

СОДЕРЖАНИЕ

ПРЕДИСЛОВИЕ	10
ЧАСТЬ 1. СУЩНОСТЬ И ХАРАКТЕРИСТИКИ НЕДВИЖИМОСТИ... 13	
ГЛАВА 1. НЕДВИЖИМОСТЬ, КАК ЭКОНОМИЧЕСКОЕ БЛАГО	14
1.1. Базовые понятия и определения экономики	14
1.2. Недвижимость как экономическое благо	17
1.2.1. Основные свойства недвижимости, как экономического блага	18
1.2.2. Способы использования недвижимости как экономического блага	20
1.3. Жизненный цикл недвижимости	21
ГЛАВА 2. ПРАВОВАЯ СУЩНОСТЬ НЕДВИЖИМОСТИ.....	26
2.1. Понятие права и правовой системы.....	26
2.2. Исторические предпосылки формирования современного вещного права.....	31
2.2.1. Вещные права и недвижимость в Римском частном праве	31
2.2.2. Вещные права и недвижимость в Кодексе Наполеона	38
2.3. Свойства и признаки вещных прав.....	40
2.3.1. Абсолютный характер вещных прав	40
2.3.2. Признаки вещного и обязательственного права.....	41
2.3.3. Объекты вещных прав – «вещь» и «имущество»	43
2.4. Вещно-правовая природа права собственности	46
2.4.1. Собственность, как экономическая и правовая категория	47
2.4.2. Возникновение права собственности	50
2.4.3. Право собственности и ограниченные вещные права	51
2.5. Недвижимость, как юридически-правовая категория	55
2.6. Правовой режим недвижимости в нормативно-правовом поле России.....	57
2.6.1. Законодательное определение недвижимого имущества	57
2.6.2. Особенности государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним	61
ГЛАВА 3. ФИЗИЧЕСКАЯ СУЩНОСТЬ НЕДВИЖИМОСТИ	76
3.1. Характеристики местоположения.....	76
3.2. Характеристики участка земли	78
3.3. Характеристики зданий и сооружений.....	81
3.3.1. Виды, типы и функциональное назначение зданий и сооружений	82
3.3.2. Характеристики конструктивных решений	89
3.3.3. Характеристики объемно-компоновочных решений.....	91
3.3.4. Характеристики площади	92
3.3.5. Эксплуатационные характеристики	98
3.3.6. Экономические характеристики	100

ЧАСТЬ 2. ОСНОВЫ ЭКОНОМИКИ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ..... 103

ГЛАВА 4. ПРИНЦИПЫ И МЕХАНИЗМЫ РАСПРЕДЕЛЕНИЯ РЕСУРСОВ

В РЫНОЧНОЙ ЭКОНОМИКЕ 104

- 4.1. Экономическая эффективность и благосостояние общества..... 104
- 4.2. Условия оптимального распределения ресурсов 105
- 4.3. Экономическая эффективность и ценовой механизм..... 110

ГЛАВА 5. ТЕОРИЯ АРЕНДНОЙ СТОИМОСТИ 114

- 5.1. Принципы ценообразования земли 114
 - 5.1.1. Земля как природный ресурс в целом 114
 - 5.1.2. Однородная земля для конкретного использования 115
 - 5.1.3. Спрос на землю..... 116
 - 5.1.4. Предложение земли..... 119
 - 5.1.5. Земля различного качества..... 119
- 5.2. Концепция арендной стоимости как остатка..... 120
 - 5.2.1. Модель Фон Тюнена 120
 - 5.2.2. Земельная рента как функция доходности..... 124
 - 5.2.3. Земельная рента и закон уменьшения предельной производительности 126
 - 5.2.4. Земельная рента и арендная стоимость недвижимости..... 130
 - 5.2.5. Определение величины арендной стоимости 132
- 5.3. Арендная стоимость как равновесная рыночная цена..... 134
 - 5.3.1. Общие принципы взаимодействия спроса и предложения 134
 - 5.3.2. Анализ спроса 136
 - 5.3.3. Анализ предложения 140
 - 5.3.4. Измерение сил спроса и предложения 145
- 5.4. Виды недвижимости и концепции арендной стоимости..... 145

