

Опубликовано на нашем сайте: 28 февраля 2003 г.

**ФИНАНСОВАЯ АКАДЕМИЯ
ПРИ ПРАВИТЕЛЬСТВЕ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ
Кафедра «Оценка собственности»**

«Обсуждено»

«Утверждаю»

Протокол заседания кафедры

Проректор по учебной работе

№ 12 от 28.04 2000 г.

_____ М.А. Эскиндаров

Зав. кафедрой _____
проф. Федотова М.А.

« ____ » _____ 2000 г.

Обсуждено на заседании Ученого Совета
по специальности «Финансы и кредит»

Доц. Иванова Е.Н.

Программа

курса «Оценка стоимости недвижимости»

Москва 2000

Тематический план
лекций и семинарских занятий по курсу:
«Оценка стоимости недвижимости»

Название темы	Лекции	Семинары
1. Понятия, цели и организация оценки недвижимости.	2	2
2. Источники информации, необходимые для оценки недвижимости.	2	2
3. Временная оценка денежных потоков.	2	6
4. Доходный подход к оценке недвижимости.	6	6
5. Ипотечно-инвестиционный анализ.	4	4
6. Сравнительный подход к оценке недвижимости.	6	4
7. Оценка недвижимости затратным подходом.	6	6
8. Анализ наилучшего и наиболее эффективного использования.	2	2
1. Примеры оценки для разных типов недвижимости, назначение и составление отчета.	4	2
Итого:	34	34

По курсу «Оценка стоимости недвижимости» предусмотрено написание курсовой работы и экзамен.

1 Раздел. Основные понятия оценки стоимости недвижимости.

Предмет и метод курса «Оценка стоимости недвижимости», его место и связь с другими дисциплинами.

Тема 1. Понятия, цели и организация оценки стоимости недвижимости.

Недвижимость как объект оценки, понятие недвижимости в отечественном и зарубежном законодательстве. Основные цели оценки. Виды стоимости, определенные в процессе оценки. Принципы оценки недвижимости, основанные на представлениях пользователя и производителя, принципы, связанные с рыночной средой, принцип наилучшего и наиболее эффективного использования. Содержание этапов оценки недвижимости. Международные и отечественные стандарты оценки. Правовое регулирование оценочной деятельности в РФ.

Тема 2. Источники информации, необходимые для оценки недвижимости.

Рынок недвижимости, его структура, факторы, влияющие на его функционирование. Классификация объектов недвижимости. Анализ права собственности на объект недвижимости и влияния его ограничений. Физические характеристики объекта недвижимости. Техническое обследование объекта. Оценка состояния зданий и сооружений. Состав информации: внутренняя и внешняя экономическая информация. Договорная документация.

Тема 3. Временная оценка денежных потоков.

Виды денежных потоков, генерируемые недвижимостью. Источники риска инвестиций в недвижимость. Особенности использования шести функций сложного процента при оценке недвижимости.

II Раздел. Основные методы оценки стоимости недвижимости.

Тема 4. Доходный подход к оценке недвижимости.

Экономическое содержание, сфера применения доходного подхода к оценке недвижимости. Методы доходного подхода, необходимые условия для их использования.

Прогнозирование доходов, приносимых недвижимостью. Типы договоров аренды, виды арендных платежей. Потенциальный валовой доход. Расчет поправки на недоиспользование недвижимости и потери в сборе. Действительный валовой доход. Состав эксплуатационных расходов. Постоянные и переменные расходы. Чистый операционный доход. Анализ и нормализация отчетности в процессе оценки.

Построение коэффициента капитализации. Ставка дохода на инвестиции и норма возврата капитала. Методы расчета требуемой ставки дохода на инвестиции: метод кумулятивного построения, метод рыночной экстракции, модель оценки капитальных активов. Анализ рисков при оценке недвижимости. Методы определения нормы возврата капитала: метод линейного списания капитала, метод равномерно-аннуитетного списания капитала метод возврата капитала по безрисковой ставке доходности.

Методы расчета коэффициента капитализации для оценки недвижимости. Метод кумулятивного построения: определение безрисковой ставки доходности, премий за риск, ликвидность, управление,

нормы возврата капитала. Метод рыночной экстракции. Метод инвестиционной группы, сфера применения. Метод коэффициента покрытия долга. Метод связанных инвестиций. Особенности построения коэффициента капитализации при увеличении (частичном уменьшении) стоимости недвижимости в конце периода владения.

Оценка недвижимости методом техники остатка. Техника остатка для оценки земли. Техника остатка для оценки зданий.

