

ОГЛАВЛЕНИЕ

Введение	10
Глава 1. Основы проектирования, строительства и технической эксплуатации зданий и сооружений	12
Основные определения	12
Основные термины	13
1.1. Основы проектирования зданий	15
Этапы инвестиционно-строительного процесса	16
Стадии проектирования	16
Состав проектной документации	18
Типовое проектирование	19
Единая модульная система	20
Технико-экономические показатели проекта	21
Система нормативных документов в строительстве	22
Основные требования, предъявляемые к зданиям	22
1.2. Объемно-планировочные и конструктивные решения гражданских зданий	23
Типология и объемно-планировочные решения гражданских зданий	23
Объемно-планировочные и конструктивные решения жилых зданий	25
Типология и объемно-планировочные решения общественных зданий	28
Сравнительная оценка планировочных решений общественных зданий	30
1.3. Объемно-планировочные и конструктивные решения промышленных и сельскохозяйственных зданий	31
Типология и объемно-планировочные решения промышленных зданий	31
Сравнительная оценка объемно-планировочных решений производственных зданий	33
Типология, объемно-планировочные и конструктивные решения сельскохозяйственных зданий	34
1.4. Строительные материалы и изделия	35
Естественные строительные материалы	36
Искусственные строительные материалы	36
Прочие строительные материалы	37
1.5. Техническое обслуживание зданий	38
1.6. Физический износ зданий	38
Оценка физического износа на основе обследования объекта	40
Оценка физического износа методом срока жизни объекта	42

Оценка физического износа методом разбиения на виды износа	45
1.7. Моральный износ зданий	49
1.8. Техническое обследование (экспертиза) зданий	50
1.9. Текущий ремонт зданий	51
1.10. Капитальный ремонт зданий	52
1.11. Реконструкция зданий	53
Глава 2. Конструктивные элементы и оборудование зданий	56
2.1. Основания	56
2.2. Фундаменты	57
2.3. Подвалы и технические подполья	59
2.4. Стены	60
Деревянные стены	60
Кирпичные стены	61
Стены из мелких бетонных блоков и природного камня	62
Стены из крупных панелей	62
Стены из крупных блоков	63
Стены из листовых материалов	64
Стены из сэндвич-панелей	64
Архитектурно-конструктивные элементы стен	64
2.5. Перегородки	65
Перегородки из мелкогазобетонных элементов	66
Деревянные перегородки	66
2.6. Перекрытия	66
Сборные перекрытия из железобетонных плит	67
Монолитные железобетонные перекрытия	67
Деревянные перекрытия	67
2.7. Полы гражданских зданий	68
Деревянные полы	68
Полы из ламината	69
Полы из линолеума	69
Пробковые полы	69
Ковровые покрытия	69
Цементные полы	70
Мозаичные полы	70
Полы из керамических плиток	70
Теплые полы	70
2.8. Полы промышленных зданий	71
Полы со сплошным покрытием	71
Полы из штучных материалов	72
2.9. Крыши	72
Несущие конструкции скатных крыш	73
2.10. Кровли	74
2.11. Совмещенные крыши	76

