

Уральский государственный горный университет

Экономика недвижимости

Модульный курс

Рабочая тетрадь, материалы к занятиям

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

Группа: ЗКз-18

Раздаточные материалы [по ссылке](#)

Курс [видео](#)

Студент: _____

Екатеринбург

2022

Вчера: «...что вы делали, чтобы получить степень?»;

Сегодня: «...что вы можете делать сейчас,
когда получили степень?».

Из материалов выступлений в Совете Европы

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?

[Видео по данной теме](#)

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 эквивалент¹.

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

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



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 независимый, формально структурированный опыт обучения. Курсовая единица или модуль должны иметь ясную и точную совокупность результатов, выраженных в терминах компетенций, и соответствующие критерии оценивания¹.

Что такое модульный курс и как будем работать мы?

Наш курс будет разбит на конкретные завершённые 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. Необходимо скачивать информацию перед занятиями [по ссылке](#)

Итоговая оценка ваших знаний

Кроме текущего рейтинга нас ожидает итоговый тест, который пройдет в формате оценки навыков критического мышления в изучаемой сфере. Это будет совершенно новый опыт для вас. Наиболее любознательные могут посмотреть видео и даже примеры вопросов [по ссылке](#).

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

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...¹ (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 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

¹ Dennis J. McKenzie, Richard M. Betts, Carol A. Jensen. Essentials of Real Estate Economics. Sixth Edition. Cengage Learning 2011. P.4-5.

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 деvelopeмента недвижимости», «Экономика градостроительства», «Урбанистика. Недвижимость и городская среда».
2. [YouTube канал](#) «Недвижимость и городская среда»
3. Цикл выступлений «Территория, деньги, Россия» [на канале Максима Котлярова](#)

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)



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

Благо есть все то, что удовлетворяет потребности людей. Исследователи Н. Мэнкью и М. Тейлор выделяют 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 автомобиля снижает скорость)

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
		<i>перемещения и возможность маневрирования для других)</i>
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

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 остальных¹.

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)

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?](#)

[Про проценты](#)

[Что такое деньги? Современность](#)

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](#)

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 обуславливается положением, т.е. большей или меньшей близостью от центра города или наиболее торгового пункта его¹...

Город как место пересечения интересов разных групп

Видео по теме

Причем здесь [транспортная система?](#)

Обязательно прочитайте работу [Дэвида Харви «Право на город»](#)

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

Тема 2. Экономическая сущность недвижимости

План

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

1

Видео-лекция

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)
<u>Редакция Земельного кодекса, предшествующая действующей</u> 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 (<i>перевод наш – М.К.</i>)
<u>Действующая редакция Земельного кодекса (2019)</u> Понятие земельного участка согласно п.3 ст. 6 Земельного кодекса: «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» (п. 3 введен Федеральным законом от 23.06.2014 N 171-ФЗ)	

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

Закрепите материал, посмотрев [пост в Инстаграм-учебнике](#)

Особенности земельного участка как объекта недвижимости

1. Объект недвижимости и природный ресурс

2. Невозможность реализовать абсолютное право собственности

3. Невоспроизводимость

4. Вечность

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 стоимость².

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.

Изучите материал по данным направлениям [по ссылке](#) (Глава 2. Параграф 2.3.)

Физическая возможность

Юридическая допустимость

Финансовая обеспеченность

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.

Максимальная продуктивность

Представление земельного участка как трехмерного объекта

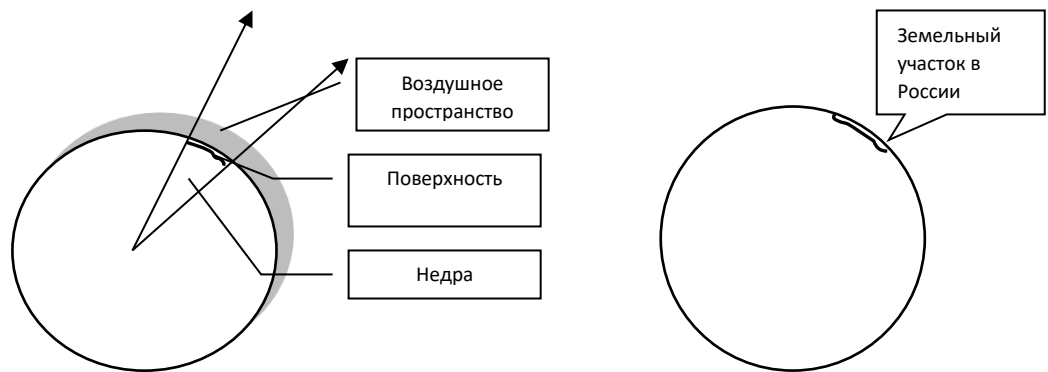


Рис. 2 Восприятие земельного участка в России и в ряде стран с развитой рыночной экономикой

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

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

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]¹:

«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 участком начал успешно применяться «принцип баланса удобств».

