Уральский государственный горный университет

Кафедра экономики и менеджмента

Экономика недвижимости

Модульный курс – часть 1

Рабочая тетрадь, материалы к занятиям

Автор курса: д.э.н., к.ф.н., профессор, LLM
Котляров Максим Александрович

Группы: КН-23-1

Студент: _____

Екатеринбург

2026

Вводная лекция

Экономика недвижимости: для чего её изучать?

План

1. Почему классические модели преподавания перестают работать и зачем вообще нужен преподаватель?
2. Что такое «модульный курс» и как мы будем оценивать ваши знания
3. Зачем вам «Экономика недвижимости» и как это связано с вашими будущими доходами?

Цикл лекций на RuTube

1

Что необходимо осознать и преподавателям, и студентам уже сейчас:

1. Классическая модель университетского преподавания, когда группа лиц (студентов) собиралась послушать учителя и записать то, что он говорит, сформировалась в средние века. С развитием печатного дела и информационных технологий в нашем веке необходимость в пересказе общедоступной информации отпала.

2. Современный студент за несколько секунд может найти в сети все, что угодно. Проблема заключается только в том, чтобы понять, что *доступное* не всегда означает *достоверное*, а *информация* еще не является *знанием*.

3. Изучая дисциплины специализации студент далеко не всегда понимает, как эти знания помогут ему сделать карьеру и достойно зарабатывать.

4. Экзамены и зачеты, на которых надо повторить услышанное и записанное за семестр не имеют никакого смысла.

5. Среднестатистический преподаватель не всегда осознает, что в вузы уже пришло поколение, для которого любой физический объект (люди и места) имеет цифровой эквивалент[1].

6. Многие из тех, кто сейчас являются студентами, будут выполнять работу и занимать должности, которые сейчас еще не существуют. Чему мы тогда учимся сейчас?

[1] Стилман Д. Поколение Z на работе. Как его понять и найти с ним общий язык. М.: Манн, Иванов и Фербер, 2018.



Первые университеты и лекции

До изобретения книгопечатания рукописная книга была у одного, а получить знания хотели многие. Приходилось собираться у того, кто владел книгой, слушать его и записывать…



Как тогда проводить наши занятия и на что делать упор?

1. Выделить потребности, связанные с нашей специальностью, которые не исчезнут в связи с развитием технологий.

2. Понять, на каких рынках мы сможем зарабатывать, используя полученные знания.

3. Делать упор на развитии «неустаревающих» навыков (сквозные навыки, soft skills…)

4. Выполнять задания и проекты, которые имеют практическую и коммерческую перспективу для карьеры студента.

2

*Курсовая единица или модуль – это н*езависимый, формально структурированный опыт обучения. Курсовая единица или модуль должны иметь ясную и точную совокупность

результатов, выраженных в терминах компетенций, и соответствующие критерии оценивания[1].

Что такое модульный курс и как будем работать мы?

Наш курс будет разбит на конкретные завершенные этапы (модули), по окончании каждого из которых у вас будет представление, на каком рынке можно применить полученные знания и навыки.

В рамках каждого модуля мы будем применять разные виды активности (деловые игры, командная работа, взаимодействие в сети, встречи с практиками, практические кейсы…).

Я не буду читать классические лекции. У вас будут рабочие тетради, в которых вы будете делать необходимые пометки.

Итоговая оценка ваших знаний

Работа на занятиях – текущий рейтинг – до 60 баллов.

Экзамен по билетам – до 40 баллов (20 баллов теоретический вопрос, 20 баллов – практическое задание).

3

> Все, что мы делаем, подразумевает вовлечение недвижимости: где мы живем, работаем... Каждое решение в отношении недвижимости – это всегда и экономическое решение… Экономика недвижимости изучает то, как люди и их действия влияют на использование недвижимости и ее стоимость…[2] *(перевод наш – М.К.)*

Из цикла моих работ по экономике недвижимости

До сих пор считается в каком-то смысле незаслуживающим внимания выделение недвижимости в самостоятельную отрасль науки. Это особенно удивляет, когда мы осознаем, что вся человеческая деятельность так или иначе реализуется через посредство

[1] Болонский процесс: середина пути / Под науч. ред. д-ра пед. наук, профессора В.И. Байденко. – М.: Исследовательский центр проблем качества подготовки специалистов. Российский Новый Университет, 2005. С.243

[2] Dennis J. McKenzie, Richard M. Betts, Carol A.Jensen. Essentials of Real Estate Economics. Sixth Edition. Cengage Learning 2011. P.4-5.

объектов недвижимости. На первое место по значимости, наверно, можно поставить только потребность человека в пище.

Если отойти от официальных названий, то, вероятно, самым актуальным университетом был бы некий университет питания и недвижимости. Вне всякого сомнения, два направления, без которых никакая иная деятельность человека просто невозможна. Пока же в наших гуманитарных вузах мы с трудом приходим к необходимости создания факультетов и кафедр недвижимости, не говоря уже о самостоятельных вузах, ориентированных на образовательный процесс и исследования в области недвижимости. Сфере недвижимости предстоит еще большой путь прежде чем в нашей стране она будет признана в качестве самостоятельного научного направления.

Недвижимость – это одна из немногих сфер, с которой приходится взаимодействовать каждому без исключения человеку. На всем протяжении жизни мы нуждаемся в удовлетворении наших потребностей, которые так или иначе связаны с недвижимостью. Человек постоянно принимает решения, которые прямо или косвенно касаются недвижимости, а зачастую именно недвижимость определяет, каким будет это решение. Недвижимость для жизни, для работы, для отдыха и развлечений, для радости и горя…

Недвижимость, принадлежащая человеку не может просто постоять, пока человек занят решением других проблем. Она постоянно требует обслуживания, создает расходы, изнашивается. Оказывается, у нее есть свои циклы развития, она может расцветать и увядать, причем иногда от нас эти циклы никак не зависят. Государство придумывает все новые способы ее налогообложения, создает стимулы, чтобы мы ее покупали, строили, или наоборот продавали и переезжали.

И вот вы оказываетесь лицом к лицу со всеми этими проблемами, как собственник, арендатор или наниматель. Необходима какая-то точка опоры. С чего начать, как разобраться, что представляет наш объект недвижимости, или тот, о котором мы еще только мечтаем. Необходимо оттолкнуться от неких базовых моментов и прежде всего от потребностей, которые эта недвижимость должна удовлетворить, и от ресурсов, которыми мы располагаем. Мы можем называть экономику недвижимости по-другому, но с ней мы сталкиваемся каждый день. **Нам может нравиться или не нравиться, как меняется пространство вокруг нас, но все это лишь формы воплощения чьих-то потребностей и интересов. Мы каждый день принимаем экономические решения в сфере недвижимости или испытываем воздействие от чьих-то решений в данной области.**

Экономика недвижимости – не просто учебный предмет, это предмет про нашу жизнь…

Вспомогательные материалы

1. Цикл учебников «Экономика недвижимости», «Основы девелопмента недвижимости», «Экономика градостроительства», **«Урбанистика. Недвижимость и городская среда» - есть в библиотеке УГГУ**
2. YouTube канал «Недвижимость и городская среда»
3. RuTube канал «Недвижимость и городская среда»

Тема 1. Экономический образ мышления и формирование материальной среды

План

1. Человеческие потребности, общественные и частные блага
2. Экономический образ мышления
3. Человек и недвижимость. Закономерности формирования материальной среды

1

Видео к вопросам 1,2 (ориентируйтесь по тайм-кодам)

На Rutube





Рис 1. Варианты иерархии потребностей человека («пирамида А. Маслоу»)

Благо есть все то, что удовлетворяет потребности людей. Исследователи Н. Мэнкью и М. Тейлор выделят общественные (публичные) блага, частные блага и общие ресурсы.