2.12. Эксплуатируемые крыши	76
2.13. Мансарды	77
2.14. Окна и витражи	77
2.15. Двери	78
Ворота	79
2.16. Лестницы	79
2.17. Отделка внутренняя	80
2.18. Прочие конструктивные элементы	81
2.19. Холодное водоснабжение (внутренний водопровод)	81
2.20. Водоотведение (внутренняя канализация)	81
2.21. Отопление	82
Центральное отопление от внешних источников теплоснабжения	82
Местное отопление	83
2.22. Горячее водоснабжение	83
Центральное горячее водоснабжение от внешних источников	83
Местное горячее водоснабжение	83
2.23. Газоснабжение	84
2.24. Мусоропровод	84
2.25. Вентиляция	84
2.26. Внутреннее электрооборудование	85
2.27. Лифты	85
Глава 3. Ценообразование в строительстве	86
3.1. Теоретические основы ценообразования	86
3.2. Особенности ценообразования на строительную продукцию	88
3.3. Состав и структура сметной стоимости строительства и строительно-монтажных работ	91
3.4. Методическая и сметно-нормативная база ценообразования в строительстве	95
3.5. Назначение и виды сметной документации	101
3.6. Определение статей сметной стоимости строительных и других работ	104
Сметные цены на строительные материалы	104
Средства на оплату труда рабочих	112
Нормы и расценки на эксплуатацию строительных машин и механизмов	117
Накладные расходы	119
Сметная прибыль	123
Лимитированные затраты	124
3.7. Составление локальных смет на строительные и другие работы	127
3.8. Методы определения сметной стоимости строительства	145
3.9. Составление сводной сметной документации на строительство	150
3.10. Сметные расчеты на строительные работы по укрупненным нормативам	157

Составление сметных расчетов на основе территориальных укрупненных расценок на конструкции и виды работ (УР-2001 СПб.)	163
Составление сметной документации на основе прейскурантов	166
Составление сметной документации на основе укрупненных показателей базисной стоимости на виды работ (УПБС ВР)	172
Составление сметной документации на основе укрупненных показателей стоимости строительства (УПСС)	174
Составление сметной документации на основе укрупненных показателей базисной стоимости строительства по объектам-аналогам (УПБС-2001СПб.)	176
3.11. Договор подряда и договорные цены на строительную продукцию	180
Глава 4. Введение в оценку стоимости недвижимости	187
4.1. Определение недвижимости	187
4.2. Классификация объектов недвижимости	188
4.3. Виды стоимости объектов недвижимости	197
4.4. Субъекты рынка, цели и назначение оценки недвижимости	200
4.5. Принципы оценки недвижимости	203
4.6. Принцип наиболее эффективного использования	205
4.7. Подходы к оценке недвижимости	208
4.8. Процедура оценки рыночной стоимости недвижимости	208
4.9. Стоимость денег во времени и функции сложного процента	211
Первая функция: будущая стоимость вложенного капитала	211
Вторая функция: будущая стоимость потока платежей	212
Третья функция: платежи для накопления капитала	213
Четвертая функция: текущая стоимость накопленного капитала	214
Пятая функция: текущая стоимость потока платежей	214
Шестая функция: платежи для погашения кредита	215
Глава 5. Сравнительный подход к оценке недвижимости	217
5.1. Область применения и этапы сравнительного подхода	217
Основные принципы и формула сравнительного подхода	217
Область применения сравнительного подхода	218
5.2. Этапы применения сравнительного подхода	218
5.3. Анализ рынка недвижимости и сбор информации	219
5.4. Выбор единицы сравнения	220
5.5. Элементы сравнения	221
Передаваемые имущественные права	222
Условия финансирования	222
Условия продажи	223
Рыночные условия	224
Местоположение	224
Физические характеристики	224
Экономические характеристики	225
Вид использования	226