2

[Видео-лекция](#)

Эволюция понятия «недвижимость» в российском законодательстве, табл. 3

Таблица 3

Понятие недвижимости в гражданском кодексе РФ

<i>В ред. 30.11.1994 г.</i>	<i>В актуальной редакции, февраль-2020</i>
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.	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	К недвижимым вещам относятся также подлежащие государственной регистрации воздушные и морские суда, суда внутреннего

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

<i>В ред. 30.11.1994 г.</i>	<i>В актуальной редакции, февраль-2020</i>
воздушные и морские суда, суда внутреннего плавания, космические объекты . Законом к недвижимым вещам может быть отнесено и иное имущество.	плавания. Законом к недвижимым вещам может быть отнесено и иное имущество. <i>(в ред. Федерального закона от 13.07.2015 N 216-ФЗ)</i> 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. <i>(абзац введен Федеральным законом от 03.07.2016 N 315-ФЗ)</i>

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

Таблица 4

Понятия из британского юридического словаря¹

Понятие	Формулировка	Перевод
Property <i>(Собственность, имущество)</i>	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) <i>(Недвижимость)</i>	Freehold land and incorporeal hereditaments	Права собственности на землю и наследуемые права
Real Estate <i>(Недвижимость, земельно-имущественный комплекс...)</i>	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 <i>(неотделимое улучшение)</i>	A chattel that has been annexed to land or a building so as to become a part of it, in accordance with the maxim <i>quicquid plantatur solo, solo cedit</i> (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	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

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

Понятие	Формулировка	Перевод
	benefit it (<i>Holland v Hodgson</i> (1872) LR7 CP 328). A chalet that merely rests on the land but cannot be removed except by destruction is a fixture (<i>Elitestone Ltd v Morris</i> [1997] 1 WLR 687 (HL))...	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 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 отделыми 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 заключалась 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 нападении, 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):

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

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 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](#)

Экономическое понимание недвижимости

Практические аспекты признания вещей недвижимыми

Обратитесь к Практикуму 2 в сборнике деловых ситуаций и задач

Тема 3. Стоимость недвижимости

План

1. Понятие и виды стоимости.
2. Подходы при оценке недвижимости.
3. Оценка стоимости денежных потоков во времени.

1

Видео-лекция

В ранее действующих Международных стандартах оценки (МСО) отмечалось, что **стоимость** 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)	наиболее вероятная расчетная величина, определенная на дату оценки в соответствии с выбранным видом стоимости согласно требованиям Федерального стандарта оценки "Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2) (п.5 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)	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: одна из сторон сделки не обязана отчуждать объект оценки, а другая сторона не обязана принимать исполнение; стороны сделки хорошо осведомлены о предмете сделки и действуют в своих интересах; объект оценки представлен на открытом рынке посредством публичной оферты, типичной для аналогичных объектов оценки; цена сделки представляет собой разумное вознаграждение за объект оценки и принуждения к совершению сделки в отношении сторон сделки с чьей-либо стороны не было; платеж за объект оценки выражен в денежной форме (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 операционной деятельности (п.60.1)	стоимость объекта оценки для конкретного лица или группы лиц при установленных данным лицом (лицами) инвестиционных целях использования объекта оценки. (п.7, ФСО №2)

№	Вид стоимости	Определение в МСО-2020	Определение в российском законодательстве
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	расчетная величина, отражающая наиболее вероятную цену, по которой данный объект оценки может быть отчужден за срок экспозиции объекта оценки, меньший типичного срока экспозиции для рыночных условий, в условиях, когда продавец вынужден совершить сделку по отчуждению имущества (п.8, ФСО №2)
5	Кадастровая стоимость	В такой формулировке не содержится	определяется для целей, предусмотренных законодательством Российской Федерации, в том числе для целей налогообложения, на основе рыночной информации и иной информации, связанной с экономическими характеристиками использования объекта недвижимости, без учета иных, кроме права собственности, имущественных прав на данный объект недвижимости. (п. 3, ФСО №4)
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). цена, которая может быть получена при продаже актива или уплачена при передаче обязательства при проведении операции на добровольной основе на основном

№	Вид стоимости	Определение в МСО-2020	Определение в российском законодательстве
			(или наиболее выгодном) рынке на дату оценки в текущих рыночных условиях (то есть выходная цена) независимо от того, является ли такая цена непосредственно наблюдаемой или рассчитывается с использованием другого метода оценки (п.2 Международного стандарта финансовой отчетности (IFRS) 13 "Оценка справедливой стоимости" ¹⁾)
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

