

Министерство образования и науки Российской Федерации  
НОВОСИБИРСКИЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ ТЕХНИЧЕСКИЙ УНИВЕРСИТЕТ

---

А.И. КАРПОВИЧ, А.П. КЛЕТЕНИК,  
Т.Л. САМКОВ

# ЭКОНОМИКА НЕДВИЖИМОСТИ

Утверждено  
Редакционно-издательским советом университета  
в качестве учебного пособия

НОВОСИБИРСК  
2011

ББК 65.22я73  
К 265

Рецензенты:

д-р экон. наук, проф. *А.Ю. Рыманов*

д-р экон. наук, проф. *И.С. Межов*

**Карпович А.И.**

К 265 Экономика недвижимости: учеб. пособие / А.И. Карпович, А.П. Клетеник, Т.Л. Самков. – Новосибирск: Изд-во НГТУ, 2011. – 92 с.

ISBN 978-5-7782-1752-2

**ББК 65.22я73**

**ISBN 978-5-7782-1752-2**

© Карпович А.И., Клетеник А.П.,  
Самков Т.Л., 2011

© Новосибирский государственный  
технический университет, 2011

## ОГЛАВЛЕНИЕ

<b>ВВЕДЕНИЕ .....</b>	<b>6</b>
<b>Глава 1. Понятие экономики недвижимости и ее объектов .....</b>	<b>7</b>
Определение недвижимого имущества, его составляющие.....	7
Классификация объектов недвижимости.....	8
Значение и особенности недвижимости как товара.....	9
Юридические особенности владения недвижимостью .....	9
<b>Глава 2. Рынок недвижимости .....</b>	<b>11</b>
Рынок недвижимости и его специфические черты .....	11
Участники рынка недвижимости.....	11
Характеристика рынка недвижимости и его частей .....	12
Риэлтерская и оценочная деятельность .....	13
<b>Глава 3. Оценочная деятельность на рынке недвижимости .....</b>	<b>15</b>
Принципы оценки недвижимости .....	15
Непосредственная деятельность по оценке недвижимости .....	18
<b>Глава 4. Оценка бизнеса .....</b>	<b>19</b>
Принципы оценки бизнеса .....	19
Метод дисконтированных денежных потоков .....	20
Поиск ставки дисконта и постпрогнозной стоимости.....	21
Метод капитализации .....	22
<b>Глава 5. Финансовые функции в оценке недвижимости .....</b>	<b>25</b>
Основные финансовые операции .....	25
Функции сложного процента без периодических платежей .....	26
Функции сложного процента с периодическими платежами .....	27
Свойства равновеликих периодических платежей .....	29

<b>Глава 6. Метод сравнения продаж .....</b>	<b>31</b>
Сущность метода сравнения продаж.....	31
Комментарии к этапам МСП.....	32
Корректировка стоимости объекта исходя из элементов сравнения .....	34
<b>Глава 7. Денежные потоки в недвижимости .....</b>	<b>36</b>
Типы денежных потоков для объектов недвижимости .....	36
Расчет денежных потоков для объектов недвижимости .....	37
Оценка эффективности инвестиций в недвижимость .....	38
Определение ставки дисконта .....	40
<b>Глава 8. Доходный подход к оценке недвижимости .....</b>	<b>42</b>
Сущность доходного подхода.....	42
Коэффициенты капитализации в доходном подходе.....	43
Влияние ставки дисконтирования в доходном подходе.....	44
Методы прямой капитализации .....	45
<b>Глава 9. Модификации методов капитализации .....</b>	<b>47</b>
Виды первого метода капитализации с постоянной стоимостью...	47
Виды первого метода капитализации с переменной стоимостью ..	48
Модификация второго метода капитализации .....	50
<b>Глава 10. Затратный метод оценки недвижимости .....</b>	<b>52</b>
Сущность затратного метода оценки недвижимости .....	52
Этапы оценки затратным методом .....	53
Восстановительная стоимость в затратном методе .....	54
<b>Глава 11. Ипотечное кредитование .....</b>	<b>56</b>
Ипотечные кредиты и их типы .....	56
Инвестиционно-ипотечный анализ .....	57
Влияние ипотеки на соотношение цена–стоимость.....	59
<b>Глава 12. Природные ресурсы как недвижимость .....</b>	<b>61</b>
Подходы к оценке природных ресурсов .....	61
Плата за природные ресурсы .....	62
Виды ренты и их место в оценке ресурсов.....	63
Определение рентных платежей.....	64
<b>Глава 13. Метод валовой ренты и учет факторов экологии .....</b>	<b>66</b>
Метод валовой ренты .....	66
Дисконтированные показатели рентного дохода.....	67

Учет фактора экологии как элемента сравнения.....	68
Количественная оценка влияния фактора экологии .....	69
<b>Глава 14. Накопленный износ в оценке недвижимости .....</b>	<b>71</b>
Виды накопленного износа и их характеристика.....	71
Временные показатели износа .....	72
Схема жизни объекта недвижимости в зависимости от износа.....	73
Определение физического износа .....	74
<b>Глава 15. Износ оборудования .....</b>	<b>76</b>
Физический износ машин и оборудования.....	76
Диагностика физического износа .....	77
Методы поиска физического износа .....	78
Устаревание под действием внешних факторов .....	80
<b>Глава 16. Методы измерения износа .....</b>	<b>82</b>
Методы измерения общего износа .....	82
Физический износ в методе разбиения .....	83
Функциональный износ в методе разбиения .....	84
Внешний износ в методе разбиения .....	85
<b>Глава 17. Развитие недвижимости как бизнес.....</b>	<b>87</b>
Понятие девелопмента.....	87
Характеристика этапов процесса девелопмента .....	88
Основные механизмы финансирования девелопмента.....	90
<b>Библиографический список .....</b>	<b>91</b>