Дополнительные компоненты стоимости	226
5.6. Методы расчета поправок	226
Количественные методы расчета поправок	226
Качественные методы расчета поправок	229
5.7. Последовательность проведения корректировок	233
5.8. Согласование скорректированных цен аналогов	236
5.9. Практика сравнительного подхода с учетом принципа НЭИ	239
Глава 6. Доходный подход к оценке недвижимости	245
6.1. Область применения и методология доходного подхода	245
Основные принципы доходного подхода	245
Методология и область применения доходного подхода	245
6.2. Принципы финансовых потоков и составления отчета о доходах	246
Источники информации	246
Составление отчета о доходах от эксплуатации недвижимости	247
6.3. Метод прямой капитализации	249
Основные формулы и область применения	249
Определение коэффициента капитализации	251
Техника остатка	256
6.4. Метод анализа дисконтированных денежных потоков	259
Основные формулы и область применения	259
Модифицированная модель ДДП-анализа	260
Определение ставок дисконтирования	262
Определение затрат на доведение объекта недвижимости до НЭИ	265
Расчет стоимости реверсии в ДДП-анализе	265
6.5. Метод капитализации по расчетным моделям	266
Глава 7. Затратный подход к оценке недвижимости	268
7.1. Область применения и этапы затратного подхода	268
Основные принципы и формула затратного подхода	268
Область применения затратного подхода	268
Этапы затратного подхода	269
7.2. Оценка затрат на создание улучшений	269
Оценка затрат на строительство ресурсным методом	271
Оценка затрат на строительство базисно-индексным методом	271
Оценка затрат на строительство методом укрупненных расценок	272
Оценка затрат на строительство методом укрупненных показателей базисной стоимости на виды работ (УПБС ВР)	273
Оценка затрат на строительство методом укрупненных показателей стоимости строительства (УПСС)	273
Оценка затрат на строительство методом укрупненных показателей базисной стоимости по объектам-аналогам (УПБС-2001 СПб.)	276
Оценка затрат на строительство методом укрупненных показателей восстановительной стоимости (УПВС-69)	283
Оценка затрат на строительство модульным методом	286

Оценка затрат на строительство методом сравнительной единицы	288
7.3. Оценка предпринимательской прибыли	289
7.4. Оценка физического износа улучшений	291
7.5. Оценка функционального устаревания улучшений	293
Устранимое функциональное устаревание	296
Неустраняемое функциональное устаревание	302
Определение стоимости замещения объекта оценки	308
Определение затрат на строительство в стесненных условиях существующего объекта. Затраты на демонтаж конструкций и оборудования	308
Затраты на устройство конструкций и оборудования в существующем объекте	310
7.6. Оценка экономического устаревания улучшений	313
7.7. Определение объемов работ для расчета стоимости строительства по укрупненным нормативам	318
Определение строительного объема здания	319
Определение объема земляных работ	320
Объем траншеи	321
Объем котлована	321
Определение объема фундаментов	322
Определение объема (площади) наружных и внутренних стен	323
Удельный вес затрат на наружные стены	324
Определение площади перегородок	325
Определение площади заполнений проемов	326
Определение площади перекрытий и покрытия	326
Определение площади кровли	326
Определение площади пола	327
Определение площади лестниц	327
Определение объема (площади) внутренней отделки	327
Объем прочих общестроительных работ	328
Объемы внутренних санитарно-технических и электротехнических работ	328
Глава 8. Оценка стоимости земельных участков	329
8.1. Оценка земельных участков методом сравнения продаж	329
8.2. Оценка земельных участков методом выделения	332
8.3. Оценка земельных участков методом распределения	334
8.4. Оценка земельных участков методом капитализации земельной ренты	334
8.5. Оценка земельных участков методом остатка	335
8.6. Оценка земельных участков методом предполагаемого использования	337
8.7. Оценка рыночной стоимости права аренды земли методом капитализации дохода	339

Глава 9. Практика оценки недвижимости при наиболее эффективном использовании	340
9.1. Определение объемно-планировочных и конструктивных параметров застройки свободного участка	340
9.2. Определение объемов перестройки существующих объектов	347
Глава 10. Примеры оценки недвижимости при ее наиболее эффективном использовании	355
10.1. Новый объект, соответствующий НЭИ свободного участка	356
10.2. Новый объект, не соответствующий НЭИ свободного участка	357
10.3. Устаревший объект, не соответствующий НЭИ свободного участка	360
10.4. Объект модернизации с сохранением прежней функции	363
10.5. Объект реконструкции с сохранением прежней функции	366
10.6. Объект реконструкции с изменением функции	370
10.7. Объект сноса и нового строительства	374
10.8. Выводы по учету принципа НЭИ в подходах к оценке	378
Библиографический список.....	380