

ОГЛАВЛЕНИЕ

ОГЛАВЛЕНИЕ	3
ВВЕДЕНИЕ	8
ГЛАВА 1. НЕДВИЖИМОСТЬ КАК ОБЪЕКТ ИНВЕСТИРОВАНИЯ И УПРАВЛЕНИЯ	12
1.1. Компоненты и жизненный цикл объекта недвижимости.....	12
1.1.1. Определение понятия недвижимости	12
1.1.2. Жизненный цикл объекта недвижимости.....	19
1.2. Характеристики физической сущности объектов недвижимости и внешней среды.....	23
1.2.1. Характеристики природных элементов объекта недвижимости.....	23
1.2.2. Характеристики улучшений в составе объектов недвижимости	29
1.2.3. Элементы и характеристики физической среды	34
1.3. Юридические и социальные характеристики объекта недвижимости и окружающей среды.....	35
1.3.1. Характеристики юридической сущности и правовой среды	35
функционирования объекта недвижимости	35
1.3.2. Социальная сущность и социальная среда функционирования	42
объекта недвижимости	42
1.4. Экономическая сущность недвижимости и рыночная среда	43
1.4.1. Недвижимость как экономическое благо	43
1.4.2. Рыночная среда и операции с недвижимостью.....	47
1.4.3. Организация управления доходностью недвижимости	58
Заключение по главе 1	76
ГЛАВА 2. ПРОЕКТИРОВАНИЕ ДОХОДНОСТИ ОБЪЕКТА НЕДВИЖИМОСТИ	77
2.1. Структурирование доходов и расходов	77
2.1.1. Доходная часть бюджета объекта.....	77
2.1.2. Структура операционных расходов	83
2.1.3. Чистые доходы, генерируемые объектом недвижимости.....	87
2.2. Планирование поступления доходов	88
2.2.1. Формирование потенциального валового дохода.....	88
2.2.2. Определение текущих рыночных ставок арендной платы	94
2.2.3. Прогнозирование изменения ставок арендной платы	106
2.2.4. Расчет эффективного валового дохода	115

2.3. Формирование расходной части бюджета объекта	119
2.3.1. Планирование постоянных расходов	120
2.3.2. Планирование переменных расходов.....	133
2.4. Оптимизация доходов и расходов изменением объемно-компоновочного решения объекта	158
2.5. Выбор схемы финансирования недвижимости и расчет платежей по обслуживанию долга	160
2.5.1. Ставка процента как параметр системы ссудного финансирования	160
2.5.2. Расчет платежей по обслуживанию долга	165
2.6. Оптимизация управления доходностью объекта	168
2.6.1. Показатели эффективности хозяйствования на объекте.....	168
2.6.2. Управление потерями доходов, обусловленными эффектом операционного леведреджа	172
2.6.3. Оптимизация загрузки объекта арендаторами	175
Заключение по главе 2	178
ГЛАВА 3. МЕТОДОЛОГИЯ ОЦЕНКИ ДЛЯ УПРАВЛЕНИЯ СТОИМОСТЬЮ НЕДВИЖИМОСТИ	179
3.1. Формирование цели оценки и обоснование вида стоимости	179
3.1.1. Назначение и результаты оценки недвижимости	179
3.1.2. Система стоимостей и статус рыночной стоимости.....	183
3.1.3. Экономические стоимости, производные от рыночной.....	190
3.1.4. Вспомогательные стоимости	195
3.2. Принципы и процедуры оценки	204
3.2.1. Учет взаимосвязи и взаимовлияния компонентов собственности.....	205
3.2.2. Принципы анализа и учета влияния рыночной среды	209
3.2.3. Анализ и учет влияния предпочтений типичных пользователей.....	211
3.2.4. Процедуры оценки недвижимости.....	213
3.2.5. Консультирование заказчика оценки о выборе вида стоимости и об использовании результатов оценки.....	217