Метод дисконтированных денежных потоков, сфера применения, этапы оценки. Определение длительности прогнозного периода, факторы ее определяющие. Прогнозирование потока доходов. Методы расчета стоимости недвижимости на конец анализируемого периода. Анализ инвестиционных рисков. Расчет ставки дисконта. Виды ставок дисконта, их взаимосвязь с типом денежного потока. Расчет суммарной текущей стоимости доходов от недвижимости за анализируемый период.

Тема 5. Ипотечно-инвестиционный анализ.

Ипотечный кредит, его виды, роль в инвестиционном процессе. Типичное финансирование, влияние условий финансирования на цену недвижимости. Оценка эффективности привлечения заемных средств. Анализ условий кредитного договора. Расчет затрат на обслуживание долга. Ипотечная постоянная, коэффициент ипотечной задолженности, коэффициент покрытия долга. Способы финансирования недвижимости, обремененной ипотечным кредитом, при ее перепродаже.

Ипотечно-инвестиционный анализ – традиционная модель. Техника Элвуда, особенности применения для недвижимости с постоянным и изменяющимся доходом. Модель Элвуда с применением коэффициента покрытия долга.

Тема 6. Сравнительный подход к оценке недвижимости.

Экономическое содержание определения рыночной стоимости недвижимости сравнительным подходом. Преимущества и недостатки подхода, сфера применения. Накопление информационной базы, сегментация рынка недвижимости, требования, предъявляемые оценщиком к информации по объектам аналогам.

Метод прямого сравнительного анализа продаж. Этапы оценки недвижимости. Единицы сравнения, элементы сравнения. Виды поправок: процентные и денежные поправки (относительные и абсолютные).

Методы расчета поправок: метод парных продаж, метод прямого сравнения характеристик, экспертный метод, статистический метод.

Метод сопоставления цены и дохода. Схемы оценки недвижимости с использованием валового рентного мультипликатора и общего коэффициента капитализации.

Тема 7. Оценка недвижимости затратным подходом.

Экономическое содержание затратного подхода. Преимущества, недостатки, необходимые условия для применения. Этапы оценки недвижимости затратным подходом.

Оценка земельного участка. Содержание методов оценки. Особенности оценки земельного участка в отечественной практике.

Оценка зданий и сооружений. Стоимость воспроизводства и стоимость замещения. Структура стоимости строительства. Строительные нормы и правила. Проектно-сметная документация. Сметная стоимость строительства. Индексы цен в строительстве. Методы оценки стоимости зданий и сооружений: метод сравнительной единицы; метод укрупненных элементных показателей стоимости строительства; метод единичных расценок.

Расчет общего накопленного износа зданий и сооружений. Виды износа: физический, функциональный, экономический. Понятия устранимого и неустранимого износа, методы расчета общего накопленного износа.

Способы оценки устранимого и неустранимого физического износа. Особенности определения износа долгоживущих и короткоживущих элементов здания. Методы оценки устранимого и неустранимого функционального износа. Расчет внешнего износа методом капитализации дохода, относимого к изменению внешних условий; метод парных продаж.

III Раздел. Особенности оценки объектов недвижимости различного назначения.

Тема 8. Анализ наилучшего и наиболее эффективного использования.

Сущность процесса наилучшего и наиболее эффективного использования. Обязательные условия для проведения оценки: законодательная разрешенность, физическая осуществимость, достаточность финансовых ресурсов, максимальная продуктивность. Этапы анализа наилучшего и наиболее эффективного использования. Особенности оценки земельного участка как свободного. Оценка земельного участка как улучшенного.

Тема 9. Примеры оценки для разных типов недвижимости. Назначение и составление отчета.

Особенности отечественной практики оценки объектов недвижимости. Специфика оценки недвижимости в зависимости от целей оценки и типа объекта.

Оценка недвижимости в составе активов действующего предприятия. Затратный метод как наиболее применяемый. Процедура оценки объектов. Определение восстановительной стоимости. Особенности расчета накопленного износа. Специфика оценки недвижимости для вноса в уставной капитал. Закон РФ «Об акционерных обществах». Влияние производственной мощности оцениваемого объекта на его стоимость.

Процедура оценки офисного здания для целей купли продажи. Особенности применения методов доходного, затратного и сравнительного подходов.

Отчет об оценке, его основные разделы. Требования к написанию отчета.

План семинарских занятий по курсу: «Оценка стоимости недвижимости»

Тема 1. Понятия, цели и организация оценки недвижимости.

1. Понятие недвижимости как объекта оценки и основные цели определения рыночной стоимости.
2. Виды стоимости.
3. Принципы оценки.
4. Содержание основных этапов оценки.

Тема 2. Источники информации, необходимые для оценки недвижимости.

