

Асаул А. Н.

Экономика недвижимости. — СПб.: Питер, 2004. — 512 с.: ил. — (Серия «Учебник для вузов»).

В учебнике излагаются наиболее важные темы учебной дисциплины «Экономика недвижимости». Раскрывается сущность недвижимости как финансового актива, рассматриваются операции со всеми видами недвижимости: земельными участками, жилыми и нежилыми помещениями, участками леса, моря. Большое внимание уделено ипотечному кредитованию, страхованию и оценке недвижимости.

Книга адресована студентам всех форм обучения, а также предпринимателям, оценщикам и другим специалистам, работающим на рынке недвижимости.

Допущено Министерством образования Российской Федерации в качестве учебника для студентов высших учебных заведений, обучающихся по специальности 060800 «Экономика и управление на предприятии (по отраслям)».

Содержание

Предисловие	7
Введение.....	П
РАЗДЕЛ I. ОПРЕДЕЛЕНИЕ НЕДВИЖИМОСТИ.....	15
Глава 1. Объект недвижимости: сущность и основные признаки.....	16
1.1. Особенности отнесения материальных объектов к недвижимым.....	17
1.2. Кондоминиум	22
1.3. Сущность объектов недвижимости	26
1.4. Жизненный цикл объектов недвижимости.....	30
Глава 2. Характеристики и классификации объектов недвижимости.....	39
2.1. Система классификаций объектов недвижимости.....	39
2.2. Классификации жилых объектов недвижимости	42
2.3. Характеристика коммерческих объектов недвижимости.....	48
2.4. Предприятие как особый объект недвижимости.....	64
Глава 3. Земельный участок — основа недвижимости	71
3.1. Сущность земельного участка как объекта недвижимости	71
3.2. Категории земель.....	75
3.3. Земельные отношения в России	84
3.4. Основы землеустройства	87
Выводы.....	94
Задания.....	95
Упражнения	96
Контрольные вопросы для самопроверки.....	100
Рекомендуемая литература	100
РАЗДЕЛ II. ИНВЕСТИРОВАНИЕ И ФИНАНСИРОВАНИЕ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ	101
Глава 4. Формы кредитования объектов недвижимости	102
4.1. Банковский кредит	103
4.2. Залог	114
4.3. Закладная.....	120
4.4. Ипотечный кредит	127
Глава 5. Жилищное инвестирование	137
5.1. Инвестирование в объекты недвижимости.....	137
5.2. Основные схемы жилищного инвестирования и ипотечного кредитования.....	141
5.3. Участники системы ипотечного кредитования	154
5.4. Ипотечный рынок	164
Глава 6. Комбинированное финансирование жилищного строительства	170
6.1. Финансирование за счет облигационных займов и сертификатов.....	170
6.2. Финансирование строительства с использованием векселей.....	179
6.3. Финансирование за счет привлеченных средств (долевое строительство).....	185
6.4. Фонды развития жилищного строительства	191
Выводы	198
Задания	199
Упражнения.....	199
Контрольные вопросы для самопроверки	203
Рекомендуемая литература	204
РАЗДЕЛ III. ОЦЕНКА ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ	205
Глава 7. Технология оценки объектов недвижимости.....	206
7.1. Виды стоимости объектов недвижимости и факторы, влияющие на их цену.....	207
7.2. Принципы оценки	210
7.3. Этапы оценки.....	215
7.4. Отчет об оценке объектов недвижимости	218
Глава 8. Затратный подход к оценке объектов недвижимости	221
8.1. Общий алгоритм расчетов	221
8.2. Методы оценки рыночной стоимости земельных участков	223
8.3. Методы оценки износа	224

