

УДК 69.003 (07)

Г657

Рецензенты:

кафедра «Конструкции зданий и сооружений»

Тамбовского государственного технического университета;

В.В. Строкова, д-р техн. наук, проф.

Гончарова, М.А.

Г657 Организационно-экономические основы управления недвижимостью : учебное пособие / М.А. Гончарова, В.А. Стурова. – Липецк : Изд-во Липецкого государственного технического университета, 2022. – 80 с. – Текст : непосредственный.

ISBN 978-5-00175-142-7

В учебном пособии рассмотрены основные понятия и особенности рынка недвижимости и управления недвижимостью, виды операций и сделок, выполняемых с недвижимостью. В краткой и доступной форме раскрыты организационно-экономические формы управления недвижимостью, функциональные направления деятельности управляющих компаний.

Предназначено при проведении лекционных и практических занятий для студентов направления 08.03.01 «Строительство», профиль подготовки «Организация инвестиционно-строительной деятельности».

Табл. 9. Ил. 5. Библиогр.: 4 назв.

УДК 69.003 (07)

Печатается по решению редакционно-издательского совета ЛГТУ.

ISBN 978-5-00175-142-7

© ФГБОУ ВО «Липецкий
государственный технический
университет», 2022

© Гончарова М.А., Стурова В.А., 2022

СОДЕРЖАНИЕ

ВВЕДЕНИЕ	5
1. Основные понятия управления недвижимостью	6
1.1. Понятие недвижимости.....	6
1.2. Цели и задачи управления недвижимостью.....	7
1.3. Основные объекты управления.....	9
1.4. Недвижимость как объект управления.....	11
1.5. Принципы управления недвижимостью.....	14
2. Рынок недвижимости: структура и механизм функционирования рынка недвижимости	17
2.1. Понятие рынка недвижимости и его структура.....	17
2.2. Общие и специфические особенности рынка недвижимости.....	19
2.3. Основные участники рынка недвижимости	20
2.4. Инфраструктура рынка недвижимости	23
2.5. Особенности отдельных сегментов рынка недвижимости	25
2.6. Основы анализа рынка недвижимости	27
3. Виды сделок и операций, выполняемых с недвижимостью.....	29
3.1. Общие сведения.....	29
3.2. Основные виды операций с недвижимостью.....	30
3.3. Общие особенности сделок с недвижимостью.....	35
4. Формы распоряжения объектами недвижимости	36
4.1. Формы распоряжения недвижимым имуществом.....	36
4.2. Выбор формы распоряжения недвижимостью.....	36
4.3. Обследование собственности.....	38
4.4. Прием объекта в управление.....	39
4.5. План сдачи помещения в аренду.....	40
4.6. Разработка плана действий по обеспечению безопасности на случай аварии	41
4.7. План работы по техническому обслуживанию и составление	

бюджета.....	42
5. Управление нежилыми помещениями.....	43
5.1. Договор аренды.....	43
5.2. Внутренние правила и предписания.....	44
5.3. Спрос и предложение на рынке офисных помещений и их влияние на уровень арендной платы.....	44
5.4. Соотношение площади, сдаваемой в аренду, и полезной площади.....	45
5.5. Услуги, относящиеся к нежилым помещениям.....	46
5.6. Услуги административного характера.....	47
6. Экономическая эффективность управления объектами недвижимости	48
6.1. Особенности недвижимости как объекта для инвестиций.....	48
6.2. Классификация рисков инвестирования в недвижимость.....	49
6.3. Финансовая стратегия.....	52
6.4. Особенности анализа инвестиций в недвижимость.....	54
6.5. Порядок расчета денежного потока от эксплуатации объекта недвижимости.....	54
6.6. Порядок расчета денежного потока от продажи для инвестиционного анализа.....	57
ВОПРОСЫ ДЛЯ САМОКОНТРОЛЯ.....	58
ЗАКЛЮЧЕНИЕ.....	61
БИБЛИОГРАФИЧЕСКИЙ СПИСОК	62
ГЛОССАРИЙ.....	63
ПРИЛОЖЕНИЕ 1. Перечень примерных практических работ	67
ПРИЛОЖЕНИЕ 2. Тестовые задания. Часть 1.....	69
ПРИЛОЖЕНИЕ 3. Тестовые задания. Часть 2.....	74