

№ 2226

Б.Г. Киселёв

Экономика недвижимости

Обоснование и расчет стоимости
недвижимости и оборудования

Учебное пособие

№ 2226

МИНИСТЕРСТВО ОБРАЗОВАНИЯ И НАУКИ РФ

ФЕДЕРАЛЬНОЕ ГОСУДАРСТВЕННОЕ АВТОНОМНОЕ ОБРАЗОВАТЕЛЬНОЕ УЧРЕЖДЕНИЕ
ВЫСШЕГО ПРОФЕССИОНАЛЬНОГО ОБРАЗОВАНИЯ
«НАЦИОНАЛЬНЫЙ ИССЛЕДОВАТЕЛЬСКИЙ ТЕХНОЛОГИЧЕСКИЙ УНИВЕРСИТЕТ «МИСиС»

Кафедра прикладной экономики

Б.Г. Киселёв

Экономика недвижимости

Обоснование и расчет стоимости
недвижимости и оборудования

Учебное пособие

Рекомендовано редакционно-издательским
советом университета



Москва 2013

УДК 658
К44

Рецензент
проф. *Ю.Ю. Костюхин*

Киселёв, Б.Г.

К44 Экономика недвижимости : обоснование и расчет стоимости недвижимости и оборудования : учеб. пособие / Б.Г. Киселёв. – М. : Изд. Дом МИСиС, 2013. – 64 с.

Обоснование и расчет рыночной стоимости капитальных вложений (инвестиций) позволяет студентам при выполнении дипломного проекта повысить качество и точность расчетов экономической эффективности проекта.

Предназначено для студентов экономических специальностей и может быть использовано при подготовке дипломных проектов студентами технологических специальностей.

ОГЛАВЛЕНИЕ

Предисловие.....	5
1. Основы оценки земельных участков, недвижимости оборудования	6
2. Оценка активов для технико-экономического обоснования проекта.....	9
3. Обоснование и расчет рыночной стоимости земельного участка.....	13
3.1. Расчет кадастровой стоимости земельного участка.....	13
3.2. Расчет рыночной стоимости земельного участка.....	13
4. Обоснование и расчет рыночной стоимости промышленных зданий и сооружений.....	17
4.1. Оценка производственной недвижимости затратным подходом	17
4.2. Оценка производственной недвижимости сравнительным подходом	22
4.3. Оценка производственной недвижимости доходным подходом	26
4.4. Согласование рыночной стоимости объекта производственной недвижимости.....	29
5. Обоснование и расчет рыночной стоимости технологического оборудования.....	30
5.1. Оценка технологического оборудования затратным подходом.....	30
5.2. Оценка основного технологического оборудования сравнительным подходом	32
Библиографический список.....	35
Приложение 1. Рекомендуемый список источников информации для поиска аналогов земельных участков, производственной недвижимости, оборудования	36
Приложение 2. Укрупненные показатели стоимости строительства зданий и сооружений в черной и цветной металлургии (базовые цены на 1 января 2004 г.)	37
Приложение 3. Прогноз изменения индексов цен на строительно-монтажные работы и технологическое оборудование по России на 2012–2014 гг. с учетом НДС (базовые цены на 1 января 1991 г.)	44

Приложение 4. Региональные коэффициенты стоимости строительства по характерным конструктивным системам зданий и сооружений по России на 1 января 2012 г.	45
Приложение 5. Пример раздела «Оценка капитальных вложений» в дипломном проекте «Технико-экономическое обоснование модернизации среднесортного стана 350»	48
Приложение 6. Пример раздела «Оценка активов для технико-экономического обоснования» в дипломном проекте «Технико-экономическое обоснование строительства сталепрокатного комплекса»	55

Предисловие

Цель пособия – используя реальные данные, научиться искать, отбирать, анализировать первичные данные и материалы, на основе которых можно обосновывать и рассчитывать потребности в капитальных вложениях (инвестициях), в том числе на земельный участок, производственную недвижимость и технологическое оборудование.

В пособии содержатся основы оценки рыночной стоимости земельных участков, производственной недвижимости и технологического оборудования. Учебное пособие предназначено для выполнения раздела «Расчет капитальных вложений (инвестиций)» в технико-экономическом обосновании проекта.

Для определения рыночной стоимости капитальных вложений (инвестиций) в проект потребуется дополнительная информация, включающая:

- место расположения (географическое);
- площадь земельного участка для проекта;
- площадь и строительный объем производственной недвижимости (зданий и сооружений);
- производственная мощность (в соответствии с производственной программой) по проекту (в натуральном и стоимостном измерении);
- производительность и количество технологического оборудования;
- кто осуществляет строительство производственной недвижимости по проекту;
- будут ли использованы собственные имеющиеся объекты производственной недвижимости;
- потребуются ли затраты на приспособление имеющейся производственной недвижимости к проекту;
- год постройки имеющихся свободных площадей производственной недвижимости и их износ (экспертно).