

Brief Contents فهرس مختصر

13	 مقدمة
17	 مقدمة المترجم
4	 إهداء
19	 1- العقار كاستثمار
51	 2- ضوابط استخدام الأراضي
73	 3- القيود البيئية
111	 4- ملكية العقارات
135	 5- الوثائق القانونية
127	 6- ضرائب الأملاك وضرائب الدخل
195	 7- قوانين ضريبة الدخل الخاص القابلة للتطبيق على العقارات
219	 8- المساكن العائلية المستقلة والشقق السكنية المشتركة
243	 9- تنظيم الأعمال
267	 10- تمويل الاستثمارات العقارية
303	 11- أدوات التحليل
327	 12- غربلة المقارنة
353	 13- تحليل الخصم
373	 14- التحليل بمساعدة الحاسب
397	 15- إدارة مخاطرة الملكية العقارية
427	 16- تسويق الاستثمار العقاري
459	 المصطلحات

المحتويات

19	*****	الفصل الأول: العقارات
21		كاستثمار
22		الفرص في مجال العقارات
25		الاستثمارات وقيم الاستثمار
27		العقارات وفترة الكساد العظيم
30		خصائص العقارات كاستثمار
35		عيوب العقارات كاستثمار
38		قيمة الأرض
46		فئات استخدام الأرض
49		تكاليف التنظيم
50		المصطلحات الرئيسة
50		أسئلة للمناقشة
51	*****	الفصل الثاني: الضوابط
53		استخدام الأراضي
55		الضوابط استخدام الأرض
56		التقسيم
57		قوانين البناء
58		متطلبات التقسيم الفرعي
58		التخطيط
61		القيود بالاتفاق العرفي
62		حق الاستيلاء العام
64		هل القوانين المقيدة تصنف كمصادرة أو استحواذ أو استيلاء؟
65		استغلال الحكومة نفوذها على استخدام الأرض
68		القيود على الأرض والتي تعود لنقص الخدمة
70		قوائم التأثير على البيئة
71		بعض الملحوظات الختامية حول ضوابط استخدام الأرض
72		المصطلحات الرئيسة
72		أسئلة للمناقشة
73	*****	الفصل الثالث: القيود
76		البيئية
77		كيف تؤثر البيئة في البشر
78		القضايا البيئية التي تم اختبارها أو فحصها
85		مواقع النفايات السامة
		التسمم بالرصاص

المحتويات

87	تلوث الهواء الداخلي
92	مقاييس الماء النظيف
93	حماية الأراضي الرطبة
99	تشريعات تصريف مياه العواصف
99	حماية الأنواع المهددة بالانقراض
101	صهاريج التخزين تحت الأرض
102	القوى الكهرومغناطيسية
103	العفن
104	أول أكسيد الكربون
105	تمويل مصادر الطاقة الشمسية
106	طاقة الرياح
108	الملحوظات الختامية حول المحددات البيئية والاحتباس الحراري
109	المصطلحات الرئيسية
110	أسئلة للمناقشة
111	***** الفصل الرابع: ملكية العقارات
114	تصنيفات الملكيات العقارية
115	الفئات الرئيسية لمنافع الملكية العقارية
125	تصنيف الملكية العقارية
128	ودائع الأمانة
132	المصطلحات الرئيسية
133	أسئلة للمناقشة
135	***** الفصل الخامس: الوثائق القانونية
137	سند الملكية العقارية
139	التعاقد بعربون نقدي - التعاقد بالدفعة المقدمة
144	التأجير التجاري
153	ملخص
154	المصطلحات الرئيسية
155	أسئلة للمناقشة
157	***** الفصل السادس: ضرائب
159	ضرائب الأملاك
165	ضرائب الدخل الفيدرالي