> Общественные блага не исключительны и не являются объектами соперничества. То есть нельзя предотвратить использование общественного блага людьми, и использование общественного блага одним человеком не уменьшает возможности использования этого же блага другим человеком…
>
> Общие ресурсы – блага, которые являются конкурентными в потреблении, но не обладают свойством исключительности.[1]

[1] Мэнкью Н., Тейлор М. Микроэкономика. 2-е изд. – СПб.: Питер, 2013. С.245-246.

П. Самуэльсон и В. Нордхаус называют общественные блага крайним случаем положительного внешнего эффекта (т.н. экстерналий):

> Общественные блага – это блага, затраты на получение услуги от которых еще одному человеку равны 0, и которыми людям невозможно запретить пользоваться…, выгода от использования которых неразделимо распределена по всему обществу, независимо от того, хотят или нет отдельные его представители приобретать это благо.[1]

Для лучшего понимания ряд терминов и понятий приведен в табл. 1

Таблица 1

Некоторые понятия, используемые в экономической теории,[2] и употребляемые в наших лекциях

Понятие, термин	**Определение**	**Пример**
Благо, блага	Материальные и нематериальные предметы, способные удовлетворять различные потребности человека	Воздух, автомобиль, организация и регулирование дорожного движения…
Частное благо	Блага, обладающие свойствами исключительности и конкурентности в потреблении	Бутерброд в руках конкретного человека исключителен, потому что принадлежит ему, куплен этим человеком, предложившим за бутерброд конкурентную цену. Потребление бутерброда этим человеком сделает невозможным его потребление другим человеком.
Общественное благо	Неисключительные блага, не являющиеся объектами соперничества	Чистый воздух и прекрасные виды для отдыхающих на курорте. **Автомобильные дороги не в часы-пик** *(доступно свободное пространство, добавление автомобиля в потоке не отбирает пространство у другого)***.**
Общие ресурсы	Блага, обладающие свойством конкурентности в потреблении, но являющиеся неисключительными	Рыба в море. Рыба, выловленная одним человеком, не достанется другому. При этом любой человек может ловить рыбу в море. **Автомобильные дороги в часы-пик** *(добавление каждого нового*

[1] Пол А. Самуэльсон, Вильям Д. Нордхаус. Экономика: Пер. с англ. – М.: «Бином», «Лаборатория Базовых Знаний», 1997. С.76, 388.

[2] Составлено по: Мэнкью Н., Тейлор М. Микроэкономика. 2-е изд. – СПб.: Питер, 2013; Пол А. Самуэльсон, Вильям Д. Нордхаус. Экономика: Пер. с англ. – М.: «Бином», «Лаборатория Базовых Знаний», 1997.

Понятие, термин	Определение	Пример
		автомобиля снижает скорость перемещения и возможность маневрирования для других)
Анализ «издержки-выгоды»	Инструмент принятия решений властями при предоставлении общественных благ	**Расширение автомобильной дороги с целью увеличения скорости движения и снижения заторов.** Анализ подразумевает сопоставление выгод автомобилистов, использующих данную дорогу и издержек, которые понесут те, кто не пользуется данной дорогой (значительная часть налогоплательщиков, пешеходы, велосипедисты, жители близлежащих домов…)
Внешние эффекты (экстерналии)	Некомпенсируемое влияние действий одного лица на благосостояние другого	Лай собаки для соседа владельца этой собаки; увеличение вредных выбросов в результате расширения дороги (отрицательные внешние эффекты). Аренда помещений первого этажа офисного здания и оборудование системами видеонаблюдения периметра здания консульством иностранного государства (положительные внешние эффекты для других арендаторов здания)
Альтернативные издержки (издержки упущенных возможностей)	То от чего приходится отказаться, чтобы получить желаемое	Издержки обучения в университете включают в себя неполученные доходы от устройства на работу.

Видео про общественные и частные блага при управлении городом

На RuTube

Про альтернативные издержки

Экономика – это наука, область знания, которая изучает как люди делают выбор в процессе удовлетворения своих потребностей (приобретения благ) в условиях ограниченного набора доступных ресурсов.

Конкретному человеку экономика позволяет обосновывать свой выбор, что, по сути, эквивалентно принятию правильного решения. Управляющему процессами экономический

образ мышления позволяет понять, как делают выбор группы людей (потребители, жители города, отдельные социальные группы), на какие стимулы они реагируют в процессе принятия решений, от чего они отказываются добровольно или вынуждены отказаться, на что они готовы поменять имеющиеся блага. Результатом понимания этих процессов и экономической оценки (об этом чуть позже) становится верное управленческое решение, позволяющее достигать общей экономической **эффективности**.

2

В общем плане **эффективность** – это результат, при котором благ мы получили больше, чем затратили ресурсов. Каждый из нас, каждое, как принято говорить, домохозяйство стремится к достижению необходимой ему эффективности. В средние века, когда стала развиваться торговля, людям стало выгоднее собираться вместе для обмена, благодаря чему и начали формироваться города. Человек в определенный момент осознал, что получает выгоду от присоединения к некоей сети, потому что существенно экономит на затратах на создание инфраструктуры. Конечно, в первых прообразах городов каждый сам решал проблему с получением источников энергии, утилизацией отходов, перемещениями из одного места в другое. На первом этапе самым главным было – доступ к рынкам, возможность обмена товарами в определенных местах. Следующий шаг экономического прогресса заключался в том, что каждое конкретное домохозяйство не могло вынести бремя существенных постоянных издержек на поддержание инфраструктуры, выгоднее было делать это «в складчину».

П. Самуэльсон и В. Нордхаус отметили:

> …эффективность достигается тогда, когда любая реорганизация производства с целью увеличения чьего-либо благосостояния невозможна без уменьшения благосостояния остальных[1].

Таким образом, общество достигает максимальной эффективности в тот момент, когда любое следующее действие по совершенствованию ухудшит положение какого-либо члена общества.

Экономический образ мышления

(См. Практикум 1 в сборнике деловых ситуаций и задач)

[1] Пол А. Самуэльсон, Вильям Д. Нордхаус. Экономика: Пер. с англ. – М.: «Бином», «Лаборатория Базовых Знаний», 1997. С.178.

Почитайте статью по теме «Почему англичанки блокируют комплименты, или простыми словами об экономическом образе мышления»

3

Видео-лекция (ориентируйтесь по тайм-кодам) или на RuTube

Стремление человека к обладанию местом, территорией, частью пространства – одно из базовых стремлений и даже природных инстинктов человека. Понимание этого в аспекте предмета «Экономика недвижимости» важно в том смысле, что пока это стремление существует, у недвижимости есть стоимость, а у рынка недвижимости и конкретной территории – развитие.