ГЛАВА 6. ФОРМИРОВАНИЕ СТРУКТУРЫ ФУНКЦИОНАЛЬНОГО

ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ГОРОДСКОЙ ЗЕМЛИ 147

- 6.1. Факторы, влияющие на характер использования городской земли 147
- 6.2. Модель выбора оптимального местоположения 150
- 6.3. Модели формирования структуры использования городской земли..... 153
- 6.4. Структура функционального использования и арендная стоимость земли 159

ГЛАВА 7. ОСНОВЫ ТЕОРИИ РАЗВИТИЯ ГОРОДОВ..... 166

- 7.1. Модели роста городов..... 166
 - 7.1.1. Экономическая модель 166
 - 7.1.2. Кейнсианская модель 169
- 7.2. Теория формирования структуры экономической активности 170
- 7.3. Преимущества и недостатки урбанизации..... 172
- 7.4. Рост городов и проблемы перенаселения 174

7.5. Качество городской окружающей среды и рыночный ценовой механизм.....	177
7.5.1. Загрязнение окружающей среды.....	177
7.5.2. Транспортная перегруженность.....	180
7.5.3. Упадок и разрушение городов.....	186
7.5.4. Сохранение облика городов.....	189

ЧАСТЬ 3. РЫНОК НЕДВИЖИМОСТИ 191

ГЛАВА 8. ОБЩИЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ..... 192

8.1. Функции рынка недвижимости.....	192
8.2. Общие свойства рынка недвижимости.....	198
8.2.1. Степень совершенности рынка недвижимости.....	198
8.2.2. Сегментация рынка недвижимости.....	202
8.3. Классификация и характеристики товара на рынке недвижимости.....	204
8.3.1. Характеристики и классификация товара на рынке жилой недвижимости.....	205
8.3.2. Характеристики и классификация товара на рынке офисной недвижимости.....	209
8.3.3. Характеристики и классификация товара на рынке торговой недвижимости.....	213
8.3.4. Характеристики и классификация товара на рынке складской недвижимости.....	223

ГЛАВА 9. АНАЛИЗ ХАРАКТЕРИСТИК РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ..... 228

9.1. Роль анализа рынка недвижимости в современной экономике.....	228
9.2. Принципы формирования информационных массивов для анализа рынка недвижимости.....	230
9.3. Методические основы количественного анализа рынка недвижимости.....	235
9.3.1. Основные проблемы количественного анализа рынка недвижимости.....	235
9.3.2. Основные задачи количественного анализа рынка недвижимости.....	237
9.4. Анализ рынка недвижимости на базе средних значений.....	239
9.4.1. Общие положения.....	239
9.4.2. Выбор формы средней величины.....	239
9.4.3. Цензурирование выборки.....	241
9.5. Анализ рынка недвижимости на базе индексов.....	244
9.5.1. Общие положения.....	244
9.5.2. Особенности анализа рынка недвижимости на базе индивидуальных индексов.....	245
9.5.3. Особенности анализа рынка недвижимости на базе сводных индексов.....	246
9.6. Система статистических показателей для анализа рынка недвижимости.....	252

ЧАСТЬ 4. ОСНОВЫ ОЦЕНКИ СТОИМОСТИ НЕДВИЖИМОСТИ... 257

ГЛАВА 10. ОСНОВЫ ТЕОРИИ ОЦЕНКИ СТОИМОСТИ НЕДВИЖИМОСТИ.... 258

10.1. Методические основы теории оценки.....	258
10.1.1. Структура современной теории оценки.....	258
10.1.2. Общие тенденции развития теории и практики оценки: от единства до противоположности.....	260
10.2. Базы оценки.....	266
10.2.1. Общие положения.....	266
10.2.2. Рыночные базы оценки.....	268
10.2.3. Нерыночные базы оценки.....	274
10.3. Принципы оценки рыночной стоимости недвижимости.....	276
10.3.1. Позиция, отражающая точку зрения пользователя.....	277
10.3.2. Позиция, отражающая взаимоотношения компонентов недвижимости.....	278
10.3.3. Позиция, отражающая точку зрения рынка.....	281
10.4. Наилучшее использование недвижимости.....	284
10.4.1. Общие положения.....	284
10.4.2. Наилучшее использование участка земли, как свободного.....	285
10.4.3. Наилучшее использование недвижимости с имеющимися улучшениями.....	286
10.4.4. Поиск вариантов наилучшего использования.....	287
10.4.5. Последовательность выполнения анализа наилучшего использования.....	290
10.4.6. Примеры анализа наилучшего использования.....	292

