

# СОДЕРЖАНИЕ

<b>ПРЕДИСЛОВИЕ .....</b>	<b>3</b>
<b>ЧАСТЬ 1. РЫНОК ИПОТЕЧНОГО КАПИТАЛА: СТРУКТУРА И ВЗАИМООТНОШЕНИЯ УЧАСТНИКОВ .....</b>	<b>5</b>
<b>ГЛАВА 1. СТРУКТУРА И ЗАДАЧИ ФИНАНСОВЫХ РЫНКОВ .....</b>	<b>5</b>
1.1. Общие сведения о финансовых рынках .....	5
1.2. Первичный рынок ипотечного капитала .....	6
1.3. Вторичный рынок ипотечного капитала .....	6
<b>ГЛАВА 2. ОБЩИЕ ПРИНЦИПЫ ВЗАИМООТНОШЕНИЙ УЧАСТНИКОВ     ФИНАНСИРОВАНИЯ НЕДВИЖИМОСТИ .....</b>	<b>10</b>
2.1. Участники процесса финансирования недвижимости .....	10
2.2. Особенности отношений инвестор–недвижимость .....	11
2.3. Особенности отношений инвестор–кредитор–собственность .....	13
2.4. Особенности отношений инвестор–арендатор–собственность .....	15
2.5. Влияние правительства на участников процесса финансирования .....	17
<b>ГЛАВА 3. ПОКУПКА НЕДВИЖИМОСТИ И ОФОРМЛЕНИЕ     ИПОТЕЧНОГО КРЕДИТА .....</b>	<b>18</b>
3.1. Особенности процесса покупки недвижимости .....	18
3.2. Оформление ипотечного кредита .....	19
3.3. Страхование ипотечных кредитов .....	22
<b>ЧАСТЬ 2. АНАЛИЗ ОБЪЕКТОВ ЗАЛОГОВОГО ОБЕСПЕЧЕНИЯ ИПОТЕЧНЫХ КРЕДИТОВ .....</b>	<b>25</b>
<b>ГЛАВА 4. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ .....</b>	<b>25</b>
4.1. Основы теории стоимости .....	25
4.2. Принципы оценки .....	28
<b>ГЛАВА 5. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ     НЕДВИЖИМОСТИ ЗАТРАТНЫМ МЕТОДОМ .....</b>	<b>33</b>
5.1. Область применения и ограничения затратного метода .....	33
5.2. Определение стоимости нового строительства .....	34
5.2.1. Общие положения .....	34
5.2.2. Структура и элементы стоимости строительства .....	35
5.2.3. Методы определения стоимости строительства .....	36
5.3. Определение накопленного износа сооружений .....	38
5.3.1. Общие положения и определения .....	38
5.3.2. Методы расчета износа .....	39
5.3.3. Особенности расчета накопленного износа методом разбивки .....	40
<b>ГЛАВА 6. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ     НЕДВИЖИМОСТИ МЕТОДОМ СРАВНЕНИЯ ПРОДАЖ .....</b>	<b>44</b>
6.1. Область применения и ограничения метода сравнения продаж .....	44
6.2. Выбор единиц сравнения .....	44
6.3. Выбор элементов сравнения .....	45
6.4. Последовательность корректировок .....	48

