

Мурзин А.Д.

Недвижимость: экономика, оценка и девелопмент: учебное пособие / А.Д. Мурзин. — Ростов н/Д Феникс, 2013. — 382 с. — (Высшее образование).

## Оглавление

|   |          |
|---|----------|
| Введение.....   | 3        |
| <b>Раздел 1. Экономика недвижимости.....</b>                            | <b>7</b> |
| Глава 1. Недвижимость как экономическая категория.....                  | 7        |
| / 1. Основные понятия недвижимости.....                                 | 7        |
| 1.2. Признаки и характеристики недвижимости.....                        | 15       |
| 1.3. Классификация объектов недвижимости.....                           | 20       |
| 1.4. Жизненный цикл недвижимости.....                                   | 30       |
| Глава 2. Государственное регулирование недвижимости.....                | 38       |
| 2.1. Право собственности на недвижимое имущество. . . . .               | 38       |
| 2.2. Государственная регистрация прав на недвижимое имущество.....      | 45       |
| 2.3. Особенности регулирования различных сделок с недвижимостью.....    | 52       |
| 2.4. Система налогообложения объектов и сделок с недвижимостью. . . . . | 59       |
| Глава 3. Рынок недвижимости.....  | 65       |
| 3.1. Основные понятия и особенности рынка недвижимости.....             | 65       |
| 3.2. Механизм, функции и субъекты рынка недвижимости. . . . .           | 72       |
| 3.3. Сегментация рынка недвижимости.....                                | 82       |
| 3.4. Основы анализа рынка недвижимости.....                             | 90       |
| Глава 4. Финансирование недвижимости.....                               | 95       |
| 4.1. Особенности процесса финансирования недвижимости. . . . .          | 95       |
| 4.2. Механизм ипотечного кредитования недвижимости.....                 | 100      |
| 4.3. Методы ипотечного кредитования недвижимости.....                   | 109      |
| 4.4. Управление рисками ипотечного кредитования недвижимости.....       | 113      |

|   |            |
|---|------------|
| <b>Раздел 2. Оценка стоимости недвижимости. . . . .</b>                             | <b>119</b> |
| Глава 5. Основы оценки стоимости<br>недвижимости. . . . .                           | 119        |
| 5.1. Виды и факторы стоимости объектов<br>недвижимости. . . . .                     | 119        |
| 5.2. Принципы оценки объектов недвижимости. . . . .                                 | 125        |
| 5.3. Технология оценки стоимости объектов<br>недвижимости. . . . .                  | 138        |
| Глава 6. Методика оценки стоимости<br>недвижимости. . . . .                         | 146        |
| 6.1. Затратный подход к оценке стоимости<br>недвижимости. . . . .                   | 146        |
| 6.2. Сравнительный (рыночный) подход к оценке<br>недвижимости. . . . .              | 154        |
| 6.3. Доходный подход к оценке объектов<br>недвижимости. . . . .                     | 160        |
| 6.4. Согласование результатов оценки<br>стоимости недвижимости. . . . .             | 168        |
| Глава 7. Оценка специфических видов<br>недвижимости. . . . .                        | 173        |
| 7.1. Особенности оценки стоимости земельной<br>недвижимости. . . . .                | 173        |
| 7.2. Особенности оценки объектов<br>незавершенного строительства. . . . .           | 184        |
| 7.3. Оценка инвестиционной привлекательности<br>объекта. . . . .                    | 192        |
| Глава 8. Элементы финансовой математики<br>в оценке стоимости недвижимости. . . . . | 206        |
| 8.1. Основы временной теории денег. . . . .   | 206        |
| 8.2. Функции денежной единицы. . . . .  | 209        |
| 8.3. Функции стоимости аннуитета. . . . .   | 211        |
| 8.4. Функции кредитных платежей. . . . .  | 215        |
| <b>Раздел 3. Девелопмент недвижимости. . . . .</b>                                  | <b>219</b> |
| Глава 9. Основы девелопмента недвижимости. . . . .                                  | 219        |
| 9.1. Основные понятия девелопмента недвижимости. . . . .                            | 219        |
| 9.2. Место девелопмента в системе управления<br>недвижимостью. . . . .              | 227        |
| 9.3. Принципы и виды девелопмента недвижимости. . . . .                             | 239        |

|   |     |
|---|-----|
| 9.4. Эффективность девелопмента недвижимости.....                   | 245 |
| Глава 10. Предпринимательство в девелопменте. ....                  | 253 |
| 10.1. Особенности предпринимательства<br>в девелопменте.....        | 253 |
| 10.2. Механизм хозяйствования девелоперской<br>компании.....        | 260 |
| 10.3. Структура управления и функции девелоперской<br>компании..... | 264 |
| Глава 11. Процесс девелопмента недвижимости. ....                   | 274 |
| 11.1. Основные этапы девелоперского проекта.....                    | 274 |
| 11.2. Особенности предынвестиционной фазы<br>девелопмента.....      | 278 |
| 11.3. Особенности проектной стадии девелопмента. ....               | 287 |
| 11.4. Особенности стадии управления<br>строительством.....          | 293 |
| 11.5. Особенности стадии завершения девелоперского<br>проекта.....  | 303 |
| 11.6. Особенности девелопмента на различных<br>сегментах рынка..... | 310 |
| Глава 12. Уровни управления развитием<br>недвижимости.....          | 313 |
| 12.1. Стратегический уровень девелопмента<br>недвижимости.....      | 313 |
| 12.2. Tактический уровень девелопмента<br>недвижимости.....         | 320 |
| 12.3. Оперативный уровень девелопмента<br>недвижимости.....         | 330 |
| Глава 13. Риск-менеджмент в девелопменте<br>недвижимости.....       | 335 |
| 13.1. Идентификация рисков девелопмента<br>недвижимости.....        | 335 |
| 13.2. Анализ и классификация рисков девелопмента. ....              | 345 |
| 13.3. Методика управления девелоперскими рисками. ....              | 354 |
| Заключение.....   | 365 |
| Библиографический список.....                                       | 368 |
| Приложение.....   | 374 |