

УДК 330(075)
ББК 65.22я73
Э40

Авторы:

*О. П. Кузнецова, Д. Ю. Смирнов,
С. В. Кузнецова, О. М. Самохвалова, Е. А. Юмаев*

Рецензенты:

А. Е. Миллер, д.э.н., профессор;

П. А. Степнов, к.э.н., доцент

Экономика недвижимости : учеб. пособие / [О. П. Кузнецова и др.] ;
Э40 Минобрнауки России, ОмГТУ. – Омск : Изд-во ОмГТУ, 2020. – 256 с. : ил.

ISBN 978-5-8149-3070-5

Изложены основные теоретические и практические вопросы по программе дисциплины «Экономика недвижимости»; даны основные понятия рынка недвижимости; рассмотрены особенности первичного и вторичного рынка недвижимого имущества. Описаны подходы, принципы, методы и инструменты ипотечного кредитования, имеющие практическое значение. Представлен процесс оценки объектов недвижимости.

Пособие предназначено для обучающихся по направлению подготовки 38.03.04 «Государственное и муниципальное управление», магистрантов, аспирантов, преподавателей, а также для всех интересующихся проблемами экономики недвижимости.

УДК 330(075)
ББК 65.22я73

*Печатается по решению редакционно-издательского совета
Омского государственного технического университета*

ISBN 978-5-8149-3070-5

© ОмГТУ, 2020

ОГЛАВЛЕНИЕ

ВВЕДЕНИЕ	6
РАЗДЕЛ 1. ОБЪЕКТЫ НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА. РЫНОК НЕДВИЖИМОСТИ.....	9
ГЛАВА 1. СУЩНОСТЬ НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА	9
1.1. Понятие объекта недвижимости и его основные характеристики	9
1.2. Система классификации объектов недвижимости	13
1.3. Земельный участок как основа недвижимости	17
ГЛАВА 2. РЫНОК НЕДВИЖИМОСТИ: СТРУКТУРА И ОСНОВНЫЕ УЧАСТНИКИ.....	22
2.1. Понятие и функции рынка недвижимости	22
2.2. Виды рынка недвижимости.....	27
2.3. Участники рынка недвижимости.....	30
2.4. Анализ рынка недвижимости.....	36
РАЗДЕЛ 2. ПЕРВИЧНЫЙ И ВТОРИЧНЫЙ РЫНОК НЕДВИЖИМОСТИ.....	47
ГЛАВА 3. ДОЛЕВОЕ СТРОИТЕЛЬСТВО ЖИЛЬЯ	47
3.1. Понятие долевого строительства. Этапы долевого строительства жилья	47
3.2. Субъекты долевого строительства: права, обязанности, ответственность	57
3.3. Договор участия в долевом строительстве.....	66
ГЛАВА 4. СДЕЛКИ С ОБЪЕКТАМИ НЕДВИЖИМОСТИ НА ВТОРИЧНОМ РЫНКЕ	73
4.1. Права на объекты недвижимого имущества	73
4.2. Сделки с объектами недвижимости	83

ГЛАВА 5. ГОСУДАРСТВЕННАЯ РЕГИСТРАЦИЯ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ, ПРАВ НА ОБЪЕКТЫ НЕДВИЖИМОСТИ И СДЕЛОК С НИМИ	99
5.1. Роль и место института регистрации недвижимости в системе государственного управления	99
5.2. Государственный кадастровый учет и государственная регистрация прав на недвижимость. Единый государственный реестр недвижимости	108
5.3. Порядок представления документов для государственной регистрации недвижимости.....	115
РАЗДЕЛ 3. ИПОТЕКА И ИПОТЕЧНОЕ КРЕДИТОВАНИЕ	124
ГЛАВА 6. ИПОТЕЧНОЕ КРЕДИТОВАНИЕ	124
6.1. Понятие ипотеки и ипотечного кредита	124
6.2. Виды ипотечных кредитов	128
6.3. Основные элементы механизма ипотечного кредитования	134
6.4. Государственная поддержка ипотечного кредитования	141
ГЛАВА 7. ИПОТЕКА.....	148
7.1. Понятие ипотеки. Содержание договора об ипотеке	148
7.2. Закладная.....	155
7.3. Сделки с правами по ипотеке и с заложенными объектами недвижимого имущества	160
ГЛАВА 8. МОДЕЛИ ИПОТЕЧНОГО КРЕДИТОВАНИЯ.....	166
8.1. Сущность моделей ипотечного кредитования и их типы.....	166
8.2. Жилищные накопительные кооперативы и строительные сберегательные кассы как основа развития автономной модели ипотечного кредитования в России	170

8.3. Развитие ограниченно-открытой модели ипотечного кредитования в России. Агентство по ипотечному жилищному кредитованию	177
8.4. Расширенная модель ипотечного кредитования и российский рынок ипотечных ценных бумаг	182
РАЗДЕЛ 4. ОЦЕНКА НЕДВИЖИМОСТИ	188
ГЛАВА 9. ОЦЕНКА СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ	188
9.1. Оценочная деятельность на рынке недвижимости. Принципы оценки стоимости объектов недвижимости	188
9.2. Виды стоимости объектов недвижимости.....	193
9.3. Процесс оценки стоимости объектов недвижимости.....	198
ГЛАВА 10. ДОХОДНЫЙ ПОДХОД К ОЦЕНКЕ НЕДВИЖИМОСТИ И ЕГО МЕТОДЫ.....	204
10.1. Сущность доходного подхода к оценке недвижимости.....	204
10.2. Метод дисконтирования денежного потока.....	211
10.3. Метод капитализации доходов	223
ГЛАВА 11. МЕТОДЫ СРАВНИТЕЛЬНОГО И ЗАТРАТНОГО ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ НЕДВИЖИМОСТИ	230
11.1. Общая характеристика методов сравнительного подхода к оценке недвижимости	230
11.2. Затратный подход к оценке недвижимости	240
ЗАКЛЮЧЕНИЕ	246
БИБЛИОГРАФИЧЕСКИЙ СПИСОК	248