Таким образом, один из важнейших аспектов в основе экономики недвижимости – это природная потребность человека в освоении (присвоении, завладении) части территории или пространства для удовлетворения своих потребностей. Процессы возникновения этих потребностей, их ограничение, регулирование и направление определяют, каким будет локальный и региональный рынок недвижимости, как, собственно, будет происходить развитие территорий наших регионов и городов.

Известный исследователь Ричард Пайпс отмечал:

> …Если склонность к присвоению заложена в природу человека, то уважение к чужой собственности и свободе в его природе отсутствует. Это уважение надо прививать, пока оно не пустит такие глубокие корни в народном сознании, что тщетными окажутся любые попытки их вырвать…[1]

Комментарий из учебника «Экономика недвижимости»[2]

Почему имущественные конфликты по поводу недвижимости наиболее жесткие?

Человек, однажды поучаствовавший в имущественном конфликте, всегда открывает в себе ранее неизвестные ему черты. Происходит это в силу того, что в имущественном конфликте реализуются заложенные в нас природой инстинкты, и один из главных – инстинкт присвоения и обладания. Конечно, степень жесткости конфликтов во многом зависит от т.н. «цены вопроса», однако существует особый тип конфликтов, связанных с недвижимостью.

Дело в том, что недвижимость для человека – это символ территории, а чувство своей территории – это еще один базовый инстинкт и человека, и животного. Когда человек вступает в борьбу за недвижимость, он подсознательно борется за свою территорию, которая по природе своей является средством удовлетворения базовых потребностей человека, а в ряде случаев основным источником его существования. Имущественный спор за недвижимость – это не просто битва за определенную сумму денег, это подсознательная битва за выживание, которое невозможно без опоры на свою территорию…

[1] Пайпс Р. Собственность и свобода. М.: Моск. шк. полит. исследований, 2000. С.270.

[2] *Котляров М.А.* Экономика недвижимости: учебник и практикум для бакалавриата и магистратуры / М. А. Котляров. — М.: Издательство Юрайт, 2018.С. 40.

Что нам необходимо знать про современную денежную систему?

Вспомогательные видео:

Что такое деньги?	Или на Rutube
Про проценты	Или на Rutube
Что такое деньги? Современность	Или на Rutube

Всех, кто живет и работает в городской среде можно классифицировать по типам получаемых доходов. Вот эти виды доходов:

- прибыль;
- заработная плата;
- рента.

Видео по теме

На RuTube

Получатели прибыли (владельцы капитала)

Получатели заработной платы (наемные работники)

Получатели ренты

Для общего понимания определение ренты можно взять из энциклопедического словаря:

> Рента – так называется, вообще, тот вид народного дохода, который получается в силу каких-либо особенных преимуществ или благоприятных условий. Подобными преимуществами могут быть для земледельца – плодородие почвы или выгодные условия местоположения, для промышленника – обладание секретом производства или привилегией, для лица какой-либо либеральной профессией – талант или выходящее за пределы среднего уровня искусство и т.п...
>
> В городах размер поземельной ренты, на участках под постройками, всецело обусловливается положением, т.е. большей или меньшей близостью от центра города или наиболее торгового пункта его[1]…

Город как место пересечения интересов разных групп

[1] Брокгауз Ф.А., И.А. Ефрон. Энциклопедический словарь. Т.XXVI[A]. СПб, 1899.С.579, 581.

Тема 2. Экономическая сущность недвижимости

План

1. Экономическое представление земельного участка.
2. Понятие и признаки недвижимости.

1

Видео-лекция
или На Rutube

Экономический подход к определению той или иной вещи подразумевает её описание через интересы людей и потребности, которые она призвана удовлетворить.

Сравним понятие земельного участка в российском и британском законодательстве, табл. 2

Таблица 2

Определение земельного участка в законодательстве России и Великобритании

Земельный кодекс РФ, «Понятие земельного участка»	**Закон о собственности Великобритании, ст. 205 (Law of Property Act 1925, s.205)**
Редакция Земельного кодекса, предшествующая действующей Понятие земельного участка согласно ст. 11.1.[1] Земельного кодекса: Земельным участком является часть земной поверхности, границы которой определены в соответствии с федеральными законами… (в ред. Федерального закона от 19.07.2011 N 246-ФЗ)	«Земельный участок» включает землю любого типа владения, шахты и полезные ископаемые, имеющие связь с поверхностью или нет, здания и части зданий… и другие вещные права; также поместья, права на плоды, ренту и иные права и обязанности, вытекающие из владения, также сервитуты, права, привилегии, выгоды, проистекающие от земельного участка и того, что на нем находится; … и от «шахт и полезных ископаемых», включая слои и пласты минералов и иных веществ, расположенных в земле, и полномочия вести их добычу…; «поместье» или его подобие подразумевает владение; и наследуемое владение означает недвижимое имущество, подлежащее наследованию в том числе до вступления настоящего закона в силу *(перевод наш – М.К.)*
Действующая редакция Земельного кодекса **Статья 6. Объекты земельных отношений** 1. Объектами земельных отношений являются: 1) земля как природный объект и природный ресурс; 2) земельные участки; 3) части земельных участков. … 3. Земельный участок как объект права собственности и иных предусмотренных настоящим Кодексом прав на землю является недвижимой вещью, которая представляет собой часть земной поверхности и имеет характеристики, позволяющие определить ее в качестве индивидуально определенной вещи. В случаях и в порядке, которые установлены федеральным законом, могут создаваться искусственные земельные участки. **См. также с.19 этой тетради !!!**	

[1] Статья 11.1 Земельного кодекса утратила силу с 1 марта 2015 года.

Особенности земельного участка как объекта недвижимости

Определение варианта наилучшего и наиболее эффективного использования земельного участка

Как отмечается в работе американских авторов «Основы оценки»: «Наилучшее и наиболее эффективное использование является, возможно, самой фундаментальной концепцией в оценке недвижимости. Все прочие фундаментальные принципы анализа рынка недвижимости выстраиваются в соответствии с этой концепцией...»[1]

Типичное определение ННЭИ выглядит так:

> Наиболее эффективный вариант использования объекта недвижимости представляет использование свободного или застроенного участка земли, который юридически возможен и соответствующим образом оформлен, физически осуществим, обеспечивается соответствующими финансовыми ресурсами и дает максимальную стоимость[2].

[1] Basic Appraisal. Assessor's Handbook. Section 501. California State Board of Equalization. USA, 2002. P.48.

[2] Оценка недвижимости / под ред. д.э.н., проф. А.Г. Грязновой и д.э.н., проф. М.А. Федотовой. 2-е издание, доп. и перераб.. М.: «Финансы и статистика», 2007. С.261.

Из этого определения ННЭИ вытекает четыре главных фактора оценки варианта наиболее эффективного использования объекта недвижимости:

1) Физическая возможность.
2) Юридическая допустимость.
3) Финансовая обеспеченность.
4) Максимальная продуктивность.