№ стандарта	Название стандарта	Нормативный акт, утвердивший стандарт
ФСО N 1	Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки	Приказ Минэкономразвития России от 20.05.2015 N 297
ФСО N 2	Цель оценки и виды стоимости	Приказ Минэкономразвития России от 20.05.2015 N 298
ФСО N 3	Требования к отчету об оценке	Приказ Минэкономразвития России от 20.05.2015 N 299
ФСО N 4	Определение кадастровой стоимости	Приказ Минэкономразвития России от 22.10.2010 N 508
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

¹ Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 13 "Оценка справедливой стоимости" (ред. от 11.07.2016) (введен в действие на территории Российской Федерации Приказом Минфина России от 28.12.2015 N 217н)

№ стандарта	Название стандарта	Нормативный акт, утвердивший стандарт
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
ФСО N 12	Определение ликвидационной стоимости	Приказ Минэкономразвития России от 17.11.2016 N 721
ФСО N 13	Определение инвестиционной стоимости	Приказ Минэкономразвития России от 17.11.2016 N 722

Наиболее распространенные (на примере российских стандартов оценки¹)

- рыночная стоимость;
- инвестиционная стоимость;
- ликвидационная стоимость;
- кадастровая стоимость... и др.

Данный перечень не является исчерпывающим.

¹ Приказ Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. № 298 «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)»

Рыночная стоимость

Из ФЗ «Об оценочной деятельности»

...

Статья 3. Понятие оценочной деятельности

...

Для целей настоящего Федерального закона **под рыночной стоимостью объекта оценки** понимается 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:

одна из сторон сделки не обязана отчуждать объект оценки, а другая сторона не обязана принимать исполнение;

стороны сделки хорошо осведомлены о предмете сделки и действуют в своих интересах;

объект оценки представлен на открытом рынке посредством публичной оферты, типичной для аналогичных объектов оценки;

цена сделки представляет собой разумное вознаграждение за объект оценки и принуждения к совершению сделки в отношении сторон сделки с чьей-либо стороны не было;

платеж за объект оценки выражен в денежной форме.

Статья 7. Предположение об установлении рыночной стоимости объекта оценки

В случае, если в нормативном правовом акте, содержащем требование обязательного проведения оценки какого-либо объекта оценки, либо в договоре об оценке объекта оценки (далее - договор) не определен конкретный вид стоимости объекта оценки, установлению подлежит рыночная стоимость данного объекта.

Указанное правило подлежит применению и в случае использования в нормативном правовом акте не предусмотренных настоящим Федеральным законом или стандартами оценки терминов, определяющих вид стоимости объекта оценки, в том числе терминов "действительная стоимость", "разумная стоимость", "эквивалентная стоимость", "реальная стоимость" и других.

Инвестиционная стоимость

...

8. При определении инвестиционной стоимости объекта оценки определяется стоимость для конкретного лица или группы лиц при установленных данным лицом (лицами) инвестиционных целях использования объекта оценки.

При определении инвестиционной стоимости, в отличие от определения рыночной стоимости, учет возможности отчуждения по инвестиционной стоимости на открытом рынке не обязателен.

Ликвидационная стоимость

...
9. При определении ликвидационной стоимости объекта оценки определяется расчетная величина, отражающая наиболее вероятную цену, по которой данный объект оценки может быть отчужден за срок экспозиции объекта оценки, меньший типичного срока экспозиции для рыночных условий, в условиях, когда продавец вынужден совершить сделку по отчуждению имущества.

При определении ликвидационной стоимости, в отличие от определения рыночной стоимости, учитывается влияние чрезвычайных обстоятельств, вынуждающих продавца продавать объект оценки на условиях, не соответствующих рыночным.

...