المحتويات

170	دخل الأنشطة والأعمال
175	أنواع الدخل بالنسبة للأغراض الضريبية
178	تحديد أرباح رأس المال
188	تخصيص تكاليف الأرض وتكاليف المبنى
190	استرداد تكلفة الملكية للعقارات المملوكة الأخرى
191	ملخص ضريبة الأملاك وضريبة الدخل
192	المصطلحات الرئيسية
193	أسئلة للمناقشة
195	***** الفصل السابع: قوانين
197	ضريبة الدخل الخاص المبادلات العقارية مؤجلة الضرائب
203	القابلة للتطبيق على ضرائب الإئتمان (الدين)
208	العقارات المبادلة الإلزامية
209	البيع بالتقسيط
214	البيع ثم إعادة استثمار ملكية العقارات
215	ملخص لقوانين ضريبة الدخل الخاص
21	المصطلحات الرئيسية
217	أسئلة للمناقشة
219	***** الفصل الثامن: المساكن
222	العائلية المستقلة والشقق السكن الأساسي
231	السكنية المشتركة تحويل السكن إلى استخدام إيجاري
233	الوحدات المؤجرة لبعض الوقت أو وقت إضافي
237	العقارات السكنية المشتركة متعددة الأسر
241	المصطلحات الرئيسية
242	أسئلة للمناقشة
243	***** الفصل التاسع: تنظيم الأعمال
245	الملكية المنفردة
247	الشراكة
251	شركات الأسهم (رأس المال) المشترك
252	الشركة ذات المسؤولية المحدودة
257	ودائع الاستثمار العقاري
259	الاتحاد (التجمع) العقاري

المحتويات

260	الشركات
261	هيكل الشركات
262	الشركات من أجل الأرباح
262	الشركات غير الربحية
262	عيوب الشراكة
263	فوائد الشراكة
263	تقارير ضرائب دخل الشركات
263	الشركات الصغيرة
264	الفوائد والعيوب الخاصة بالشركات الصغيرة
265	المصطلحات الرئيسية
266	أسئلة للمناقشة
267	***** الفصل العاشر: تمويل الاستثمارات العقارية
269	المخاطر وأثر الرفع المالي
273	المخاطر التي تواجه القرض العقاري
274	السوق الأولي للرهن العقاري
275	السوق الثانوي للرهن العقاري
276	تقييم القرض التجاري
282	لماذا اقترض المال
285	المشاركة عن طريق مقدمي القروض العقارية
287	تكاليف التمويل
291	استهلاك أو تصفير قروض الرهن العقاري
294	خطط سداد الرهن العقاري
29	المتغيرات في أسواق الرهن العقاري
299	بعض الملحوظات الختامية على التمويل العقاري
300	المصطلحات الرئيسية
301	أسئلة للمناقشة
303	***** الفصل الحادي عشر: أدوات التحليل
305	قائمة الميزانية العمومية أو المركز المالي
307	قائمة الدخل - حساب الأرباح والخسائر
308	قائمة التشغيل - العمليات
311	القوائم التقديرية

المحتويات

311	قوائم ضرائب الدخل	
312	الطرق المحاسبية	
313	إعداد القوائم المالية	
315	نقاط الأشكال في القوائم المالية	
316	المعلومات المكلمة	
319	تحليل القوائم	
323	جداول استهلاك الدين وثوابت القرض	
24	المصطلحات الرئيسة	
325	أسئلة للمناقشة	
327	*****	الفصل الثاني عشر: غريبة
329	الإرشادات الشائعة	المقارنة
332	دخل الملكية العقارية وتحليل النفقات	
342	التممين أو التخمين العقاري	
348	تقارير الجدوى	
349	الفحص المادي	
350	المصطلحات الرئيسة	
351	أسئلة للمناقشة	
353	*****	الفصل الثالث عشر: تحليل
356	المخاطرة والعائد، والقيمة الزمنية للنقود	الخصم
369	بعض الملاحظات الختامية حول الخصم ومعدلات الخصم	
370	المصطلحات الرئيسة	
371	أسئلة للمناقشة	
373		الفصل الرابع عشر: التحليل
376	توقعات التدفق النقدي	بمساعدة الحاسوب
389	تحليل الاستثمار	
394	تحليل العرض بالشراء	
395	المصطلحات الرئيسة	
396	أسئلة للمناقشة	
397	*****	الفصل الخامس عشر: إدارة
400	المخاطرة المرتبطة بدخل منتظم	مخاطرة الملكية العقارية
401	المخاطرة القانونية أو التنظيمية بالنسبة لمالكي الأرض	

المحتويات

403	الإيجار
410	التشغيل وملكية عقارات الدخل
416	الأرض كاستثمار
420	تطوير الأرض
425	المصطلحات الرئيسية
426	أسئلة للمناقشة
427	***** الفصل السادس عشر: تسويق العقار الاستثماري
429	الشقق السكنية
436	المباني المكتبية
442	مراكز متاجر التجزئة
449	مباني المخازن - المستودعات
453	المباني ذات الغرض الخاص
456	الخلاصة
457	المصطلحات الرئيسية
459	أسئلة للمناقشة
459	***** المصطلحات الواردة في الكتاب

المحتويات