Видео на RuTube по данному вопросу

Физическая возможность

Юридическая допустимость

Финансовая обеспеченность

Максимальная продуктивность

Представление земельного участка как трехмерного объекта

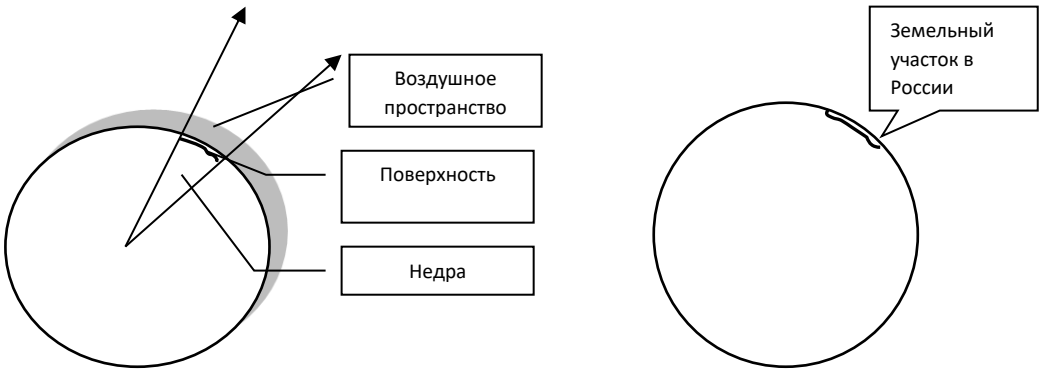


Рис. 2 Восприятие земельного участка в России и в ряде стран с развитой рыночной экономикой

Цитата из законодательства штата Калифорния: «…землей признается твердая часть суши независимо от того, состоит ли она из почвенного слоя, камня или иных веществ; понятие земли охватывает также все находящиеся над ней пространство независимо от высоты или глубины с учетом ограничений, установленных законом в целях использования воздушного пространства»[1].

Обширная практика толкования пределов воздушного пространства, местами создающая абсурдные иски, постепенно выработала определенные принципы и универсальные подходы к установлению принадлежности воздушного столба над земельным участком. Сам факт вторжения в пространство признавался таковым, если нарушал типичное использование земельного участка. Как, сформулировал судья в деле Baron Bernstein of Leigh v Skyviews&General Ltd. [1978][2]:

> «Проблема в том, чтобы найти баланс между правом собственника получать удовлетворение от использования земельного участка и прав общественности извлекать пользу из всего, что наука сейчас предлагает в области использования воздушного пространства. По моему мнению, этот баланс определяется лучше всего путем ограничения прав собственника воздушного пространства над земельным участком на такую высоту, которая необходима для типичного использования этого участка и построек, расположенных на нем…» *(перевод наш – М.К.)*

Так, при оценке фактов вторжения в воздушное пространство над земельным

[1] Цит. по: Чубаров В.В. Проблемы правового регулирования недвижимости. М.: Статут, 2006. С. 45.

[2] Baron Bernstein of Leigh v Skyviews&General Ltd. [1978] 1 QB 479

участком начал успешно применяться «принцип баланса удобств».

2

Видео-лекция
Или на RuTube
Эволюция понятия «недвижимость» в российском законодательстве, табл. 3

Таблица 3

Понятие недвижимости в гражданском кодексе РФ

В ред. 30.11.1994 г.	***В актуальной редакции***
1. К недвижимым вещам (недвижимое имущество, недвижимость) относятся земельные участки, участки недр, **обособленные водные объекты** и все, что прочно связано с землей, то есть объекты, перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно, в том числе **леса, многолетние насаждения**, здания, сооружения. К недвижимым вещам относятся также подлежащие государственной регистрации воздушные и морские суда, суда внутреннего плавания, **космические объекты**. Законом к недвижимым вещам может быть отнесено и иное имущество.	**Статья 130. Недвижимые и движимые вещи** 1. К недвижимым вещам (недвижимое имущество, недвижимость) относятся земельные участки, участки недр и все, что прочно связано с землей, то есть объекты, перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно, в том числе здания, сооружения, объекты незавершенного строительства. *(в ред. Федеральных законов от 30.12.2004 N 213-ФЗ, от 03.06.2006 N 73-ФЗ, от 04.12.2006 N 201-ФЗ)* К недвижимым вещам относятся также подлежащие государственной регистрации воздушные и морские суда, суда внутреннего плавания. Законом к недвижимым вещам может быть отнесено и иное имущество. *(в ред. Федерального закона от 13.07.2015 N 216-ФЗ)* К недвижимым вещам относятся жилые и нежилые помещения, а также предназначенные для размещения транспортных средств части зданий или сооружений (машино-места), если границы таких помещений, частей зданий или сооружений описаны в установленном законодательством о государственном кадастровом учете порядке. (абзац введен Федеральным законом от 03.07.2016 N 315-ФЗ) 2. Вещи, не относящиеся к недвижимости, включая деньги и ценные бумаги, признаются движимым имуществом. Регистрация прав на движимые вещи не требуется, кроме случаев, указанных в законе.

Изменения в законодательстве

Глава 6.1. НЕДВИЖИМЫЕ ВЕЩИ
(введена Федеральным законом от 21.12.2021 N 430-ФЗ)

Статья 141.2. Земельный участок как недвижимая вещь
(введена Федеральным законом от 21.12.2021 N 430-ФЗ)

1. Земельным участком признается часть поверхности земли, границы которой определены в порядке, установленном законом.

2. Земельный участок является недвижимой вещью (статья 130).

Статья 141.3. Здания и сооружения как недвижимые вещи
(введена Федеральным законом от 21.12.2021 N 430-ФЗ)

1. Здания и сооружения являются недвижимыми вещами (статья 130). Здания и сооружения создаются в результате строительства.

2. Здания и сооружения могут быть образованы в результате раздела недвижимой вещи (здания, сооружения, единого недвижимого комплекса) или в результате объединения нескольких недвижимых вещей (зданий, сооружений, всех помещений и машино-мест, расположенных в одном здании, сооружении).

3. Изменение характеристик здания или сооружения не влечет образования новых здания или сооружения, если иное не установлено законом.

Статья 141.4. Помещения как недвижимые вещи
(введена Федеральным законом от 21.12.2021 N 430-ФЗ)

1. Помещением признается обособленная часть здания или сооружения, пригодная для постоянного проживания граждан (жилое помещение) либо для других целей, не связанных с проживанием граждан (нежилое помещение), и подходящая для использования в соответствующих целях.

2. Помещения, предназначенные для обслуживания иных помещений в здании или сооружении, являются общим имуществом в таких здании или сооружении и не участвуют в обороте как самостоятельные недвижимые вещи, за исключением случая, предусмотренного пунктом 7 статьи 287.5 настоящего Кодекса.

3. Помещения, машино-места как недвижимые вещи могут быть образованы в том числе в результате раздела недвижимой вещи (здания, сооружения, в которых они образуются, помещения), объединения смежных недвижимых вещей (помещений, машино-мест) либо в результате реконструкции здания, сооружения, при проведении которой образуются помещения, машино-места как новые недвижимые вещи.