Кадастровая стоимость

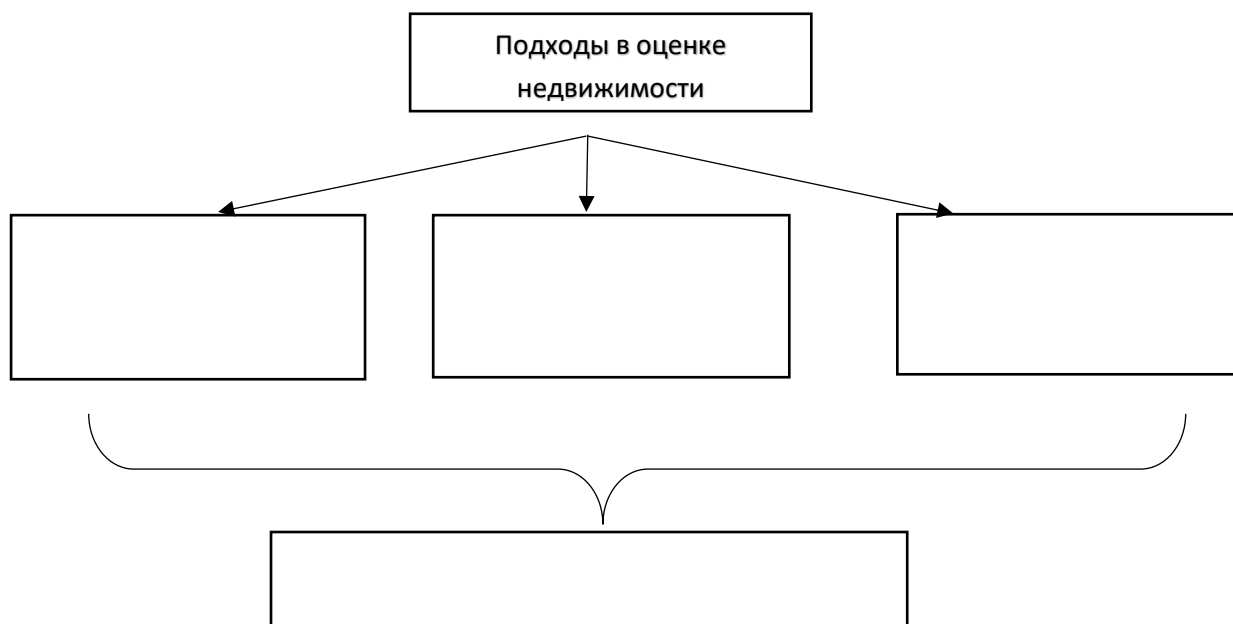
...
10. При определении кадастровой стоимости объекта оценки определяется методами массовой оценки или индивидуально для конкретного объекта недвижимости рыночная стоимость, установленная и утвержденная в соответствии с законодательством, регулирующим проведение кадастровой оценки.

Кадастровая стоимость определяется оценщиком, в частности, для целей налогообложения.

...

Рекомендуемые публикации по кадастровой стоимости

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:

$$C_{\text{затр}} = C_{\text{з.у.}} + C_{\text{вс}} - И,$$

где

$C_{\text{затр}}$ – стоимость объекта по затратному подходу,

$C_{\text{з.у.}}$ – стоимость земельного участка,

$C_{\text{вс}}$ – восстановительная стоимость объекта (улучшений),

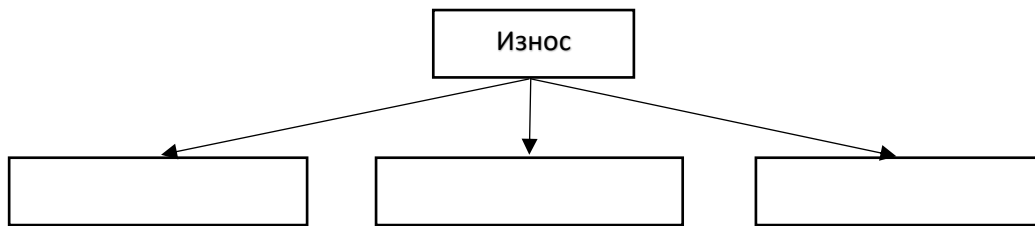
$И$ – совокупный износ объекта недвижимости

Основные этапы при применении данного подхода:

- определение стоимости земельного участка ($C_{\text{з.у.}}$);
- определение восстановительной стоимости (стоимости воспроизводства) улучшений (зданий, сооружений, объектов благоустройства) ($C_{\text{вс}}$);
- 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



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.

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

[illegible]

33

Видео-лекции по теме:

- использование подходов в оценке для принятия инвестиционных и управленческих решений

- оценка недвижимости, практика организации

Легко и доступно о стоимости, оценке. Скачайте [здесь](#). Посмотрите фото, подумайте...

3

Оценка стоимости денежных потоков во времени

Обратитесь к материалам Практикума 4 в Сборнике деловых ситуаций и задач

Тема 4. Рынок недвижимости и экономическая политика

План

1. Понятие и особенности рынка недвижимости.
2. Денежно-кредитное регулирование.
3. Финансовая политика.

