

ОГЛАВЛЕНИЕ

Введение	3
ГЛАВА 1	
ПРАВОВЫЕ ОСНОВЫ ЭКОНОМИКИ И УПРАВЛЕНИЯ НЕДВИЖИМОСТЬЮ	6
1.1. Понятие недвижимости.....	6
1.2. Право собственности и другие вещные права.....	7
1.3. Особенности операций с недвижимостью	10
1.4. Договорное регулирование отношений в сфере недвижимости. Методика разработки проектов договоров	13
1.5. Государственная регистрация прав на недвижимость и понятие правоустанавливающих документов	18
1.6. Контроль и надзор в сфере недвижимости.....	20
1.7. Государственный кадастр недвижимости	28
1.8. Организация государственного технического учета и технической инвентаризации объектов градостроительной деятельности	32
1.9. Государственный земельный контроль и охрана земель.....	34
<i>Вопросы для самоконтроля</i>	<i>38</i>
ГЛАВА 2	
ОСОБЕННОСТИ ФУНКЦИОНИРОВАНИЯ РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ	39
2.1. Общая характеристика рынка недвижимости. Особенности недвижимости как товара.....	39
2.2. Структура российского рынка недвижимости.....	41
2.3. Субъекты российского рынка недвижимости.....	50
2.4. Анализ рынка недвижимости.....	53
2.5. Взаимосвязь цикла рынка недвижимости с промышленным циклом	61
2.6. Анализ зарубежного рынка недвижимости: законодательное регулирование условий приобретения и распределения жилья за рубежом	62
<i>Вопросы для самоконтроля</i>	<i>68</i>
ГЛАВА 3	
ФИНАНСОВОЕ ИНВЕСТИРОВАНИЕ В НЕДВИЖИМОСТЬ.....	69
3.1. Связь рынка недвижимости с рынком капитала в краткосрочном периоде.....	69
3.2. Влияние рынка капитала на развитие рынка недвижимости в долгосрочном периоде. Причины избыточного инвестирования в недвижимость	70
3.3. Формирование оптимального инвестиционного портфеля объектов недвижимости.....	73
3.4. Участники и источники финансирования недвижимости.....	77
3.5. Ипотечный кредит: сущность, виды, условия кредитования	83
3.6. Оценка эффективности привлечения заемных средств.....	87
3.7. Показатели доходности в сфере недвижимости.....	90
<i>Вопросы для самоконтроля</i>	<i>92</i>
ГЛАВА 4	
УПРАВЛЕНИЕ ДЕВЕЛОПЕРСКИМ ПРОЕКТОМ.....	93
4.1. Сущность девелопмента. Концепция, цели и задачи управления проектами в сфере недвижимости	93
4.2. Факторы и показатели инвестиционной привлекательности девелоперских проектов.....	96
4.3. Анализ эффективности девелоперского проекта	105
4.4. Пути повышения технико-экономической эффективности объектов девелопмента.....	114
4.5. Этапы реализации девелоперского проекта	117
4.6. Риск-менеджмент в управлении девелоперским проектом	129
<i>Вопросы для самоконтроля</i>	<i>136</i>

ГЛАВА 5	
УПРАВЛЕНИЕ КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТЬЮ.....	137
5.1. Основные цели, задачи, принципы и подходы к управлению недвижимостью.....	137
5.2. Содержание и этапы концепции системного управления недвижимостью. Модель управления объектом недвижимости.....	151
5.3. Стратегия маркетинга в управлении недвижимостью и пути ее реализации.....	166
5.4. Структура расходов и доходов при управлении объектами недвижимости.....	172
5.5. Управление арендными отношениями.....	178
5.6. Особенности управления офисной недвижимостью: маркетинг и сдача в аренду.....	184
5.7. Подходы к управлению торговой недвижимостью: формирование состава арендаторов.....	192
5.8. Принципы успешного управления складом.....	195
<i>Вопросы для самоконтроля</i>	198
ГЛАВА 6	
УПРАВЛЕНИЕ ТЕХНИЧЕСКОЙ ЭКСПЛУАТАЦИЕЙ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ	199
6.1. Развитие системы технической эксплуатации недвижимости	199
6.2. Интеллектуальное оснащение зданий.....	204
6.3. Обеспечение охраны и безопасности объектов недвижимости	206
6.4. Оценка технического состояния здания. Планирование технического обслуживания и ремонтов.....	208
6.5. Последствия неправильной эксплуатации зданий.....	216
<i>Вопросы для самоконтроля</i>	218
ГЛАВА 7	
ОЦЕНКА ЗЕМЛИ И ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ.....	219
7.1. Виды стоимости объектов недвижимости	219
7.2. Принципы оценки недвижимости.....	222
7.3. Основные этапы процесса оценки недвижимости	225
7.4. Подготовка информации для оценки недвижимости.....	228
7.5. Подходы и методы оценки недвижимости	234
7.5.1. Доходный подход к оценке недвижимости.....	234
7.5.2. Сравнительный подход к оценке недвижимости.....	246
7.5.3. Затратный подход к оценке недвижимости	256
7.6. Методы оценки земли.....	270
7.6.1. Доходный подход к оценке земельных участков	271
7.6.2. Оценка земельного участка на основе сравнительного подхода.....	276
7.6.3. Затратный подход к оценке земель населенных пунктов	282
<i>Вопросы для самоконтроля</i>	283
ГЛАВА 8	
НАЛОГООБЛОЖЕНИЕ НЕДВИЖИМОСТИ И СДЕЛОК ПО НЕЙ	284
8.1. Налогообложение недвижимости юридических лиц	284
8.2. Налог на недвижимое имущество физических лиц.....	287
8.3. Земельный налог	293
8.4. Налоги на операции с недвижимостью.....	297
<i>Вопросы для самоконтроля</i>	311
Заключение	312
Тесты	316
Практические ситуации и задачи	320
Литература	330
Специализированные Интернет-ресурсы	332
Список сокращений и условных обозначений	334