4. В одном здании, сооружении может быть образовано не менее двух помещений и (или) машино-мест.

5. При перепланировке помещений, машино-мест могут быть образованы иные помещения, машино-места путем объединения смежных помещений, машино-мест или раздела помещений, машино-мест. В остальных случаях осуществления перепланировки помещение, машино-место сохраняются как недвижимая вещь, в том числе в измененных границах.

6. Образование помещений и машино-мест в объектах незавершенного строительства не допускается.

7. Правила настоящей главы о помещениях подлежат применению к жилым помещениям, если иное не установлено Жилищным кодексом Российской Федерации.

Статья 141.5. Образование недвижимых вещей
(введена Федеральным законом от 21.12.2021 N 430-ФЗ)

1. Законом могут быть установлены запреты или ограничения на образование отдельных видов недвижимых вещей либо условия, при соблюдении которых допускается образование таких недвижимых вещей.

2. Обременения, установленные в отношении исходной недвижимой вещи, сохраняются в отношении

всех образованных недвижимых вещей, если настоящим Кодексом или соглашением собственника исходной недвижимой вещи с лицом, в пользу которого установлено обременение, не определено иное.

3. При разделе линейного объекта, в том числе при осуществлении которого не производится его реконструкция, могут быть образованы один или несколько линейных объектов, включая линейный объект, раздел которого осуществлен, с измененными параметрами.

Сравним толкование понятия «недвижимость», «улучшения» и др. в зарубежной практике (пример англосаксонской правовой системы), табл. 4

Таблица 4

Понятия из британского юридического словаря[1]

Понятие	Формулировка	Перевод
Property *(Собственность, имущество)*	Anything that can be owned. A distinction is made between real property (land and incorporeal hereditaments) and personal property (all other kinds of property)…	Всё, чем можно владеть. Различие существует между недвижимой собственностью (земля и наследуемые права) и личной собственностью (все прочие виды, не относящиеся к недвижимости)…
Real Property (Realty) **(***Недвижимость)*	Freehold land and incorporeal hereditaments	Права собственности на землю и наследуемые права
Real Estate *(Недвижимость, земельно-имущественный комплекс…)*	Under the Administration of Estates Act 1925, all interests in land held by the deceased at death excluding in money charged on land	Согласно закону о собственности 1925 г. все интересы в отношении земельного участка, принадлежащие лицу на момент смерти, кроме денежных средств, полученных за использование земли
Fixture *(неотделимое улучшение)*	A chattel that has been annexed to land or a building so as to become a part of it, in accordance with the maxim ***quicquid plantatur solo, solo cedit*** (whatever is annexed to the soil is given to the soil. Annexation normally involves actual affixation, but a thing resting on its own weight can be regarded as annexed if it can be shown that it was intended to become part of the land or to benefit it (*Holland v Hodgson (1872) LR7 CP 328*). A chalet that merely rests on the land but cannot be removed except by destruction is a fixture (Elitestone Ltd v Morris [1997] 1 WLR 687 (HL))…	Вещь, предмет, присоединенный к земельному участку или постройке так, что стал его частью, согласно принципу *«что связано с земельным участком ему и принадлежит»*. Присоединение обычно подразумевает фактическое прикрепление, однако вещь, притягиваемая к земле силой своего веса может быть признана неотделимым улучшением, если будет доказано, что существовало исходное намерение сделать ее частью земельного участка или она предназначена для увеличения привлекательности земельного участка… Дачный домик (шале, бунгало…), который просто стоит на земельном участке, но не может быть перемещен

[1] A Dictionary of Law, 7th Edition. Oxford University Press, 2013.

Понятие	Формулировка	Перевод
		без разрушения – это неотделимое улучшение…
Chattel *(движимая вещь)*	Any property other than freehold land… Leasehold interests in land are called **chattels real**, because they bear characteristics of both real and personal property…	Любая вещь кроме земельного участка… Права аренды земли признаются реальными отделимыми улучшениями, т.к. они совмещают некоторые характеристики недвижимости и движимого имущества.

Интересное дело в британском суде ***Berkley v Poulett***[1] [1976]

Судья Scarman LJ:

«…степень присоединения предмета, которая раньше законом рассматривалась как определяющий фактор, сейчас ничего не доказывает. Если цель присоединения в том, чтобы обеспечить большее наслаждение от самого предмета, то предмет остается движимой вещью вне зависимости от того, насколько прочно он соединен к объекту недвижимости. …

…Однако объект, который располагается на земле и присоединен к ней только силой своего веса, может быть неотделимым улучшением, если он настолько тяжел, что нет необходимости прикреплять его в основании, и если он был помещен туда, чтобы улучшить объект недвижимости. На первый взгляд, однако, объект, присоединенный к земле только силой его веса – это движимая вещь. Наоборот, объект, присоединенный к недвижимости, но который можно удалить без особых затруднений может оставаться недвижимой вещью, если, например, исходная цель его прикрепления заключалось в «…создании красоты интерьера как такового» (дело Neville J in In Re Whaley [1908] 1 Ch 615 at p 619). В наше время технические навыки прикрепления объектов к зданиям и земельным участкам и их удаления настолько высоки, что второй тест с намного большей вероятностью, чем первый станет решающим. Возможно, непреходящее значение первого теста в напоминании, что должна иметь место определенная степень физического прикрепления, чтобы объект был признан неотделимой частью недвижимости» *(перевод наш – М.К.)*

Из работы Ю.С. Кравчук «Сопоставительный анализ ключевых английских и русских юридических терминов и лексем, обозначающих юридическое понятие «недвижимость» (Вестник МГОУ. Серия: Лингвистика. 2016. №4):

Эквивалентом русскому юридическому термину «недвижимость» («недвижимое имущество») является английский термин “real property”. Oxford Dictionary of Law указывает следующее его толкование: “real property (realty): freehold land and incorporeal hereditaments”, т.е. «недвижимость — земля на праве собственности и нематериальное

[1] ***Berkley v Poulett*** [1976] EWCA Civ 1 Court of Appeal

имущество, могущее быть предметом наследования» [8, с. 453]. Присутствующий в данном определении термин “freehold” имеет следующее толкование: “the most complete form of ownership of land: a legal estate held in fee simple absolute in possession” [8, с. 241], т.е. *«самая полная форма владения землей: законная земельная собственность, которой владеют на праве собственности полный абсолют в обладании» (перевод наш – К.Ю.).*

Проведенный анализ представляет возможным сделать следующие выводы:

В русском языке юридическое понятие «недвижимость» раскрывается через перечисление **объектов** недвижимости, в английском языке — это земля, **права** на землю и объекты, признаваемые частью земли.

Закрепите прочитанное:

Видео про экономическое понимание недвижимости

Или на RuTube

Экономическое понимание недвижимости

Практические аспекты признания вещей недвижимыми

Обратитесь к Практикуму 2

Тема 3. Стоимость недвижимости

План

1. Понятие и виды стоимости.
2. Подходы при оценке недвижимости.