1

Изучите материалы главы 4 «Факторы развития рынка недвижимости» учебника
[«Экономика недвижимости»](#)

[Видео-лекция](#)

Таблица 7

Понятие рынка и рынка недвижимости в работах различных авторов

№	Формулировка понятия	Источник
1	Рынок – это группа покупателей и продавцов определенного товара или услуги.	Мэнкью Н.Г. Принципы экономики. 4-е изд. / Пер. с англ. А. Смольского, О. Табеловой. – СПб.: Питер, 2009. С.78.
...		
3	Рынок недвижимости – это совокупность организационно-экономических отношений, средство перераспределения земельных участков, зданий, сооружений и другого имущества между собственниками и пользователями экономическими методами на основе конкурентного спроса и предложения.	Горемыкин В.А. Экономика недвижимости: учебник. – 4-е изд., перераб. и доп. – М.: Высшее образование, 2006.
4	Рынок недвижимости представляет собой определенный набор механизмов, посредством которых передаются права на собственность и связанный с ней интересы, устанавливаются цены и распределяется пространство между различными конкурирующими вариантами землепользования	Фридман Дж., Ордуэй Н. Анализ и оценка приносящей доход недвижимости. М., 1995. Цит по: Асаул А.Н. Экономика недвижимости: Учебник для вузов. 3-е изд. Стандарт третьего поколения. – СПб.: Питер, 2013. С.133
...	См. Приложение 11 учебника	

В результате сделки устанавливается цена товара. Таким образом, в нашем понимании *рынок – это механизм, обеспечивающий трансформацию стоимости в цену, что происходит в форме сделки.*

Специфика понятия «недвижимость», несомненно, определяет особенности рынка недвижимости. Специфика рынка недвижимости в сравнении с высокоорганизованными

рынками стандартизированных товаров очень велика. Это определяется особенностями самой недвижимости как экономического, юридического, финансового и физического актива, который отличается тем, что он связан с конкретным местоположением (*неподвижность*). Он также подразумевает: отсутствие двух идентичных объектов (*уникальность*, что выражается в наличии различий между одинаковыми объектами в технических, экономических или правовых характеристиках); длительный цикл физической и экономической жизни объекта недвижимости (*долговечность*, значительная протяженность периода его продуктивности); специфику, масштабы и индивидуальный характер финансирования сделок с недвижимостью (*особый порядок финансирования*).

Выделим лишь некоторые черты, отличающие рынок недвижимости от рынков традиционных товаров.

Взаимозаменяемость товаров и возможность стандартизации

Публичность сделок и доступность информации

Уровень издержек по совершению сделок (транзакционные издержки)

Специфика взаимодействия спроса и предложения

Уровень государственного регулирования

Уровень рисков

Видео-лекция

2

Денежно-кредитное регулирование – воздействие Центрального банка на ликвидность банковской системы с целью регулирования деловой активности в экономике и достижения заданных конечных и промежуточных целей.

Видео-лекция

Как это работает?

Посмотрим на официальные данные Банка России:

<http://www.cbr.ru/key-indicators/>

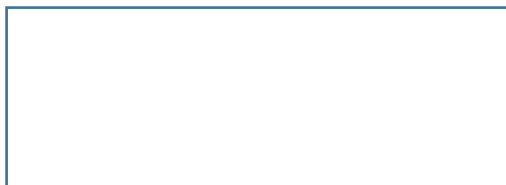
Цели денежно-кредитного регулирования экономики

Конечные цели по своей сути – это ориентиры, которые определяются органами государственной власти и регулирования, параметры, ради которых и разрабатывается государственная экономическая политика. Их достижение – признак того, что в стране имеет место экономический рост, а деятельность органов государственного управления эффективна.

Можно выделить следующие конечные цели государственной экономической политики, которым вполне способен содействовать Центральный банк:

- рост объема производства (традиционно характеризуется показателем ВВП);
- умеренные темпы инфляции (здесь мы не разделяем понятий *уровень цен* и *инфляция*);
- максимальная занятость;
- динамика платежного баланса.

Магический прямоугольник



Конечные цели – это приоритеты не только Центрального банка, но всей системы государственного регулирования экономики. Центральный банк призван максимально содействовать их достижению, и содействие это осуществляется через механизмы, которые уже полностью находятся в сфере влияния Центрального банка. В данном случае мы говорим о системе *промежуточных целей*, т. е. параметрах, достижение которых само по себе может еще ни о чем не говорить, пока мы не поймем, как это связано с достижением конечных целей.

Выделим промежуточные цели денежно-кредитного регулирования. Например, объем денежной массы в обращении, золотовалютные резервы, уровень процентных ставок, курс национальной валюты.

Инструменты денежно-кредитного регулирования

Для достижения целей денежно-кредитного регулирования Центральный банк воздействует на ликвидность банковской системы посредством использования определенного набора **инструментов денежно-кредитного регулирования**. Прежде чем мы укажем на основные из них, отметим, что суть рыночного денежно-кредитного регулирования экономики заключается в том, что Центральный банк воздействует не на конкретных участников рынка, а на конъюнктуру в целом. Именно поэтому денежно-кредитное регулирование в развитых странах получило название конъюнктурного регулирования.

В качестве основных инструментов рыночного воздействия на банковскую ликвидность традиционно выделяют следующие:

- процентные ставки;

- операции на открытом рынке;
- нормативы обязательных резервов.