3.3. Норма отдачи на капитал как инструмент экономического анализа и оценки.....	229
3.4. Экономико-математическое моделирование инвестиционных операций с недвижимостью	238
Заключение по главе 3.	249
ГЛАВА 4. ДОХОДНЫЙ ПОДХОД К ОЦЕНКЕ ИНВЕСТИЦИОННОЙ НЕДВИЖИМОСТИ	250
4.1. Модели и методы доходного подхода.....	250
4.2. Техники метода прямой капитализации доходов	254
4.2.1. Техники мультипликаторов валового дохода	255
4.2.2. Техники коэффициентов капитализации.....	258
4.2.3. Техники остатка	266
4.2.4. Сравнение техник и обратные задачи оценки.....	268
4.3. Техники метода капитализации доходов по норме отдачи	272
4.3.1. Техники непосредственного дисконтирования.....	272
4.3.2. Модельные техники	277
4.3.3. Техники ипотечно-инвестиционного анализа.....	284
4.3.4. Сравнительный анализ техник метода капитализации доходов по норме отдачи.....	285
4.4. Использование моделей и инструментов доходного подхода в системе управления стоимостью недвижимости	288
4.4.1. Планирование будущей цены продажи арендуемого объекта при аренде недвижимости с правом ее выкупа	288
4.4.2. Моделирование позиций участников арендной сделки	290
4.4.3. Обоснование передачи инвестиционного объекта во внешнее управление	297
Заключение по главе 4	303
ГЛАВА 5. ЗАТРАТНЫЙ ПОДХОД К ОЦЕНКЕ И ЭКОНОМИЧЕСКОЕ ОБОСНОВАНИЕ РАЗВИТИЯ НЕДВИЖИМОСТИ.....	304
5.1. Методы и алгоритм реализации затратного подхода к оценке	304
5.1.1. Метод капитализации издержек	305
5.1.2. Метод компенсации издержек	310
5.1.3. Алгоритм реализации методов затратного подхода.....	314
5.2. Оценка земельного участка	316
5.2.1. Сравнительный подход к оценке земли.....	317
5.2.2. Методы и техники капитализации чистой земельной ренты.....	319

5.2.3. Оценка земли методом выделения	325
5.2.4. Метод капитализации издержек и доходов	329
5.3. Расчет затрат на создание улучшений.....	335
5.3.1. Виды затрат на строительство	335
5.3.2. Расчет стоимости улучшений	340
5.4. Определение прибыли проекта девелопмента.....	350
5.4.1. Модель формирования прибыли	350
5.4.2. Практика расчета прибыли проекта девелопмента	354
5.5. Определение потерь стоимости вследствие износа и устаревания.....	357
5.5.1. Техника суммирования потерь стоимости	357
5.5.2. Оценка физического износа	358
5.5.3. Анализ функционального устаревания объекта	361
5.5.4. Учет устаревания юридической сущности объекта	369
5.5.5. Анализ «внешнего» устаревания объекта.....	370
5.5.6. Техники интегральной оценки потерь стоимости	373
5.6. Обоснование вариантов использования и развития недвижимости	378
5.6.1. Экономико-математическое моделирование развития объекта.....	378
5.6.2. Алгоритм выбора наиболее эффективного варианта использования объекта	381
5.6.3. Проблемы практики выбора варианта НЭИ.....	391
5.6.4. Учет особенностей вложения средств в объекты-памятники.....	398
Заключение по главе 5.....	404
ГЛАВА 6. СРАВНИТЕЛЬНЫЙ ПОДХОД К ОЦЕНКЕ ПРАВ НА НЕДВИЖИМОСТЬ.....	405
6.1. Методология сравнительного подхода к оценке недвижимости.....	406
6.2. Ценообразующие факторы как элементы сравнения	412
6.3. Техники сравнительного анализа сделок	432
6.3.1. Техники компенсационных корректировок цен (ТКК).....	433
6.3.2. Техники факторного анализа (ТФА).....	444
6.3.3. Техники качественного сравнения цен	461
6.3.4. Техника квалитметрического моделирования.	467
6.3.5. Метод анализа иерархий при определении рыночной ставки аренды	474

6.4. Феномен равновесной цены как база аксиомы теории оценки.....	482
Заключение по главе 6.	488
ГЛАВА 7. УПРАВЛЕНИЕ ЭКОНОМИЧЕСКИМИ РИСКАМИ ИНВЕСТИЦИЙ В НЕДВИЖИМОСТЬ	489
7.1. Методология анализа рисков	490
7.1.1. Типы и факторы рисков.....	490
7.1.2. Алгоритм анализа и оценка рисков.....	496
7.1.3. Методы анализа и ранжирование рисков	502
7.2. Практика анализа рисков при экономической оценке инвестиций в недвижимость	507
7.2.1. Анализ чувствительности проекта к изменениям факторов.....	507
7.2.2. Многофакторный анализ рисков	513
7.2.3. Выбор варианта НЭИ в условиях риска	525
7.2.4. Выбор варианта НЭИ в условиях неопределенности с оптимизацией объемно-компоновочного решения здания	533
7.2.5. Оценка начальных инвестиций с использованием метода имитационного моделирования.....	538
7.3. Анализ финансовых рисков.....	546
7.3.1. Обоснование объема используемых кредитных ресурсов.....	546
7.3.2. Анализ рисков при кредитовании инвестиций в недвижимость.....	549
7.4. Учет инвестиционных рисков структурой нормы отдачи на капитал.....	558
7.4.1. Техника суммирования премий за риски.....	559
7.4.2. Модель ценообразования финансовых активов.....	566
7.4.3. Техника сравнения альтернативных проектов.....	574
7.4.4. Техника экстракции	576
7.4.5. Техника квалиметрического моделирования	581
ЗАКЛЮЧЕНИЕ	590
Библиографический список.....	594