

21-6475

НА ДРЖ НЕ ВЫДАЕТСЯ

Государственный университет по землеустройству

**МЕТОДОЛОГИЧЕСКИЕ ОСНОВЫ
РАЗВИТИЯ РЫНКА
НЕДВИЖИМОСТИ**

Монография

21-06475

Москва 2017

Министерство сельского хозяйства Российской Федерации

**Федеральное государственное бюджетное
образовательное учреждение
высшего образования**

«ГОСУДАРСТВЕННЫЙ УНИВЕРСИТЕТ ПО ЗЕМЛЕУСТРОЙСТВУ»

Кафедра экономики недвижимости

МЕТОДОЛОГИЧЕСКИЕ ОСНОВЫ РАЗВИТИЯ РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ

Монография

СЕРИЯ
ЭКОНОМ

ИЗДАТЕЛЬСТВО

Москва 2017

УДК 332.7
ББК 65.22
М54

Рекомендовано к печати
кафедрой экономики недвижимости
Государственного университета по землеустройству
(протокол № 2 от 05.10.2016)

Одобрено Советом факультета землеустройства
Государственного университета по землеустройству
(протокол № 3 от 24.10.2016)

Авторы:

Хлыстун В.Н., Мурашева А.А., Разяпов А.З., Ключин П.В.,
Ломакин Г.В., Камов Л.П., Иванова Н.А., Савинова С.В., Столяров В.М.,
Яблонский Д.Л., Васильев И.А., Лепехин П.П., Андреев Е.В.

Под научной редакцией
профессора Государственного университета
по землеустройству, чл.-корр. РАН, д.э.н. Мурашевой А.А.

Рецензенты:

д.э.н., профессор Севостьянов А.В.
д.э.н., профессор Косинский В.В.

Методологические основы развития рынка недвижимости
М54 [Текст]: Монография / под науч. ред. А.А. Мурашевой. – М.:
ГУЗ, 2016, 368с.

ISBN 978-5-9215-0319-9

В монографии отражены результаты научных исследований сотрудников кафедры экономики недвижимости Государственного университета по землеустройству в области исследования рынка недвижимости, управления недвижимостью. Рассмотрены вопросы теории, методологии развития рынка недвижимости. Значительное место в монографии отведено вопросам формирования и развития рынка недвижимости, подходам совершенствования оценки недвижимости, информационному обеспечению и мониторингу земель (в т.ч. и земель сельскохозяйственного назначения) и объектов недвижимости.

Монография предназначена для специалистов в области управления недвижимым имуществом, землеустройства и кадастров, а также для студентов и аспирантов.

ISBN 978-5-9215-0319-9

УДК 332.7
ББК 65.22

© Государственный университет по землеустройству, 2017

СОДЕРЖАНИЕ

ПРЕДИСЛОВИЕ	5
ГЛАВА 1 РАЗВИТИЕ ИНФРАСТРУКТУРЫ РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ	10
1.1 Правовые основы формирования и развития рынка недвижимости.....	10
1.2 Анализ развития инфраструктуры рынка недвижимости.....	20
1.3 Развитие инфраструктуры системы жилищной ипотеки.....	32
1.3.1 Особенности современного развития ипотеки.....	33
1.3.2 Оценка состояния инфраструктуры ипотеки.....	38
ГЛАВА 2 ФОРМИРОВАНИЕ И РАЗВИТИЕ ЗЕМЕЛЬНОГО РЫНКА	49
2.1 Оценка результатов земельных преобразований в Российской Федерации.....	49
2.2 Принципы формирования и основные инструменты регулирования земельного рынка в регионе.....	64
2.3 Проблемы земельного рынка региона и основные направления их решения.....	72
2.4 Регулирование оборота земельных активов в процессе ипотеки.....	82
2.5 Методология консолидации земельных долей.....	97
2.6 Эффективное использование земель как фактор успеха импортозамещения.....	106
ГЛАВА 3 СОВЕРШЕНСТВОВАНИЕ ТЕХНОЛОГИИ ОЦЕНКИ НЕДВИЖИМОСТИ	115
3.1 Теоретические основы оценки права аренды земельного участка.....	115
3.2 Оценочная экспертиза при принудительном отчуждении земельного участка из состава частной собственности.....	137
3.3 Изъятие (выкуп) земельного участка для государственных и муниципальных нужд.....	149
ГЛАВА 4 ИНФОРМАЦИОННОЕ ОБЕСПЕЧЕНИЕ РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ	163
4.1 Информационное обеспечение развития земельной политики.....	163
4.2 Совершенствование технологий регистрации объектов недвижимости.....	181

4.2.1	Исследование моделей процесса регистрационных операций в органе государственной регистрации	181
4.2.2	Оценка экономической эффективности использования моделей в системе регистрации объектов недвижимости	202
4.2.3	Предложения по совершенствованию системы государственной регистрации земельных участков и иных объектов недвижимости	209
4.3	Совершенствование информационного обеспечения рынка недвижимости	211
ГЛАВА 5 РАЗРАБОТКА МЕТОДОЛОГИИ И АППАРУТНО-МЕТОДИЧЕСКОГО ОБЕСПЕЧЕНИЯ ЭКОЛОГИЧЕСКОГО МОНИТОРИНГА ЗЕМЕЛЬ И ОБЪЕКТОВ СЕЛЬСКОХОЗЯЙСТВЕННОГО НАЗНАЧЕНИЯ.....		215
ГЛАВА 6 МОНИТОРИНГ ЗЕМЕЛЬ СЕЛЬСКОХОЗЯЙСТВЕННОГО НАЗНАЧЕНИЯ НА ЮГЕ РОССИИ.....		228
6.1	Теоретические и методические положения мониторинга земель сельхозпроизводителей.....	228
6.2	Современные технологии мониторинга земель сельскохозяйственного назначения: научные подходы и решения.....	247
6.3	Современные проблемы мониторинга земель сельскохозяйственного назначения в Северо-Кавказском федеральном округе	275
6.4	Мониторинг сельскохозяйственных угодий в Кабардино-Балкарской Республике и проблемы их эффективного использования	283
ЗАКЛЮЧЕНИЕ.....		306
ГЛОССАРИЙ.....		308
СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ИСТОЧНИКОВ.....		356