ГЛАВА 7. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ НЕДВИЖИМОСТИ МЕТОДОМ КАПИТАЛИЗАЦИИ ДОХОДА .....	50
7.1. Основные понятия и определения .....	50
7.1.1. Будущие выгоды .....	50
7.1.2. Возврат инвестиций .....	51
7.2. Прогнозирование будущих доходов .....	53
7.2.1. Виды и характеристики договоров аренды .....	53
7.2.2. Анализ договоров аренды .....	54
7.2.3. Последовательность составления реконструированного отчета о доходах ...	56
7.3. Методы капитализации дохода. ....	59
7.3.1. Метод прямой капитализации .....	59
7.3.2. Капитализация по норме отдачи .....	62
ГЛАВА 8. ОЦЕНКА РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ЗЕМЛИ .....	67
8.1. Общие положения .....	67
8.2. Методы оценки земли .....	68
<b>ЧАСТЬ 3. АНАЛИЗ ИНВЕСТИЦИОННЫХ И ФИНАНСОВЫХ РЕШЕНИЙ ПРИ ОПЕРАЦИЯХ С НЕДВИЖИМОСТЬЮ .....</b>	<b>72</b>
ГЛАВА 9. ОСОБЕННОСТИ АНАЛИЗА ИНВЕСТИЦИОННЫХ ПРОЕКТОВ .....	72
9.1. Общий обзор рассматриваемой системы налогообложения .....	73
9.2. Расчет денежных потоков от инвестиций в недвижимость .....	75
9.3. Критерии эффективности инвестиционных проектов .....	78
9.4. Методы анализа инвестиционных проектов .....	84
ГЛАВА 10. ОЦЕНКА ЭФФЕКТИВНОСТИ ПРИВЛЕЧЕНИЯ ЗАЕМНОГО КАПИТАЛА .....	89
ГЛАВА 11. ПРИНЦИПЫ ПРИНЯТИЯ ФИНАНСОВЫХ РЕШЕНИЙ .....	96
11.1. Выбор между продажей и продолжением владения недвижимостью	96
11.2. Принятие решения о рефинансировании собственности, занятой владельцем .....	100
11.3. Принятие решения о рефинансировании доходной недвижимости ..	101
<b>ЧАСТЬ 4. МЕТОДЫ ФИНАНСИРОВАНИЯ НЕДВИЖИМОСТИ .....</b>	<b>106</b>
ГЛАВА 12. ХАРАКТЕРИСТИКИ ИПОТЕЧНЫХ КРЕДИТОВ С ПОСТОЯННОЙ НОРМОЙ ПРОЦЕНТА .....	106
12.1. Расчет характеристик ипотечных кредитов .....	106
12.2. Пример: определение действительной нормы процента кредита с дисконтными пунктами и штрафом за досрочное погашение .....	110
ГЛАВА 13. ИПОТЕЧНЫЕ КРЕДИТЫ С ПЕРЕМЕННОЙ НОРМОЙ ПРОЦЕНТА .....	112
13.1. Основные характеристики ипотечных кредитов с переменной нормой процента .....	112
13.2. Анализ рисков кредитов с переменной нормой процента .....	112
13.3. Кредиты с корректируемой нормой процента .....	115
13.4. Кредиты с корректируемой нормой процента при действии негативной амортизации .....	118
13.5. Кредиты с пересматриваемой нормой процента .....	120
13.6. Кредиты с индексированными платежами .....	121

