

УДК 332.62(075.32)
ББК 65.223я723
О-93

Электронные версии книг
на сайте www.prospekt.org

Авторы:

Асаул Анатолий Николаевич — профессор кафедры «Экономика предпринимательства и инноваций» Санкт-Петербургского государственного архитектурно-строительного университета, профессор, доктор экономических наук, заслуженный деятель науки РФ;

Старинский Владислав Николаевич — профессор кафедры «Производственный менеджмент и инновации» Санкт-Петербургского государственного экономического университета, профессор, доктор экономических наук;

Асаул Максим Анатольевич — профессор кафедры «Экономика автомобильного транспорта» Московского автомобильного-дорожного государственного технического университета, доцент, доктор экономических наук;

Грахова Евгения Валерьевна — доцент кафедры «Промышленное и гражданское строительство» Ижевского государственного технического университета им. М. Т. Калашникова.

Рецензенты:

Краюхин Г. А. — заслуженный деятель науки РФ, доктор экономических наук, профессор (Санкт-Петербургский государственный экономический университет);

Румянцев А. А. — заслуженный деятель науки РФ, доктор экономических наук, профессор (Институт проблем региональной экономики РАН).

Под редакцией заслуженного деятеля науки РФ, доктора экономических наук, профессора **А. Н. Асаула.**

Асаул А. Н.

О-93 Оценка объектов недвижимости: учебник / А. Н. Асаул, В. Н. Старинский, М. А. Асаул, Е. В. Грахова; под ред. А. Н. Асаула. — Москва : Проспект, 2016. — 384 с.

ISBN 978-5-392-19654-8

Структура и содержание учебника соответствуют компетентностному подходу Федерального государственного образовательного стандарта высшего профессионального образования (ФГОС ВПО) 3-го поколения.

Учебник дает представление о теории и практике оценки объектов недвижимости. В нем рассмотрены теоретические и методические аспекты оценки объектов недвижимости, ее правовое и информационное обеспечение. Приведены основные понятия, применяемые в оценочной деятельности, цели и информационное обеспечение процесса определения стоимости оцениваемых объектов; систематизированы правовые основы оценки объектов недвижимости и раскрыта система регулирования оценочной деятельности в Российской Федерации. Описаны подходы, методы и принципы оценки объектов недвижимости, соответствующие международным стандартам и учитывающие специфику отечественных рыночных условий, на конкретных примерах показана их реализация в практической оценочной работе.

Предназначен для студентов, обучающихся по направлениям подготовки 222000 «Инноватика» (квалификация (степень) «Бакалавр»); 080100 «Экономика» (квалификация (степень) «Бакалавр»); 38.03.02 «Менеджмент» (уровень бакалавриата); 27.04.05 «Инноватика» (уровень магистратуры); 38.04.01 «Экономика» (уровень магистратуры); 38.04.02 «Менеджмент» (уровень магистратуры), а также для аспирантов, преподавателей экономических вузов и факультетов и предпринимателей различных сфер деятельности.

УДК 332.62(075.32)
ББК 65.223я723

Учебное издание

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 30.11.2015. Формат 60×90 1/16.

Печать цифровая. Печ. л. 24,0. Тираж 1000 (1-й завод 200) экз. Заказ №

ООО «Проспект»

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

© Асаул А. Н., Старинский В. Н.,
Асаул М. А., Грахова Е. В., 2015

© АНО «Институт проблем
экономического возрождения», 2015
© ООО «Проспект», 2015

ISBN 978-5-392-19654-8

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