Рестрикция и экспансия

Еще одним направлением, которое является сферой ответственности Центрального банка и которое непосредственно влияет на развитие рынка недвижимости – это банковский надзор. Казалось бы, какая может быть связь между мерами Центрального банка по защите вкладчиков и кредиторов коммерческих банков и развитием рынка недвижимости? На самом деле в рамках банковского надзора Центральный банк вырабатывает систему показателей для банков, которые призваны ограничить кредитование операций под залог недвижимости или девелоперских проектов в целом.

Из учебника [«Экономика недвижимости»](#)

Комментарий. Банковский надзор и развитие рынка недвижимости

Основная задача банковского надзора заключается в защите интересов вкладчиков и кредиторов банковского сектора и недопущении системного банковского кризиса, что может быть вызвано ростом недоверия к банковской системе и привести к оттоку средств из банков.

Центральный банк осуществляет мониторинг стабильности банков на основе ряда показателей, которые называются пруденциальными нормами деятельности и суть которых сводится к установлению лимитов рисков для банковских операций. Превышение лимита при проведении операций, например, при кредитовании клиентов, означает, что банк принимает избыточный риск, а значит необходимо принять меры для нормализации этого показателя.

Центральный банк также требует от банков создавать т.н. резервы на возможные потери. Суть их проста и заключается в том, что если банк проводит рискованную операцию (например, выдает необеспеченный кредит), то он должен немедленно создать под эту операцию определенный резерв, размер которого зависит от степени риска и иногда может достигать и до 100%. Фактически денежные средства никуда не перечисляются, а относятся на расходы банка. Т.е. суть резервирования в том, что сумма, направленная на финансирование операции, имеющей, по мнению, Центрального банка рискованный характер, условно считается уже потерянной и подлежит списанию. Естественно, если все пройдет хорошо и средства банку вернутся, то сумма, направленная в резерв будет восстановлена в доходы банка.

Если банк активно занимается инвестициями в недвижимость, девелоперские проекты, приобретает права аренды земельных участков, формирует кредитный портфель с залогами в виде недвижимости или прав на нее, то он, соответственно, формирует резервы на возможные потери.

Таким образом, если государство в лице центрального банка, стремится снизить уровень активности банков на рынке недвижимости, то нормативы по созданию резервов ужесточаются. В развитых странах такая политика получила название политики контрциклического регулирования, когда регулятор начинает ужесточать требования в начале перегрева рынка и смягчать их, если есть основания считать, что намечается стагнация.

Что важно в свете нашего курса «Экономика недвижимости»?

3

Видео-лекция

Под **финансовой политикой** государства понимают налоговую и бюджетную политику (формирование доходов и осуществление расходов государства). В классическом представлении у финансовой политики есть две функции – фискальная и стимулирующая.

В рамках фискальной функции основная задача заключается в исполнении бюджетов различных уровней по доходам, т.е. в сборе налогов и обеспечении поступления неналоговых доходов. Стимулирующий характер фискальной политики базируется на теоретическом постулате¹, согласно которому важен баланс между интересами государства (максимальное наполнение бюджета) и налогоплательщика (стремление развивать свое дело и проявлять предпринимательскую инициативу, что может быть подавлено значительным налоговым бременем). При определенном перевесе в пользу первого приоритета налогоплательщик теряет стимулы к деятельности и либо уходит в теневой

¹ Речь идет об «Эффекте Лаффера», описанного практически в любом учебнике по экономической теории и макроэкономике. См. например: Экономическая теория: учебник / под ред. Е.Н. Лобачевой. – 2-е изд., перераб и доп. М.: Высшее образование, 2009. С.319-320.

сектор, либо прекращает деятельность.

Кривая Лаффера

Для рынка недвижимости финансовая политика государства имеет во многом определяющее значение.

Во-первых, финансовая политика определяет общий уровень налогообложения участников хозяйственной деятельности и тем самым задает темп развития деловой активности в экономике или, как минимум, в конкретном ее секторе.

Во-вторых, политика государства в области заимствований на внутреннем и внешнем рынке влияет на стоимость объектов недвижимости и инвестиционных проектов в строительной сфере. Выработывая ту или иную стратегию размещения государственных ценных бумаг и определяя стоимость заимствований, Министерство финансов задает вектор развития рынка денежных ресурсов, повышая или понижая привлекательность инвестиций в государственные финансовые инструменты путем изменения процентной ставки, и соответственно влияет на привлекательность инвестиций в недвижимость.

Во-третьих, важна налоговая политика государства в вопросах, непосредственно относящихся к недвижимости, по нескольким направлениям, выработанным в мировой практике налогообложения недвижимой собственности.

