

# **Е.И. Тарасевич. ЭКОНОМИКА НЕДВИЖИМОСТИ**

## **Содержание.**

### **ПРЕДИСЛОВИЕ**

## **ЧАСТЬ 1. СУЩНОСТЬ И ХАРАКТЕРИСТИКИ НЕДВИЖИМОСТИ**

### **ГЛАВА 1. НЕДВИЖИМОСТЬ, КАК ЭКОНОМИЧЕСКОЕ БЛАГО**

- 1.1. Базовые понятия и определения экономики
- 1.2. Недвижимость как экономическое благо
  - 1.2.1. Основные свойства недвижимости, как экономического блага
  - 1.2.2. Способы использования недвижимости как экономического блага
- 1.3. Жизненный цикл недвижимости

### **ГЛАВА 2. ПРАВОВАЯ СУЩНОСТЬ НЕДВИЖИМОСТИ**

- 2.1. Понятие права и правовой системы
- 2.2. Исторические предпосылки формирования современного вещного права
  - 2.2.1. Вещные права и недвижимость в Римском частном праве
  - 2.2.2. Вещные права и недвижимость в Кодексе Наполеона
- 2.3. Свойства и признаки вещных прав
  - 2.3.1. Абсолютный характер вещных прав
  - 2.3.2. Признаки вещного и обязательственного права
  - 2.3.3. Объекты вещных прав – «вещь» и «имущество»
- 2.4. Вещно-правовая природа права собственности
  - 2.4.1. Собственность, как экономическая и правовая категория
  - 2.4.2. Возникновение права собственности
  - 2.4.3. Право собственности и ограниченные вещные права
- 2.5. Недвижимость, как юридически-правовая категория
- 2.6. Правовой режим недвижимости в нормативно-правовом поле России
  - 2.6.1. Законодательное определение недвижимого имущества
  - 2.6.2. Особенности государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним

### **ГЛАВА 3. ФИЗИЧЕСКАЯ СУЩНОСТЬ НЕДВИЖИМОСТИ**

- 3.1. Характеристики местоположения
- 3.2. Характеристики участка земли
- 3.3. Характеристики зданий и сооружений
  - 3.3.1. Виды, типы и функциональное назначение зданий и сооружений
  - 3.3.2. Характеристики конструктивных решений
  - 3.3.3. Характеристики объемно-компоновочных решений
  - 3.3.4. Характеристики площади
  - 3.3.5. Эксплуатационные характеристики
  - 3.3.6. Экономические характеристики

## **ЧАСТЬ 2. ОСНОВЫ ЭКОНОМИКИ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ**

### **ГЛАВА 4. ПРИНЦИПЫ И МЕХАНИЗМЫ РАСПРЕДЕЛЕНИЯ РЕСУРСОВ В РЫНОЧНОЙ ЭКОНОМИКЕ**

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

## **ГЛАВА 5. ТЕОРИЯ АРЕНДНОЙ СТОИМОСТИ**

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

## **ГЛАВА 6. ФОРМИРОВАНИЕ СТРУКТУРЫ ФУНКЦИОНАЛЬНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ГОРОДСКОЙ ЗЕМЛИ**

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

## **ГЛАВА 7. ОСНОВЫ ТЕОРИИ РАЗВИТИЯ ГОРОДОВ**

- 7.1. Модели роста городов
  - 7.1.1. Экономическая модель
  - 7.1.2. Кейнсианская модель
- 7.2. Теория формирования структуры экономической активности
- 7.3. Преимущества и недостатки урбанизации
- 7.4. Рост городов и проблемы перенаселения
- 7.5. Качество городской окружающей среды и рыночный ценовой механизм
  - 7.5.1. Загрязнение окружающей среды
  - 7.5.2. Транспортная перегруженность
  - 7.5.3. Упадок и разрушение городов
  - 7.5.4. Сохранение облика городов

## **ЧАСТЬ 3. РЫНОК НЕДВИЖИМОСТИ**

### **ГЛАВА 8. ОБЩИЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ**

- 8.1. Функции рынка недвижимости
- 8.2. Общие свойства рынка недвижимости
  - 8.2.1. Степень совершенности рынка недвижимости
  - 8.2.2. Сегментация рынка недвижимости
- 8.3. Классификация и характеристики товара на рынке недвижимости
  - 8.3.1. Характеристики и классификация товара на рынке жилой недвижимости
  - 8.3.2. Характеристики и классификация товара на рынке офисной недвижимости
  - 8.3.3. Характеристики и классификация товара на рынке торговой недвижимости
  - 8.3.4. Характеристики и классификация товара на рынке складской недвижимости

## **ГЛАВА 9. АНАЛИЗ ХАРАКТЕРИСТИК РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ**

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

## **ЧАСТЬ 4. ОСНОВЫ ОЦЕНКИ СТОИМОСТИ НЕДВИЖИМОСТИ**

### **ГЛАВА 10. ОСНОВЫ ТЕОРИИ ОЦЕНКИ СТОИМОСТИ НЕДВИЖИМОСТИ**

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

### **ГЛАВА 11. ОСНОВЫ ОЦЕНКИ НЕДВИЖИМОСТИ С ПРИМЕНЕНИЕМ ЗАТРАТНОГО ПОДХОДА**

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

## **ГЛАВА 12. ОСНОВЫ ОЦЕНКИ СТОИМОСТИ НЕДВИЖИМОСТИ С ПРИМЕНЕНИЕМ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА**