1

Видео-лекция

Или на Rutube

В ранее действующих Международных стандартах оценки (МСО) отмечалось, что с**тоимость** не является фактом, а мнением о:

(А) наиболее вероятной цене, которая была бы заплаченной за актив при его обмене, или
(Б) экономических выгодах от владения активом.

Стоимость в обмене (Value in exchange) представляет собой гипотетическую цену, при этом гипотеза, на основании которой рассчитывается стоимость, определяется целью оценки. Стоимость для собственника (value to the owner) представляет собой расчетную оценку выгод, которые могут быть получены определенной стороной от владения активом.

В новой редакции **МСО-2020** понятие стоимости определено следующим образом:

> Термин «стоимость» относится к суждению оценщика относительно расчетной суммы в соответствии с одной из баз оценки, установленных стандартом IVS 104 «Базы для определения стоимости» … *(Перевод наш – М.К.)*

Цена и стоимость

Цена -- это денежная сумма, запрашиваемая, предлагаемая или уплачиваемая за актив. В силу конкретных финансовых возможностей, мотивов или особых интересов данного покупателя или продавца, уплаченная цена может отличаться от стоимости, которую другие лица могут приписывать активу.

…

Многообразие видов стоимости в международных стандартах оценки

Таблица 5

Определение видов стоимости, установленных Международными стандартами оценки (МСО) и в российском законодательстве

№	Вид стоимости	Определение в МСО-2020	Определение в российском законодательстве
1	**Стоимость**	суждение оценщика относительно расчетной суммы в соответствии с одной из баз оценки, установленных стандартом IVS 104 «Базы для определения стоимости» (п.20.16)	Стоимость представляет собой меру ценности объекта для участников рынка или конкретных лиц, выраженную в виде денежной суммы, определенную на конкретную дату в соответствии с конкретным видом стоимости, установленным федеральными стандартами оценки (п.7 ФСО №1)
2	**Рыночная стоимость**	расчетная денежная сумма, в обмен на которую на дату оценки может состояться передача актива или обязательства от заинтересованного покупателя и к заинтересованному продавцу, которые независимы друг от друга, действуют на основе надлежащего изучения рынка осознанно, разумно и без принуждения (п. 30.1)	Рыночная стоимость объекта оценки <1> (далее - рыночная стоимость) - наиболее вероятная цена, по которой данный объект оценки может быть отчужден на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства, то есть когда: 1) одна из сторон сделки не обязана отчуждать объект оценки, а другая сторона не обязана принимать исполнение; 2) стороны сделки хорошо осведомлены о предмете сделки и действуют в своих интересах; 3) объект оценки представлен на открытом рынке посредством публичной оферты, типичной для аналогичных объектов оценки; 4) цена сделки представляет собой разумное вознаграждение за объект оценки и принуждения к совершению сделки в отношении сторон сделки с чьей-либо стороны не было; 5) платеж за объект оценки выражен в денежной форме. (п.13 ФСО №2) <1> (ст. 3 ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29.07.1998 № 135-ФЗ)
3	**Инвестиционная стоимость**	стоимость актива для конкретного владельца или будущего владельца в целях личных инвестиций или	Для целей настоящего Федерального закона под инвестиционной стоимостью понимается стоимость объекта оценки для конкретного лица или группы лиц

№	Вид стоимости	Определение в МСО-2020	Определение в российском законодательстве
		операционной деятельности (п.60.1)	при установленных данным лицом (лицами) инвестиционных целях использования объекта оценки. (ст. 3 ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29.07.1998 № 135-ФЗ) **Стандарты оценки** Инвестиционная стоимость - стоимость объекта оценки для конкретного лица или группы лиц при установленных данным лицом (лицами) инвестиционных целях использования объекта оценки. Инвестиционная стоимость не предполагает совершения сделки с объектом оценки и отражает выгоды от владения объектом. При определении инвестиционной стоимости необходимо учитывать предполагаемое текущим или потенциальным владельцем использование объекта, синергии и предполагаемый полезный эффект от использования объекта оценки, ожидаемую доходность, иные условия, относящиеся к обстоятельствам конкретного владельца. (п.16, ФСО №2)
4	**Ликвидационная стоимость**	Расчетная денежная сумма, которая может быть выручена от продажи актива или совокупности активов, реализуемых по частям… Ликвидационная стоимость может быть реализована при реализации актива при сокращенном сроке экспозиции	Для целей настоящего Федерального закона под ликвидационной стоимостью понимается расчетная величина, отражающая наиболее вероятную цену, по которой данный объект оценки может быть отчужден за срок экспозиции объекта оценки, меньший типичного срока экспозиции объекта оценки для рыночных условий, в условиях, когда продавец вынужден совершить сделку по отчуждению имущества. (ст. 3 ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29.07.1998 № 135-ФЗ) **Стандарты оценки** **…** 17. С учетом цели оценки может потребоваться определение рыночной стоимости в предпосылке о текущем использовании, в предпосылке о ликвидации объекта оценки. 18. В предпосылке о ликвидации объекта определяется денежная сумма, которая может быть получена при продаже объекта по частям или его утилизации. При оценке стоимости при

№	Вид стоимости	Определение в МСО-2020	Определение в российском законодательстве
			ликвидации объекта оценки учитываются расходы на предпродажную подготовку и распродажу его отдельных частей или их утилизацию. Такая стоимость может быть определена в предпосылке добровольной либо вынужденной продажи частей. Рыночная стоимость в предпосылке о ликвидации предполагает добровольную продажу. 19. Если в соответствии с законодательством требуется определить рыночную стоимость объекта, при этом одна или обе стороны сделки вынуждены ее совершить, то стоимость объекта определяется исходя из рыночных предпосылок. При определении рыночной стоимости объекта не учитывается фактор вынужденности продажи. 20. Для целей оценки, требующих установления цены сделки в предпосылке вынужденной продажи, может быть определена ликвидационная стоимость согласно части четвертой статьи 3 Федерального закона, под которой понимается расчетная величина, отражающая наиболее вероятную цену, по которой данный объект оценки может быть отчужден за срок экспозиции объекта оценки, меньший типичного срока экспозиции объекта оценки для рыночных условий, в условиях, когда продавец вынужден совершить сделку по отчуждению имущества. При определении стоимости в предпосылке о вынужденной продаже необходимо установить конкретные чрезвычайные обстоятельства, вынуждающие продавца продавать объект способом, не соответствующим рыночным, и определить последствия влияния этих обстоятельств на стоимость. (п.17-20, ФСО №2)
5	**Кадастровая стоимость**	В такой формулировке не содержится	Под кадастровой стоимостью понимается стоимость, установленная в результате проведения государственной кадастровой оценки или в результате рассмотрения споров о результатах определения кадастровой стоимости либо определенная в случаях,