Тема 5. Экономика городской среды

План

1. Экономическое понятие девелопмента недвижимости и территорий.
2. Экономика градостроительной деятельности.
3. Формирование комфортной городской среды и устойчивое развитие.

1

[Видео-лекция](#)

Литература для изучения:

[«Основы девелопмента недвижимости»](#)

Коллективная монография [«Девелопмент недвижимости» и др.](#)

Не существует единого пути для входа в бизнес в сфере девелопмента недвижимости. Эта профессия не признана юридически, как архитектура, инженерное дело или право, которые требуют специальных академических степеней и опыта работы для получения права на профессиональную деятельность...

Питер Браун. Как думают девелоперы недвижимости...

Людам несведущим может показаться невероятным, чтобы человеческая природа могла изучить и удержать в памяти столько наук. Но если принять во внимание, что предметы всех отраслей знания имеют много общего и соприкасаются друг с другом, то легко убедиться, что это вполне возможно. Ибо всестороннее образование является как бы единым телом, состоящим из отдельных членов.

Витрувий. Десять книг об архитектуре

Девелопмент (развитие) объекта – это повторяющиеся циклы, которые определяются не только физическим и функциональным состоянием объекта, но и меняющимися потребностями людей, требующими на том или ином историческом этапе определенного способа организации пространства. Изменения циклов деловой активности является одной из причин преобразования объекта или территории, что всегда подразумевает вовлечение большого количества заинтересованных лиц, удовлетворение интересов которых возможно только если имеется некая организующая сила – *профессиональный девелопер*.

В общем виде, **девелопмент недвижимости** – это вид деятельности, направленный на преобразование объекта недвижимости с целью формирования его дополнительной стоимости.

Таблица 8

Определение понятия «девелопмент недвижимости» в трудах различных авторов

№	Формулировка понятия	Источник
1	Девелопмент является способом разрешения противоречия между изменяющимися и возрастающими потребностями общества в услугах, оказываемых с использованием недвижимости, с одной стороны, и наличными качественными и количественными характеристиками недвижимого имущества – с другой.	Максимов С.Н. Управление девелопментом недвижимости: учебник. – Москва: Проспект, 2015. С.9.
2	Девелопмент – это такие качественные материальные преобразования в объекте недвижимости, которые обеспечивают превращение его в другой, новый объект, обладающий рыночной стоимостью большей, чем стоимость исходного объекта, т.е. девелопмент – это процесс развития объекта недвижимости.	Девелопмент недвижимости: учеб. Пособие по дисциплине специализации специальности «Менеджмент орг.» / Мазур И.И. и др.; под общ. ред. И.И. Мазура и В.Д. Шапиро. М.: ЕЛИМА: Изд-во «Омега-Л», 2010. С.25.
3	Девелопмент – это процесс возведения объектов недвижимости для использования, продажи или инвестирования.	David Isaac, John O’Leary and Mark Daley. Property Development. Appraisal and Finance. 2 nd Edition. Palgrave Macmillan, 2010. P.1.
	...	

Подробнее:

Материал Главы 1; Приложения 2 [«Основы девелопмента недвижимости»](#)

Не стоит смешивать понятие девелопмента как управленческого процесса и как экономического явления. Процесс девелопмента – это набор определенных стадий, при этом, управленческое определение не должно подменять экономическое. В экономическом толковании девелопмента мы рассматриваем сущностные характеристики этого понятия, раскрывающие его способность удовлетворять меняющиеся общественные потребности.

Экономическое понятие девелопмента недвижимости

Освоение новых пространств не будет являться привлекательным для девелопера в силу невозможности без ущерба для коммерческой выгоды обеспечить одновременно: 1) создание места притяжения деловой активности; 2) строительство объектов всех видов инфраструктуры; 3) привлечение долгосрочных финансовых ресурсов для строительства объектов недвижимости. Именно поэтому роль лидера в данных процессах отводится

государству, задающему импульс развития территорий, в ответ на который и происходит соответствующая реакция инвесторов и девелоперов. Роль государства заключается именно в этом первом шаге, после которого механизм взаимодействия «объект недвижимости – территория» становится саморазвивающимся.

Девелопмент недвижимости не может быть обособленным видом коммерческой и предпринимательской деятельности и должен органично вписываться в систему градостроительного регулирования. В свою очередь механизмы градостроительной политики должны наряду с нормативной регламентацией создавать стимулы для интеграции экономических интересов девелоперов в достижение целей регулирования и, как следствие, решение задач государственного развития.