- 12.1. Общие положения
- 12.2. Выбор единиц сравнения
- 12.3. Выбор элементов сравнения
- 12.4. Анализ и корректировка элементов сравнения
- 12.5. Техника выполнения корректировок
- 12.6. Определение рыночной стоимости на основе показателей дохода и цены продажи
- 12.7. Определение рыночной стоимости анализом парного набора данных
- 12.8. Применение методов математической статистики в оценке недвижимости

## **ГЛАВА 13. ОСНОВЫ ОЦЕНКИ СТОИМОСТИ НЕДВИЖИМОСТИ С ПРИМЕНЕНИЕМ ДОХОДНОГО ПОДХОДА**

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

## **ЧАСТЬ 5. ДЕВЕЛОПМЕНТ И ОЦЕНКА ЭФФЕКТИВНОСТИ ИНВЕСТИЦИЙ В НЕДВИЖИМОСТЬ**

### **ГЛАВА 14. ЭКОНОМИЧЕСКИЕ ОСНОВЫ ДЕВЕЛОПМЕНТА**

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

### **ГЛАВА 15. ПРИНЦИПЫ ФОРМИРОВАНИЯ ДЕНЕЖНЫХ ПОТОКОВ ДЛЯ АНАЛИЗА ПРОЕКТОВ ДЕВЕЛОПМЕНТА**

- 15.1. Измерение денежных потоков
- 15.2. Определение понятия «денежный поток»
- 15.3. Формирование денежных потоков
- 15.4. Реальные и номинальные денежные потоки

## **ГЛАВА 16. КРИТЕРИИ ЭФФЕКТИВНОСТИ ИНВЕСТИЦИОННЫХ РЕШЕНИЙ**

- 16.1. Чистая настоящая стоимость
- 16.2. Период окупаемости
- 16.3. Внутренняя норма прибыли
- 16.4. Индекс прибыльности

## **ЧАСТЬ 6. ЭКОНОМИКА НЕДВИЖИМОСТИ В ГОСУДАРСТВЕННОМ УПРАВЛЕНИИ**

### **ГЛАВА 17. ДЕВЕЛОПМЕНТ В ГОСУДАРСТВЕННОМ СЕКТОРЕ**

- 17.1. Особенности распределения ресурсов в государственном секторе
- 17.2. Анализ издержек и выгод
  - 17.2.1. Общие положения
  - 17.2.2. Экономические предпосылки квантификации издержек и выгод
  - 17.2.3. Обоснование инвестиционного решения в общественном секторе на основе анализа издержек и выгод
- 17.3. Основные проблемы применения анализа издержек и выгод
  - 17.3.1. Природа возникновения проблем при анализе издержек и выгод
  - 17.3.2. Учет последствий распределения выгод и издержек проекта
  - 17.3.3. Корректировка рыночных цен
  - 17.3.4. Ценообразование для нерыночных издержек и выгод
  - 17.3.5. Побочные (сопутствующие) эффекты
  - 17.3.6. Ставки дисконтирования для проектов девелопмента в государственном секторе
- 17.4. Роль анализа издержек и выгод в современной практике государственного управления

### **ГЛАВА 18. ЭКОНОМИКА ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОГО ПЛАНИРОВАНИЯ**

- 18.1. Сущность градостроительного планирования
  - 18.1.1. Общие цели и задачи градостроительного планирования
  - 18.1.2. Внешние эффекты девелопмента и правительственное вмешательство
- 18.2. Обоснование необходимости градостроительного планирования
  - 18.2.1. Основные функции градостроительного планирования
  - 18.2.2. Назначение и недостатки градостроительных ограничений
- 18.3. Влияние градостроительного планирования

### **ГЛАВА 19. ЭКОНОМИЧЕСКАЯ ПОЛИТИКА ГОСУДАРСТВА И НЕДВИЖИМОСТЬ**

- 19.1. Стабильность экономики, как основная цель политики правительств
- 19.2. Политика национализации земли

### **ГЛАВА 20. ФИНАНСИРОВАНИЕ ПРОЕКТОВ ДЕВЕЛОПМЕНТА В ОБЩЕСТВЕННОМ СЕКТОРЕ**

- 20.1. Обеспечение товаров и услуг общественным сектором
  - 20.1.1. Товары и услуги общественного сектора
  - 20.1.2. Формы организаций в общественном секторе
  - 20.1.3. Расходы общественного сектора
- 20.2. Финансирование услуг общественного сектора
  - 20.2.1. Заимствование
  - 20.2.2. Сборы с пользователей

### **ГЛАВА 21. ЭКОНОМИКА НАЛОГООБЛОЖЕНИЯ НЕДВИЖИМОСТИ**

- 21.1. Общие подходы к налогообложению

- 21.1.1. Классификация налогов
- 21.1.2. Нейтральные налоги
- 21.1.3. Селективные налоги
- 21.2. Налогообложение и недвижимость
  - 21.2.1. Общее прямое налогообложение и земельные ресурсы
- 21.3. Местные налоги на недвижимость
  - 21.3.1. Общественная польза местных налогов на недвижимость
  - 21.3.2. Недостатки местных налогов на недвижимость
  - 21.3.3. Базы для расчета местных налогов на недвижимость

**ПРИЛОЖЕНИЕ. ОСНОВЫ ТЕОРИИ СТОИМОСТИ ДЕНЕГ ВО ВРЕМЕНИ  
СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННОЙ ЛИТЕРАТУРЫ**