№	Вид стоимости	Определение в МСО-2020	Определение в российском законодательстве
			предусмотренных статьей 24.19 настоящего Федерального закона. (ст. 3 ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29.07.1998 № 135-ФЗ) Кадастровая стоимость объекта недвижимости определяется для целей, предусмотренных законодательством Российской Федерации, в том числе для налогообложения, на основе рыночной информации и иной информации, связанной с экономическими характеристиками использования объекта недвижимости, без учета имущественных прав на данный объект, кроме права собственности. «Методические указания о государственной кадастровой оценке» Утверждены приказом Росреестра от 4 августа 2021 г. N П/0336
6	**Справедливая стоимость**	1. рассматривается как расширенное толкование рыночной стоимости, когда могут быть учтены дополнительные факторы, не учитываемые при оценке рыночной стоимости (Equitable value). Представляет собой расчетную цену передаче актива или обязательства между идентифицированными осведомленными и заинтересованными сторонами, которая отражает соответствующие интересы этих сторон (пп.50.1-50.3) 2. используется для целей отражения стоимости в бухгалтерской, финансовой отчетности (Fair value). Представляет собой цену, которая могла бы быть получена при продаже актива или уплачена при передаче обязательства в рамках типичной операции между участниками рынка на дату оценки (пп.90.1-90.2)	**Справедливая стоимость** - оценка, основанная на рыночных данных, а не оценка, специфичная для организации. В отношении некоторых активов и обязательств могут быть доступны наблюдаемые рыночные сделки или рыночная информация. В отношении других активов и обязательств могут не быть доступными наблюдаемые рыночные сделки или рыночная информация. Однако цель оценки справедливой стоимости в обоих случаях одна - определить цену, по которой была бы осуществлена обычная сделка между участниками рынка с целью продажи актива или передачи обязательства на дату оценки в текущих рыночных условиях (то есть цену выхода на дату оценки с позиции участника рынка, который удерживает указанный актив или является должником по указанному обязательству). Приложение N 40 к приказу Министерства финансов Российской Федерации от 28.12.2015 N 217н
6.1.	**Равновесная стоимость**	нет	**Стандарты оценки** **Равновесная стоимость** представляет собой денежную сумму, за которую

№	Вид стоимости	Определение в МСО-2020	Определение в российском законодательстве
			предположительно состоялся бы обмен объекта между конкретными, хорошо осведомленными и готовыми к сделке сторонами на дату оценки, отражающая интересы этих сторон. Равновесная стоимость, в отличие от рыночной, отражает условия совершения сделки для каждой из сторон, включая преимущества и недостатки, которые каждая из сторон получит в результате сделки. Поэтому при определении равновесной стоимости необходимо учитывать предполагаемое сторонами сделки использование объекта и иные условия, относящиеся к обстоятельствам конкретных сторон сделки.
7	**Синергетическая стоимость**	Является результатом двух и более активов или имущественных интересов, когда совокупная стоимость выше, чем сумма этих активов как отдельных частей (п. 70.1)	Не содержится

Оценочная деятельность в России регулируется федеральным законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» №135-ФЗ от 29.07.1998 г., стандартами оценки, табл. 6

Таблица 6

Стандарты оценки в РФ[1]

N стандарта	Название стандарта	Нормативный акт, утвердивший стандарт
ФСО I	Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки	Приказ Минэкономразвития России от 14.04.2022 N 200
ФСО II	Виды стоимости	Приказ Минэкономразвития России от 14.04.2022 N 200
ФСО III	Процесс оценки	Приказ Минэкономразвития России от 14.04.2022 N 200
ФСО IV	Задание на оценку	Приказ Минэкономразвития России от 14.04.2022 N 200
ФСО V	Подходы и методы оценки	Приказ Минэкономразвития России от 14.04.2022 N 200

[1] Утверждены Приказом от 14.04.2022 №200 «Об утверждении федеральных стандартов оценки и о внесении изменений в некоторые приказы Минэкономразвития России о федеральных стандартах оценки». Вступает в силу по истечении 180 дней с даты официального опубликования. опубликован на Официальном интернет-портале правовой информации http://pravo.gov.ru - 11.05.2022

N стандарта	Название стандарта	Нормативный акт, утвердивший стандарт
ФСО VI	Отчет об оценке	Приказ Минэкономразвития России от 14.04.2022 N 200
ФСО N 5	Порядок проведения экспертизы, требования к экспертному заключению и порядку его утверждения	Приказ Минэкономразвития России от 04.07.2011 N 328
ФСО N 7	Оценка недвижимости	Приказ Минэкономразвития России от 25.09.2014 N 611
ФСО N 8	Оценка бизнеса	Приказ Минэкономразвития России от 01.06.2015 N 326
ФСО N 9	Оценка для целей залога	Приказ Минэкономразвития России от 01.06.2015 N 327
ФСО N 10	Оценка стоимости машин и оборудования	Приказ Минэкономразвития России от 01.06.2015 N 328
ФСО N 11	Оценка нематериальных активов и интеллектуальной собственности	Приказ Минэкономразвития России от 22.06.2015 N 385

Виды стоимости (комментарии)

Видео про виды стоимости по ссылке

Или на RuTube

Стоимость

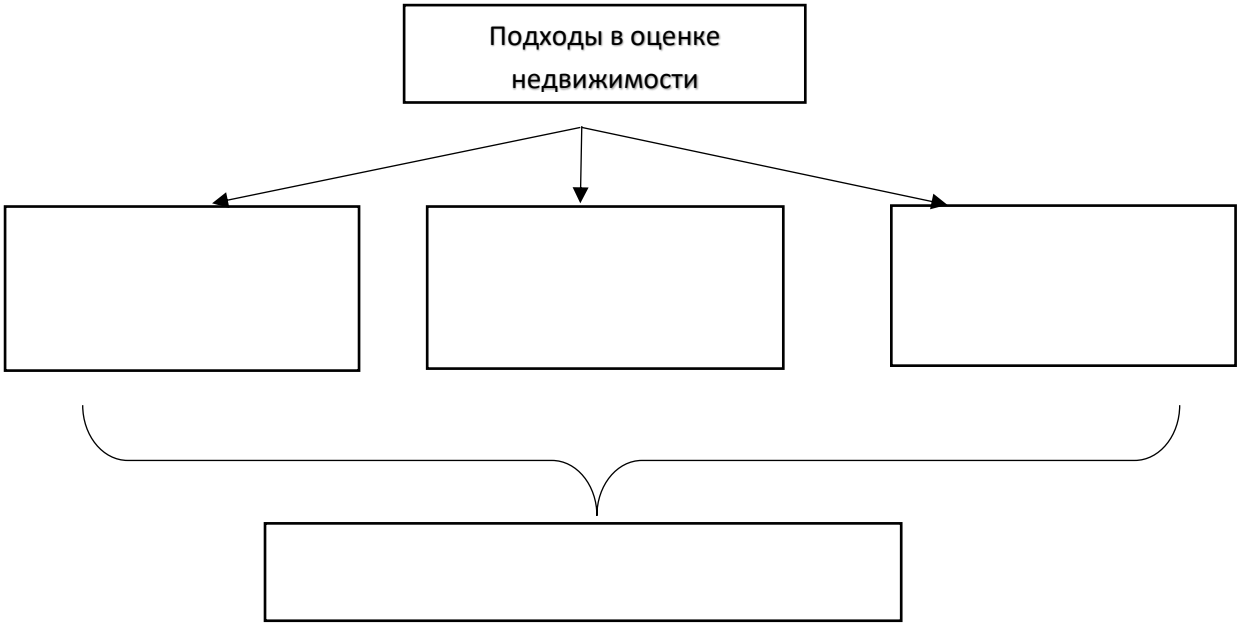
Рыночная стоимость

Инвестиционная стоимость

Ликвидационная стоимость

Кадастровая стоимость

2



Затратный подход

Из стандартов оценки (ФСО-1)

…

15. Затратный подход - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для воспроизводства либо замещения объекта оценки с учетом износа и устареваний. Затратами на воспроизводство объекта оценки являются затраты, необходимые для создания точной копии объекта оценки с использованием применявшихся при создании объекта оценки материалов и технологий. Затратами на замещение объекта оценки являются затраты, необходимые для создания аналогичного объекта с использованием материалов и технологий, применяющихся на дату оценки.