ГЛАВА 14. ИПОТЕЧНЫЕ КРЕДИТЫ С ПЕРЕЗАКЛАДЫВАЕМОМ ЗАЛОГОМ .....	123
14.1. Общая схема финансирования с перезакладываемым залогом .....	123
14.2. Анализ риска заемщика и кредитора .....	124
14.3. Схемы финансирования с использованием кредитов с перезакладываемым залогом .....	125
14.4. Особенности расчета прибыли и стоимости заемного капитала для кредитов с перезакладываемым залогом .....	128
14.5. Пример: Расчет действительной нормы прибыли после уплаты налогов для ипгар-кредитора .....	130
ГЛАВА 15. ФИНАНСИРОВАНИЕ НЕДВИЖИМОСТИ ПРОДАЖЕЙ В РАССРОЧКУ .....	132
15.1. Особенности продажи в рассрочку, как метода финансирования .....	132
15.2. Техника продажи в рассрочку .....	134
15.3. Пример: Выбор варианта финансирования .....	137
ГЛАВА 16. ИПОТЕЧНЫЕ КРЕДИТЫ С УЧАСТИЕМ .....	142
16.1. Анализ риска кредитов с участием .....	142
16.2. Кредиты с участием в увеличении стоимости собственности .....	143
16.3. Кредиты с участием в доходе .....	146
ГЛАВА 17. ИПОТЕЧНЫЕ КРЕДИТЫ ДЛЯ ОСУЩЕСТВЛЕНИЯ НОВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА .....	150
17.1. Общие положения .....	150
17.2. Анализ рисков кредитов на строительство .....	152
17.3. Анализ издержек кредита на строительство .....	154
17.4. Пример организации кредита на новое строительство .....	156
ГЛАВА 18. ИПОТЕЧНЫЕ КРЕДИТЫ ДЛЯ ОСВОЕНИЯ ЗЕМЛИ .....	160
18.1. Общие сведения .....	160
18.2. Структура и распределение издержек кредитов под освоение земли .....	160
18.3. Финансирование инвестиционных земельных проектов .....	163
18.4. Финансирование проектов по освоению земли .....	165
ГЛАВА 19. ФИНАНСИРОВАНИЕ НЕДВИЖИМОСТИ С ПРИМЕНЕНИЕМ АРЕНДЫ .....	172
19.1. Общие сведения .....	172
19.2. Выбор между арендным и ипотечным финансированием .....	173
19.3. Обратная аренда .....	175
19.4. Подчиненная земельная аренда .....	176
ГЛАВА 20. ФИНАНСИРОВАНИЕ НЕДВИЖИМОСТИ ПУТЕМ СОЗДАНИЯ СОВМЕСТНЫХ ПРЕДПРИЯТИЙ .....	180
20.1. Общие положения .....	180
20.2. Особенности разделения прав и обязанностей в совместном предприятии .....	181
20.3. Пример: финансирование недвижимости путем создания совместного предприятия .....	182

ГЛАВА 21. ФИНАНСИРОВАНИЕ НЕДВИЖИМОСТИ ПУТЕМ СОЗДАНИЯ КОНСОРЦИУМА ИНВЕСТОРОВ .....	188
21.1. Общие сведения .....	188
21.2. Пример: финансирование недвижимости консорциумом инвесторов	187
<b>ПРИЛОЖЕНИЕ 1. ОСНОВЫ ТЕОРИИ СТОИМОСТИ ДЕНЕГ ВО ВРЕМЕНИ .....</b>	<b>196</b>
П-1.1. Основные определения .....	196
П-1.2. Техника расчета настоящей стоимости .....	199
П-1.2.1. Формула дисконтированного денежного потока .....	199
П-1.2.2. Настоящая стоимость бесконечных и конечных постоянных денежных потоков .....	200
П-1.2.3. Сложный процент и периодичность платежей .....	203
<b>ПРИЛОЖЕНИЕ 2. СТАНДАРТНЫЕ ФУНКЦИИ СЛОЖНОГО ПРОЦЕНТА ДЛЯ РАСЧЕТА ДЕНЕЖНЫХ ПОТОКОВ .....</b>	<b>206</b>
П-2.1. Будущая стоимость единицы .....	206
П-2.2. Настоящая стоимость единицы .....	206
П-2.3. Настоящая стоимость аннуитета. ....	206
П-2.4. Взнос на амортизацию единицы .....	208
П-2.5. Будущая стоимость аннуитета .....	209
П-2.6. Коэффициент фонда возмещения .....	210
П-2.7. Взаимосвязь между шестью функциями денежной единицы .....	210
<b>КРАТКИЙ АНГЛО-РУССКИЙ СЛОВАРЬ ТЕРМИНОВ В ОБЛАСТИ ОЦЕНКИ И ФИНАНСИРОВАНИЯ НЕДВИЖИМОСТИ .....</b>	<b>214</b>
<b>СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННОЙ ЛИТЕРАТУРЫ .....</b>	<b>231</b>