ГЛАВА 11. ОСНОВЫ ОЦЕНКИ НЕДВИЖИМОСТИ С ПРИМЕНЕНИЕМ ЗАТРАТНОГО ПОДХОДА 302

11.1. Область применения и последовательность затратного подхода.....	302
11.2. Оценка стоимости земли.....	304
11.3. Определение стоимости нового строительства.....	309
11.3.1. Общие понятия и определения.....	309
11.3.2. Структура стоимости строительства.....	311
11.3.3. Методы определения стоимости нового строительства при оценке недвижимости.....	314
11.4. Оценка накопленного износа.....	319
11.4.1. Общие положения и определения.....	319
11.4.2. Методы оценки накопленного износа.....	321

ГЛАВА 12. ОСНОВЫ ОЦЕНКИ СТОИМОСТИ НЕДВИЖИМОСТИ С ПРИМЕНЕНИЕМ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА 337

12.1. Общие положения.....	337
12.2. Выбор единиц сравнения.....	338
12.3. Выбор элементов сравнения.....	340
12.4. Анализ и корректировка элементов сравнения.....	340

12.5. Техника выполнения корректировок.....	346
12.6. Определение рыночной стоимости на основе показателей дохода и цены продажи	351
12.7. Определение рыночной стоимости анализом парного набора данных.....	353
12.8. Применение методов математической статистики в оценке недвижимости.....	356

ГЛАВА 13. ОСНОВЫ ОЦЕНКИ СТОИМОСТИ НЕДВИЖИМОСТИ

С ПРИМЕНЕНИЕМ ДОХОДНОГО ПОДХОДА..... 359

13.1. Общие положения доходного подхода.....	359
13.2. Возврат инвестиций	361
13.3. Методы капитализации дохода.....	364
13.4. Прогнозирование будущих доходов.....	367
13.4.1. Виды договоров аренды и арендных платежей.....	367
13.4.2. Анализ договоров аренды.....	368
13.4.3. Прогнозирование будущих доходов.....	371
13.4.4. Особенности составления реконструированного отчета о доходах	377
13.5. Прямая капитализация	379
13.5.1. Общие положения	379
13.5.2. Определение общего коэффициента капитализации	380
13.5.3. Прямая капитализация с применением техники остатка.....	384
13.5.4. Прямая капитализация с применением коэффициентов валового дохода ..	387
13.6. Капитализация по норме отдачи.....	388
13.6.1. Техника дисконтирование денежных потоков	388
13.6.2. Методы определения нормы дисконтирования.....	390
13.6.3. Капитализация по норме отдачи с применением расчетных моделей	400
13.6.4. Общие соотношения между нормами возврата капитала	410

ЧАСТЬ 5. ДЕВЕЛОПМЕНТ И ОЦЕНКА ЭФФЕКТИВНОСТИ

ИНВЕСТИЦИЙ В НЕДВИЖИМОСТЬ 413

ГЛАВА 14. ЭКОНОМИЧЕСКИЕ ОСНОВЫ ДЕВЕЛОПМЕНТА..... 414

14.1. Общие положения и определения.....	414
14.2. Оценка проектов девелопмента	418
14.2.1. Оценка проектов девелопмента с применением традиционной техники остатка	418
14.2.2. Оценка проектов девелопмента с применением моделей денежных потоков	422
14.3. Стоимость участка земли для девелопмента	427
14.4. Выбор оптимальной интенсивности использования земли.....	428
14.5. Экономическая целесообразность редевелопмента	432
14.6. Общие тенденции девелоперской активности.....	437