…

Согласно затратному подходу стоимость объекта оценки определяется как восстановительная стоимость за вычетом всех видов износа. Под восстановительной стоимостью понимаются затраты на воссоздание объекта в первоначальном виде, монтаж и наладку. Затратный подход реализует принцип замещения, выражающийся в том, что покупатель не заплатит за готовый объект больше, чем за создаваемый объект той же полезности.

Стоимость недвижимости, определяемая с использованием затратного подхода, соответствует полному праву собственности и равна сумме рыночной стоимости участка земли и стоимости нового строительства улучшений за минусом накопленного износа.

Общая формула затратного подхода имеет вид:

$$\mathbf{С_{затр} = С_{з.у.} + С_{вс} – И,}$$

где

$\mathbf{С_{затр}}$ – стоимость объекта по затратному подходу,

$\mathbf{С_{з.у.}}$ – стоимость земельного участка,

$\mathbf{С_{вс}}$ – восстановительная стоимость объекта (улучшений),

И – совокупный износ объекта недвижимости

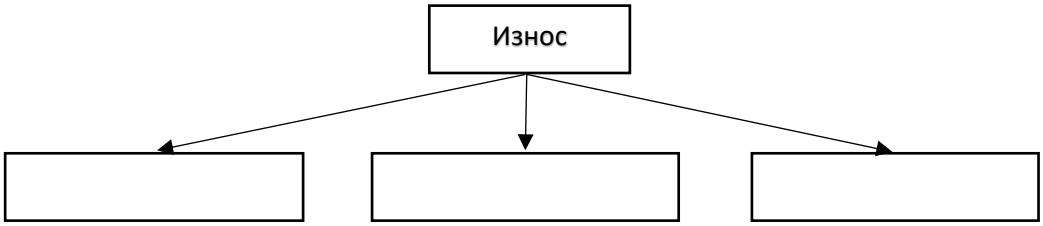
Основные этапы при применении данного подхода:

- определение стоимости земельного участка ($\mathbf{С_{з.у}}$**)**;
- определение восстановительной стоимости (стоимости воспроизводства) улучшений (зданий, сооружений, объектов благоустройства) **(**$\mathbf{С_{вс}}$**)**;
- определение величины физического, функционального и экономического (внешнего) износов улучшений (**И**);
- определение остаточной стоимости улучшений;
- суммирование остаточной стоимости улучшений и стоимости земельного участка.

Стоимость нового строительства для целей оценки недвижимости, вычисляется как сумма прямых и косвенных издержек, а также прибыли предпринимателя.

Наличие нескольких видов износа у большинства объектов недвижимости

Откройте презентацию с примерами



Внешний износ – это обесценение объекта в силу изменившихся условий окружающей (экономической, политической, экологической, правовой) среды.

Функциональный износ заключается в обесценении недвижимости в силу устаревших архитектурных, технических и иных решений, примененных при создании этого объекта.

Пример (Оценка объекта недвижимости затратным подходом)

Сравнительный подход

Из стандартов оценки (ФСО-1)

…

14. Сравнительный подход - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на сравнении объекта оценки с объектами - аналогами объекта оценки, в отношении которых имеется информация о ценах. Объектом - аналогом объекта оценки для целей оценки признается объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость.

…

Это способ оценки имущества путем анализа продаж объектов сравнения имущества после проведения соответствующих корректировок, учитывающих различия между ними. Данный подход основывается на принципе замещения. Другими словами, подход имеет в своей основе предположение, что благоразумный покупатель за выставленную на продажу объекты заплатит не большую сумму, чем та, за которую можно приобрести на рынке аналогичный по качеству и пригодности объект.

Основные этапы процедуры оценки при данном подходе:

- выявление недавних продаж аналогов;
- проверка информации о сделках с целью повышения ее достоверности и получения подтверждения того, что совершенные сделки произошли в свободных рыночных условиях;
- внесение поправок к цене с учетом различий между оцениваемым объектом и каждым из сопоставимых объектов;
- расчет стоимости.

Сравнительный подход применим при развитом рынке аналогичного имущества. Оценка с применением сравнительного подхода только тогда даст достоверную оценку, когда на рынке можно найти достаточное (не менее трех) количество аналогов, по которым имеется исчерпывающая и достоверная рыночная, техническая, экономическая и иная информация.

Доходный подход

Из стандартов оценки (ФСО-1)

…

13. Доходный подход - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования объекта оценки.

Доходный подход представляет собой процедуру оценки рыночной стоимости, исходя из того принципа, что стоимость недвижимости непосредственно связана с текущей стоимостью всех будущих чистых доходов, которые принесет данная недвижимость. Расчет всех будущих доходов может быть осуществлен посредством метода прямой капитализации или путем дисконтирования денежных потоков. В зависимости от конкретных обстоятельств, зависящих от характера оцениваемого объекта, может быть применен один из этих методов.

Метод прямой капитализации наиболее применим к объектам, не один год приносящим доход со стабильными периодическими суммами расходов и доходов.

При использовании подхода к оценке стоимости с точки зрения дохода предпринимаются следующие шаги:

1. Рассчитывается потенциальный валовой доход, который представляет собой суммарный валовой доход, полученный на основе показателя рыночной арендной платы и дополнительных доходов от эксплуатации недвижимости на основе анализа текущих ставок и тарифов на рынке сравнимых объектов.

2. Определяется действительный (эффективный) валовой доход путем вычитания из потенциального валового дохода потерь от вакансий при смене арендаторов и недоборов арендных платежей.

3. Рассчитываются постоянные и переменные расходы, возникающие в процессе владения и эксплуатации оцениваемого объекта, а также резервы на возмещение износа.

4. Рассчитывается чистый эксплуатационный доход путем вычитания из действительного валового дохода постоянных и переменных расходов, а также резервов на возмещение износа.

5. Определяется ставка капитализации, как коэффициент, связывающий чистый эксплуатационный доход и стоимость объекта на основе рыночных данных об арендной плате аналогичных объектов и последующей их продаже.

6. Рассчитывается стоимость оцениваемого объекта путем деления чистого операционного дохода на ставку капитализации.

Пример (Оценка объекта недвижимости доходным подходом)

Другим методом является метод дисконтирования денежных потоков, используемый при оценке объектов, имеющих нестабильные потоки доходов и расходов, а также объектам, которые только будут приносить доход в будущем.