1. Характеристика внешней информации.
2. Внутренняя информация: методы сбора, анализа и использования в оценке.

Тема 3: Временная оценка денежных потоков.

1. Сложный процент.
2. Дисконтирование.
3. Текущая стоимость аннуитета.
4. Взнос на погашение кредита.
5. Будущая стоимость аннуитета.
6. Взнос на накопление фонда.

Тема 4: Доходный подход к оценке недвижимости.

1. Общая характеристика доходного подхода и его методов.
2. Прогнозирование дохода, приносимого недвижимостью.
3. Методы расчета норм возврата капитала.
4. Методы построения коэффициентов капитализации.
5. Метод дисконтированных денежных потоков.
6. Решение задач.

Тема 5. Ипотечно-инвестиционный анализ.

1. Общая характеристика ипотечно-инвестиционного анализа.
2. Расчет показателей, необходимых для оценки.
3. Традиционная техника ипотечно-инвестиционного анализа.
4. Техника Элвуда.
5. Решение задач.

Тема 6. Сравнительный подход к оценке недвижимости.

1. Характеристика рынка недвижимости.
2. Анализ элементов сравнения.
3. Виды поправок. Методы расчета и внесения поправок.
4. Метод соотнесения цены и дохода.
5. Решение задач.

Тема 7. Оценка недвижимости затратным подходом.

1. Общая характеристика затратного подхода.
2. Методы оценки земли.
3. Методы расчета восстановительной стоимости зданий и сооружений.
4. Характеристика видов износа.
5. Методы расчета накопленного износа.
6. Решение задач.

Тема 8: Анализ наилучшего и наиболее эффективного использования.

1. Общая характеристика принципа.
2. Оценка земельного участка как незастроенного.
3. Оценка недвижимости с учетом улучшений.
4. Решение задач.

Тема 9: Примеры оценки для разных типов недвижимости, назначение и составление отчета.

1. Особенности оценки недвижимости различного назначения.

2. Основные требования к отчету об оценке и порядок его составления.

Тематика курсовых работ

1. Особенности российского рынка недвижимости.
2. Сегментация рынка недвижимости.
3. Обработка информации в процессе оценки недвижимости.
4. Анализ наилучшего и наиболее эффективного использования.
5. Затратный подход к оценке недвижимости.
6. Оценка земли.
7. Оценка зданий и сооружений.
8. Оценка городских земель.
9. Оценка с/х земель.
10. Оценка лесных угодий.
11. Расчет износа зданий и сооружений.
12. Сравнительный подход к оценке недвижимости.
13. Метод парных продаж.
14. Техника выполнения корректировок при оценке недвижимости методом парных продаж.
15. Ценовые мультипликаторы и их использование при оценке недвижимости сравнительным подходом.
16. Метод капитализации дохода.
17. Построение коэффициента капитализации.
18. Прогнозирование доходов, приносимых недвижимостью.
19. Метод дисконтированных денежных потоков.
20. Ипотечное кредитование.
21. Ипотечно-инвестиционный анализ.
22. Техника Элвуда.

23. Оценка стоимости частичных прав.
24. Особенности оценки жилой недвижимости.
25. Особенности коммерческой недвижимости.
26. Сравнительная характеристика основных подходов к оценке недвижимости.
27. Особенности ипотечного кредитования в России.
28. Влияние государственных и иных ограничений на оценочную стоимость недвижимости.
29. Особенности оценки недвижимости при оценке имущества предприятия.
30. Основные участники рынка недвижимости.
31. Методы определения нормы возврата кредита.
32. Виды договоров аренды объектов недвижимости, их влияние на прогнозирование доходов.
33. Методы расчета восстановительной стоимости зданий и сооружений.
34. Метод соотношения цены и дохода.
35. Метод прямого анализа продаж.
36. Методы расчета поправок при сравнительном подходе к оценке недвижимости.
37. Доходный подход к оценке недвижимости.
38. Методы оценки стоимости реверсии.

Литература

1. Гражданский кодекс Российской Федерации, часть 1, от 21.10.94 г.;