ГЛАВА 15. ПРИНЦИПЫ ФОРМИРОВАНИЯ ДЕНЕЖНЫХ ПОТОКОВ ДЛЯ АНАЛИЗА ПРОЕКТОВ ДЕВЕЛОПМЕНТА	439
15.1. Измерение денежных потоков	439
15.2. Определение понятия «денежный поток»	440
15.3. Формирование денежных потоков	442
15.4. Реальные и номинальные денежные потоки	447
ГЛАВА 16. КРИТЕРИИ ЭФФЕКТИВНОСТИ ИНВЕСТИЦИОННЫХ РЕШЕНИЙ.....	451
16.1. Чистая настоящая стоимость.....	451
16.2. Период окупаемости	453
16.3. Внутренняя норма прибыли	455
16.4. Индекс прибыльности.....	467
ЧАСТЬ 6. ЭКОНОМИКА НЕДВИЖИМОСТИ В ГОСУДАРСТВЕННОМ УПРАВЛЕНИИ.....	469
ГЛАВА 17. ДЕВЕЛОПМЕНТ В ГОСУДАРСТВЕННОМ СЕКТОРЕ.....	470
17.1. Особенности распределения ресурсов в государственном секторе	470
17.2. Анализ издержек и выгод	472
17.2.1. Общие положения	472
17.2.2. Экономические предпосылки квантификации издержек и выгод.....	472
17.2.3. Обоснование инвестиционного решения в общественном секторе на основе анализа издержек и выгод.....	474
17.3. Основные проблемы применения анализа издержек и выгод	478
17.3.1. Природа возникновения проблем при анализе издержек и выгод	478
17.3.2. Учет последствий распределения выгод и издержек проекта	480
17.3.3. Корректировка рыночных цен	480
17.3.4. Ценообразование для нерыночных издержек и выгод	483
17.3.5. Побочные (сопутствующие) эффекты.....	489
17.3.6. Ставки дисконтирования для проектов девелопмента в государственном секторе.....	493
17.4. Роль анализа издержек и выгод в современной практике государственного управления	496
ГЛАВА 18. ЭКОНОМИКА ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОГО ПЛАНИРОВАНИЯ	499
18.1. Сущность градостроительного планирования.....	499
18.1.1. Общие цели и задачи градостроительного планирования	499
18.1.2. Внешние эффекты девелопмента и правительственное вмешательство	501
18.2. Обоснование необходимости градостроительного планирования	506
18.2.1. Основные функции градостроительного планирования	506
18.2.2. Назначение и недостатки градостроительных ограничений.....	510
18.3. Влияние градостроительного планирования	514

ГЛАВА 19. ЭКОНОМИЧЕСКАЯ ПОЛИТИКА ГОСУДАРСТВА И НЕДВИЖИМОСТЬ	518
19.1. Стабильность экономики, как основная цель политики правительств	518
19.2. Политика национализации земли	523
ГЛАВА 20. ФИНАНСИРОВАНИЕ ПРОЕКТОВ ДЕВЕЛОПМЕНТА В ОБЩЕСТВЕННОМ СЕКТОРЕ	529
20.1. Обеспечение товаров и услуг общественным сектором	529
20.1.1. Товары и услуги общественного сектора	529
20.1.2. Формы организаций в общественном секторе	532
20.1.3. Расходы общественного сектора	534
20.2. Финансирование услуг общественного сектора	535
20.2.1. Заимствование	535
20.2.2. Сборы с пользователей	535
ГЛАВА 21. ЭКОНОМИКА НАЛОГООБЛОЖЕНИЯ НЕДВИЖИМОСТИ	541
21.1. Общие подходы к налогообложению	541
21.1.1. Классификация налогов	541
21.1.2. Нейтральные налоги	542
21.1.3. Селективные налоги	545
21.2. Налогообложение и недвижимость	549
21.2.1. Общее прямое налогообложение и земельные ресурсы	550
21.3. Местные налоги на недвижимость	555
21.3.1. Общественная польза местных налогов на недвижимость	555
21.3.2. Недостатки местных налогов на недвижимость	556
21.3.3. Базы для расчета местных налогов на недвижимость	557
ПРИЛОЖЕНИЕ. ОСНОВЫ ТЕОРИИ СТОИМОСТИ ДЕНЕГ ВО ВРЕМЕНИ.....	563
СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННОЙ ЛИТЕРАТУРЫ	581