

# СОДЕРЖАНИЕ

ПРЕДИСЛОВИЕ .....	1
<b>ОСНОВЫ ТЕОРИИ СТОИМОСТИ ДЕНЕГ ВО ВРЕМЕНИ</b>	
ГЛАВА 1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ .....	3
1.1. Основные определения .....	3
1.2. Техника расчета настоящей стоимости .....	6
ГЛАВА 2. СТАНДАРТНЫЕ ФУНКЦИИ СЛОЖНОГО ПРОЦЕНТА ДЛЯ РАСЧЕТА ДЕНЕЖНЫХ ПОТОКОВ .....	14
2.1. Будущая стоимость единицы .....	14
2.2. Настоящая стоимость единицы .....	14
2.3. Настоящая стоимость аннуитета .....	15
2.4. Взнос на амортизацию единицы .....	16
2.5. Будущая стоимость аннуитета .....	17
2.6. Коэффициент фонда возмещения .....	18
2.7. Взаимосвязь между шестью функциями сложного процента .....	19
<b>ПРИНЦИПЫ ОЦЕНКИ НЕДВИЖИМОСТИ</b>	
ГЛАВА 1. ОБЩИЕ ПРИНЦИПЫ ОЦЕНКИ .....	23
1.1. Позиция, отражающая точку зрения пользователя .....	23
1.2. Позиция, отражающая взаимоотношения компонентов собственности .....	24
1.3. Позиция, отражающая точку зрения рынка .....	27
ГЛАВА 2. АНАЛИЗ НАИЛУЧШЕГО И НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ .....	30
2.1. Общие положения .....	30
2.2. Основные понятия и определения .....	31
2.3. Последовательность выполнения анализа наилучшего и наиболее эффективного использования .....	33
2.4. Примеры анализа наилучшего и наиболее эффективного использования .....	36
2.5. Составление отчетов и заключений о наилучшем и наиболее эффективном использовании .....	40
2.6. Особые случаи применения анализа наилучшего и наиболее эффективного использования .....	41
<b>ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ УЧАСТКА ЗЕМЛИ</b>	
1.1. Применение принципов оценки при оценке земли .....	46
1.2. Общие положения .....	47
1.3. Методы оценки земли .....	48

## **ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ НЕДВИЖИМОСТИ ЗАТРАТНЫМ МЕТОДОМ**

ГЛАВА 1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ .....	55
1.1. Применение принципов оценки в затратном методе .....	55
1.2. Область применения и ограничения затратного метода .....	57
1.3. Последовательность определения рыночной стоимости недвижимости затратным методом .....	59
ГЛАВА 2. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СТОИМОСТИ СТРОИТЕЛЬСТВА .....	61
2.1. Восстановительная и заменяющая стоимости строительства .....	61
2.2. Структура и элементы стоимости строительства .....	62
2.3. Методы определения стоимости строительства .....	65
ГЛАВА 3. ОПРЕДЕЛЕНИЕ НАКОПЛЕННОГО ИЗНОСА ЗДАНИЙ И СООРУЖЕНИЙ .....	69
3.1. Общие положения и определения .....	69
3.2. Методы оценки накопленного износа .....	71

## **ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ НЕДВИЖИМОСТИ МЕТОДОМ СРАВНЕНИЯ ПРОДАЖ**

ГЛАВА 1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ .....	86
1.1. Применение принципов оценки в методе сравнения продаж .....	86
1.2. Область применения и ограничения метода сравнения продаж .....	87
1.3. Последовательность применения метода сравнения продаж .....	87
ГЛАВА 2. ТЕХНИКА АНАЛИЗА И КОРРЕКТИРОВОК В МЕТОДЕ СРАВНЕНИЯ ПРОДАЖ .....	89
2.1. Выбор единиц сравнения .....	89
2.2. Выбор элементов сравнения .....	90
2.3. Анализ и корректировка элементов сравнения .....	91
2.4. Техника выполнения корректировок .....	97
2.5. Определение рыночной стоимости на основе показателей дохода и цены продажи .....	102
2.6. Практическое применение метода сравнения продаж .....	104

## **ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ НЕДВИЖИМОСТИ МЕТОДОМ КАПИТАЛИЗАЦИИ ДОХОДА**

ГЛАВА 1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ .....	117
1.1. Применение принципов оценки в методе капитализации дохода .....	117
1.2. Особенности приносящей доход недвижимости .....	118
1.3. Основные понятия и определения .....	119
1.4. Методы капитализации дохода .....	123
ГЛАВА 2. ПРОГНОЗИРОВАНИЕ БУДУЩИХ ДОХОДОВ .....	125
2.1. Виды договоров аренды и арендных платежей .....	125
2.2. Анализ договоров аренды .....	126
2.3. Последовательность определения показателей дохода .....	128
2.4. Пример составления реконструированного отчета о доходах для многоквартирного жилого дома .....	134