8.4. Расчет стоимости жилого объекта недвижимости с использованием затратного подхода.....	227
Глава 9. Доходный подход к оценке объектов недвижимости	232
9.1. Экономическое содержание доходного подхода.....	232
9.2. Функции сложного процента	234
9.3. Основные методы оценки.....	235
9.4. Применение метода капитализации для расчета годовой арендной платы	240
Глава 10. Рыночный подход к оценке объектов недвижимости	243
10.1. Основные расчетные операции	243
10.2. Корректировки и методы их осуществления	245
10.3. Выбор элементов для сравнения	246
10.4. Оценка объекта недвижимости методом анализа рыночных продаж	249
Выводы.....	251
Задания	252
Упражнения.....	252
Контрольные вопросы для самопроверки	256
Рекомендуемая литература	256
РАЗДЕЛ IV. СУЩНОСТЬ РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ.....	257
Глава 11. Особенности рынка недвижимости	258
11.1. Рынок недвижимости и его инфраструктура.....	258
11.2. Субъектная структура рынка недвижимости.....	267
Ц.3. Рынок недвижимости как интегрированная категория рынка	274
11.4. Развитие рынка недвижимости на международном уровне	279
Глава 12. Влияние стратегических направлений в развитии экономики страны на рынок недвижимости	285
12.1. Развитие отечественного рынка недвижимости	285
12.2. Государственная политика в развитии рынка земли и других объектов недвижимости.....	292
12.3. Программы экономического и социального развития на рынке недвижимости.....	297
12.4. Основные тенденции преобразований в жилищном секторе	302
Глава 13. Правовые основы рынка недвижимости	310
13.1. Законодательная основа имущественно-земельных отношений.....	311
13.2. Ответственность за нарушения земельного законодательства.....	315
13.3. Жилищное законодательство.....	320
13.4. Законодательство по приватизации.....	323
Выводы.....	327
Задания.....	328
Упражнения	329
Контрольные вопросы для самопроверки.....	333
Рекомендуемая литература	334
РАЗДЕЛ V. ГОСУДАРСТВЕННОЕ РЕГУЛИРОВАНИЕ РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ	335
Глава 14. Зонирование городского пространства и Государственный кадастровый учет.....	336
14.1. Городское пространство	336
14.2. Зонирование территорий	343
14.3. Географические информационные системы	348
14.4. Кадастровый учет	352
Глава 15. Сделки с объектами недвижимости	356
15.1. Право собственности на недвижимость	356
15.2. Вещные и обязательственные права на земельные участки	361
15.3. Виды сделок с объектами недвижимости	367
15.4. Аренда объектов недвижимости	376
Глава 16. Государственная регистрация прав на недвижимость	384
16.1. Задачи и цели государственной регистрации прав на недвижимость	385

16.2. Принципы государственной регистрации прав на недвижимость	387
16.3. Единый государственный реестр прав	389
16.4. Процедура государственной регистрации прав в г. Санкт-Петербурге	393
Глава 17. Налогообложение недвижимости	397
17.1. Плата за землю.....	397
17.2. Налог на имущество физических лиц.....	402
17.3. Налог на имущество предприятий.....	406
17.4. Единый налог на недвижимость	410
Выводы	412
Задания	413
Упражнения	413
Контрольные вопросы для самопроверки.....	417
Рекомендуемая литература.....	417
РАЗДЕЛ VI. ПРЕДПРИНИМАТЕЛЬСКАЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ НА РЫНКЕ НЕДВИЖИМОСТИ	419
Глава 18. Виды предпринимательской деятельности на рынке недвижимости	420
18.1. Профессиональные участники рынка недвижимости	420
18.2. Развитие (создание) объектов недвижимости (девелопмент)	427
18.3. Содержание и основные направления риэлтерской деятельности	436
18.4. Регулирование риэлтерской деятельности	444
Глава 19. Оценка и страхование на рынке недвижимости	453
19.1. Оценочная деятельность, субъекты и объекты.....	453
19.2. Система контроля и регулирования оценочной деятельности	464
19.3. Страхование объектов недвижимости	470
19.4. Страхование профессиональной ответственности субъектов рынка недвижимости.....	477
Глава 20. Управление объектами недвижимости	484
20.1. Субъекты и объекты управления недвижимостью	485
20.2. Доверительное управление	491
20.3. Аренда как метод эффективного управления объектами недвижимости.....	497
20.4. Управление техническим состоянием объектов недвижимости.....	500
Выводы	503
Задания	504
Упражнения	504
Контрольные вопросы для самопроверки.....	508
Рекомендуемая литература.....	508
Заключение.....	509