, оборудования	394
6.2. Информационная система оценки стоимости машин, оборудования	401
6.3. Определение стоимости оборудования на основе доходного подхода	402
6.4. Затратный подход к определению стоимости оборудования	405
6.5. Особенности оценки машин и оборудования	409
<b>Глава 7. Лизинг недвижимости</b>	<b>415</b>
7.1. Общие положения, понятие о лизинге недвижимости	415
7.2. Различия лизинга оборудования и лизинга жилья	421

7.3. Эффективность управления земельными ресурсами и лизинг	425
<b>Часть III. Ипотечное кредитование, риски, страхование</b>	<b>429</b>
<b>Глава 8. Состояние ипотечного кредитования в Российской Федерации</b>	<b>430</b>
8.1. Система ипотечного и жилищного кредитования в России: проблемы и пути решения	430
8.2. Функции ипотечного кредитования	444
8.3. Ипотечный кредит как инструмент преодоления кризисных явлений в экономике	446
8.4. Государственная политика в области ипотеки в период финансового кризиса	449
8.5. Преимущества депозитарно-ипотечной схемы кредитования во время кризиса	453
8.6. Коммерческая ипотека в условиях кризиса.	454
8.7. Банки, ипотека, ипотечный кредит	457
8.8. Ипотека на депозите	460
8.9. Доступное жилье: альтернатива ипотеки	460
8.10. Земельная ипотека	462
8.11. Дефолт по ипотеке	464
<b>Глава 9. Ипотека в зарубежных странах</b>	<b>466</b>
9.1. Ипотека в Германии	466
9.2. Ипотечные ссуды за рубежом	475
9.3. Перспективность ипотеки в европейских странах	487
<b>Глава 10. Ипотечные кредиты</b>	<b>490</b>
10.1. Ипотечный кредит без поручительства	490
10.2. Региональные модели ипотечного кредитования	491
10.3. Банковские риски на рынке ипотеки	495
10.4. Состояние ипотечного кредитования как совокупный фактор развития рынка жилья и ипотечных ценных бумаг	497
10.5. Жилищное кредитование	502
10.6. Ипотека земли	504
10.7. Аренда и ипотека	506
10.8. Ипотечное кредитование и жилищная проблема	510
<b>Глава 11. Управление финансовыми рисками на рынке ипотечного кредитования</b>	<b>512</b>
11.1. Платежный спрос и параметры предоставления кредита	512

Оглавление	591
11.2. Риски заемщика	513
11.3. Риски вкладчика и кредитора	519
11.4. Риск ликвидности, ипотечного агенства и инвестора в ценные бумаги	527
<b>Глава 12. Страхование недвижимости</b>	<b>529</b>
12.1. Общая ситуация на рынке страховых услуг в сфере недвижимости	529
12.2. Ипотечное страхование в период кризиса	532
12.3. Виды страховых услуг на первичном и вторичном рынке недвижимости	534
12.4. Страхование финансовых рисков в долеом строительстве	539
12.5. Страхование при ипотечном кредитовании и залоге недвижимости	541
12.6. Страхование при потере прав на недвижимое, имущество в будущем (титульное страхование)	543
<b>Заключение</b>	<b>546</b>
<b>Библиографический список</b>	<b>547</b>
<b>Приложения</b>	<b>549</b>