2. Единые стандарты профессиональной практики оценки, разработаны и установлены комиссией по стандартам Фонда оценки, изданы в 1993 году;
3. Закон города Москвы от 11 февраля 1998 года № 3 «Об оценочной деятельности в городе Москве»;
4. Международные стандарты оценки СМО 1-4. – Москва: Международной Комитет по Стандартам Оценки Имущества, 1995.
5. Постановление Правительства Москвы «О концепции развития ипотечного жилищного кредитования в г. Москве» от 11 августа 1998 года № 625;
6. Постановление Правительства Москвы «О реализации концепции развития ипотечного жилищного кредитования в г. Москве» от 6 октября 1998 года № 767;
7. Распоряжение Мэра «О нормативных правовых актах по оценке недвижимости» №644-РМ от 29 июля 1998.
8. Стандарты профессиональной деятельности в области оценки недвижимого имущества СТО РОО 21-05-95. – Москва: РОО, 1995.
9. Федеральный закон РФ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» от 02.07. 98 года № 125-ФЗ;
10. Федеральный закон РФ «Об ипотеке (залоге недвижимости)» от 16.07.98 года № 102-ФЗ;
11. Федеральный закон РФ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29.07.98 года № 135-ФЗ;
12. Болдырев В.С., Федоров А.Е. Введение в теорию оценки недвижимости. – Москва: ЮНИТИ 1997.
13. Бухарина Б. «Море штормит, а корабль идет», ж. Тригон, № 137 (238), 16.09.98 г., часть 3;

14. Волчков Н.Г. Справочник по недвижимости М., ИНФРА-М, 1996.
15. Галушка А., Коплус С. Экономические основы оценки недвижимости, Москва 1997 год;
16. И.Т. Балабашов «Операции с недвижимостью в России М., Финансы и статистика, 1996.
17. Калачева С.А., Операции с недвижимостью, Москва, «ПРИОР», 1997 г.;
18. Коплус С.А. «Некоторые аспекты оценки активов при кредитовании под залог имущества», ежемесячный информационно-аналитический бюллетень рынка недвижимости Rway, №40, июнь 1998 г.
19. Коростелев С.П., основы теории и практики оценки недвижимости. Учебное пособие, Москва, 1998 год.;
20. Кудрявцев В.А., Кудрявцева Е.В., Основы организации ипотечного кредитования. Учебное пособие. Москва, «Высшая школа», 1998 г.;
21. Кузнецов В.С., Кузнецов А.С. «Оценка недвижимости промышленных предприятий для целей налогообложения» / Аудиторские ведомости №1 1998.
22. Кучерова О., «К лету квартирный рынок стабилизируется», г. Известие, 23.03.99 г., приложение «Недвижимость»;
23. Нагаев Р.Т. Недвижимость: землеустройство, градостроительство, экономика. Терминологический словарь. – Москва: Перспектива. РОО, 1998.
24. Нейман Е.И. «Независимая оценка.» / Финансовая газета №1 1999.

25. Организация оценки и налогообложения недвижимости / Под редакцией Джозефа К. Эккерта. Москва – РОО, 1997.
26. Оценка объектов недвижимости: теоретические и практические аспекты. / Под редакцией В.В. Григорьева. Москва: ИНФРА-М, 1997.
27. Оценка рыночной стоимости недвижимости. / Под редакцией Зарубина В.Н., Рутгайзера В.М. – Москва: Дело, 1998.
28. Пахомова Е. «Жилищный ипподром», г. Московский комсомолец, №41, 03.03.99 г.;
29. Савин С. «На рынке недвижимости хуже уже не будет», г. Известие, 23.03.99 г., приложение «Недвижимость»;
30. Слюсарева Н.Г. «Организация оценки объектов недвижимости на базе рыночной стоимости.» / Аудиторский ведомости №4 1998.
31. Справочник финансиста предприятия. / Под редакцией Володина А.А. – Москва: ИНФРА-М, 1996.
32. Степанова И.Н. «Правовое регулирование оценочной деятельности: московский опыт.» / Финансовая газета №26 1998.
33. Тарасевич Е.И. Финансовые инвестиции в недвижимость, Санкт-Петербург, 1996 год;
34. Техническая инвентаризация зданий жилищно-гражданского назначения и оценка их стоимости. / Под редакцией Ким Е.П. – Москва: Экспертное бюро-М, 1997.
35. Фридман Д., Ордуэй Н., Анализ и оценка приносящей доход недвижимости, Москва, Дело, 1997 год;
36. Халин Д.И. «Почему оценщики не в ладах с законом?» / Экономика и жизнь №50 1998.

37. Харрисон Г., Оценка недвижимости. Учебное пособие. Перевод с английского, Москва, «РИО», Мособлполиграфиздат, 1994 г.;
38. Черняк А.В. оценка городской недвижимости М, РДЛ., 1996.
39. Черняк А.Ф., Оценка городской недвижимости, Москва, «Русская деловая литература», 1996 г.№
40. Шабалин В.Г., Сделки с недвижимостью, Москва, ИИД «Филинь», 1998 г.№
41. Шавина Т., «Москва вступает в зону ипотеки», ж. Тригон, № 137 (238), 16.09.98 г., часть 3.

Объем 1,0 п.л.

Тираж 100 экз.