

УДК 347.2/.3
ББК 67.404.1
Ф34

Федотова М.А.

Ф34 Девелопмент в недвижимости : монография / М.А. Федотова, Т.В. Тазихина, А.А. Бакулина. — М. : КНОРУС, 2013. — 264 с.

ISBN 978-5-406-00133-2

Рассматриваются основные подходы, методы и практика оценки стоимости девелоперских проектов; изучаются инструменты анализа и оценки доходной части девелоперского проекта; обосновывается эффективность девелоперских проектов; анализируется возможность применения теории и практики реальных опционов для определения стоимости проекта и возможность хеджирования рисков проекта в процессе его реализации; рассматриваются инструменты анализа взаимосвязи стоимости земли, выбора времени девелопмента и предстоящих потерь от неиспользованных возможностей в процессе реализации девелоперского проекта. Оценка девелоперского проекта позволяет девелоперу и инвестору избежать многих ошибок при реализации проекта и получить максимальный доход на вложенный капитал.

Для практикующих специалистов и преподавателей вузов, студентов, магистрантов, слушателей института сокращенных программ, программ профессиональной переподготовки и повышения квалификации в области менеджмента, оценки собственности, экономики и управления недвижимостью.

УДК 347.2/.3
ББК 67.404.1

Федотова Марина Алексеевна
Тазихина Татьяна Викторовна
Бакулина Анна Александровна

ДЕВЕЛОПМЕНТ В НЕДВИЖИМОСТИ

Сертификат соответствия № РОСС RU. АЕ51. Н 16208 от 04.06.2012.

Изд. № 6770. Формат 60×90/16.

Гарнитура «PetersburgС». Печать офсетная.

Усл. печ. л. 16,5. Уч.-изд. л. 13,2. Тираж 200 экз. Заказ № 7343.

ООО «КноРус».

127015, Москва, ул. Новодмитровская, д. 5а, стр. 1.

Тел.: (495) 741-46-28.

Е-mail: office@knorus.ru <http://www.knorus.ru>

Отпечатано в ОАО «ИПК «Ульяновский Дом печати».

432980, г. Ульяновск, ул. Гончарова, 14.

ISBN 978-5-406-00133-2

© Федотова М.А., Тазихина Т.В.,
Бакулина А.А., 2013
© ООО «КноРус», 2013

Введение	5
Глава 1. СУЩНОСТЬ И ОРГАНИЗАЦИЯ ДЕВЕЛОПМЕНТА НЕДВИЖИМОСТИ	
1.1. Девелопмент недвижимости как особый вид инвестиционно-строительной деятельности	8
1.2. Организация девелоперской деятельности	20
1.3. Основные стадии и фазы девелоперского проекта	28
Глава 2. КОММЕРЧЕСКАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ КАК ОБЪЕКТ ДЕВЕЛОПМЕНТА	
2.1. Особенности недвижимости как объекта девелопмента	42
2.2. Классификация коммерческой недвижимости в процессе девелопмента	45
2.3. Виды (типы) инвесторов на рынке коммерческой недвижимости	87
2.4. Основные направления анализа рынка коммерческой недвижимости	90
Глава 3. АКТУАЛЬНЫЕ ПРОБЛЕМЫ ДЕВЕЛОПМЕНТА И ПУТИ ИХ РЕШЕНИЯ В ИННОВАЦИОННОЙ ЭКОНОМИКЕ	
3.1. Прогнозирование на рынке коммерческой недвижимости	104
3.2. Проблемы, связанные с управлением объектами недвижимости, и необходимость законодательного регулирувания девелоперской деятельности	113
Глава 4. ОЦЕНКА СТОИМОСТИ ДЕВЕЛОПЕРСКИХ ПРОЕКТОВ	
4.1. Эффективность и стоимость девелоперского проекта	121
4.2. Анализ затрат при реализации девелоперского проекта ...	129
4.3. Подходы и методы, используемые в оценке объектов девелопмента	140
Глава 5. ПРИМЕНЕНИЕ ТЕОРИИ РЕАЛЬНЫХ ОПЦИОНОВ ДЛЯ ОПРЕДЕЛЕНИЯ СТОИМОСТИ ДЕВЕЛОПЕРСКОГО ПРОЕКТА	
5.1. Использование модели реальных опционов в оценке девелоперских проектов	162
5.2. Методы микроуровневой оценки земельных участков	169
5.3. Оценка земельного участка как опциона девелопмента	177

5.4.	Факторы, определяющие целесообразность строительства объектов коммерческой недвижимости.....	186
5.5.	Факторы, оказывающие влияние на стоимость объектов коммерческой недвижимости в зависимости от их функционального назначения	197
Глава 6. ФИНАНСИРОВАНИЕ ДЕВЕЛОПЕРСКИХ ПРОЕКТОВ		
6.1.	Финансирование девелоперских проектов с применением заемных средств	203
6.2.	Особенности финансирования девелоперских проектов, реализуемых с участием государства	212
6.3.	Ипотечное кредитование при финансировании жилищного строительства	244
6.4.	Налогообложение проекта девелопмента	251
Заключение		254
Литература		256