Одним из способов решения проблемы интеграции интересов сторон является внедрение экономического подхода в процессы реализации градостроительной политики. Развитию городских территорий по определению присущ конфликт интересов. Вряд ли в процессе осуществления градостроительной деятельности возможно достижение таких комбинаций, при которых не было бы столкновений частных и публичных, либо общественных и коммерческих интересов, и все стороны в результате оказались бы в выигрыше. Такая ситуация недостижима ни в странах с развитыми традициями планирования развития городов, ни тем более в странах, где реализация рыночных механизмов развития территорий еще только проходит период становления. Решение проблемы ущемления интересов отдельных лиц или целых социальных групп в процессе градостроительной деятельности во многом лежит в экономической плоскости, а именно в том, насколько понятен, прозрачен и функционален компенсационный механизм.

Баланс интересов и компенсационный механизм

Рекомендуемые видео:

1. [Экономический механизм урегулирования конфликтов...](#)
2. [Компенсационный механизм: как это работает...](#)
3. [Экономический механизм управления городом...](#)
4. [Соседство \(сообщество\) как единица деvelopeмента](#)

2

Начните с просмотра этого [видео](#)

[Видео-лекция](#)

Базовый источник для подготовки – [«Экономика градостроительства»](#)

Таблица 8

Развитие понятия «градостроительная деятельность» в законодательстве РФ в 1992–2017 гг.

Закон	Определение
Об основах градостроительства в Российской Федерации: федер. закон от 14 июля 1992 г. № 3295-1 (в ред. от 19 июля 1995 г.)	Градостроительство в Российской Федерации — деятельность по пространственной организации систем расселения , направленная на развитие городов и других поселений, создание условий для их территориального развития, формирование производственной, социальной, инженерной и транспортной инфраструктур, строительство, реконструкцию, ремонт и реставрацию, переоборудование, модернизацию, иное функциональное изменение зданий, сооружений и их комплексов, объектов благоустройства, озеленение, изменение размеров и границ земельных участков и другой недвижимости. Градостроительная политика — целенаправленная деятельность государства по формированию благоприятной среды обитания населения исходя из условий исторически сложившегося расселения , перспектив социально-экономического развития общества, национально-этнических и иных местных особенностей
Градостроительный кодекс Российской Федерации: федер. закон от 7 мая 1998 г. № 73-ФЗ	Градостроительная деятельность (далее также — градостроительство) — деятельность государственных органов, органов местного самоуправления, физических и юридических лиц в области градостроительного планирования развития территорий и поселений, определения видов использования земельных участков, проектирования, строительства и реконструкции объектов недвижимости с учетом интересов граждан, общественных и государственных интересов, а также национальных, историко-культурных, экологических, природных особенностей указанных территорий и поселений
Градостроительный кодекс Российской Федерации: федер. закон от 29 декабря 2004 г. № 190-ФЗ (в ред. от 4 декабря 2007 г.)	Градостроительная деятельность — деятельность по развитию территорий, в том числе городов и иных поселений, осуществляемая в виде территориального планирования, градостроительного зонирования, планировки территории, архитектурно-строительного проектирования, строительства, капитального ремонта, реконструкции объектов капитального строительства
Градостроительный кодекс Российской Федерации: федер. закон от 29 декабря 2004 г. № 190-ФЗ (в ред. от 29 июля 2017 г.)	Градостроительная деятельность — деятельность по развитию территорий, в том числе городов и иных поселений, осуществляемая в виде территориального планирования, градостроительного зонирования, планировки территории, архитектурно-строительного проектирования, строительства, капитального ремонта, реконструкции объектов капитального строительства, эксплуатации зданий, сооружений

Экономическое понятие градостроительства

Поскольку основными функциями градостроительной деятельности являются эффективное использование городских земель и создание объектов инфраструктуры, в нашем курсе уделяется внимание экономическим аспектам градостроительного зонирования и развития городской инфраструктуры. С учетом того, что цель градостроительной деятельности заключается в обеспечении благосостояния людей, необходимо изучить такие темы, как формирование комфортной городской среды и устойчивое развитие городских территорий.

Экономика градостроительного зонирования

Глава 4 [«Экономика градостроительства»](#)

По мнению ряда авторов, градостроительное зонирование можно представить как фактическое право собственности на землю, формирующееся у муниципальных властей и групп политического и экономического влияния. Практика показала, что зонирование могут использовать активные группы собственников (например, владельцы жилой недвижимости, имеющие высокий уровень доходов) для сохранения и увеличения рыночной стоимости их недвижимости. Также необходимо понимать, что какие-либо ограничения в одной градостроительной зоне могут прямо или косвенно создавать преимущества для собственников объектов недвижимости в других оценочных зонах. В этих условиях работа специалиста в сфере градостроительной деятельности заключается в постоянном анализе экономических интересов сторон с целью поиска их баланса.

Еще один элемент градостроительного зонирования — контроль **плотности застройки**. В качестве основных показателей можно выделить отношение площади здания к площади застройки земельного участка, требования по сохранению незастроенными части земельного участка, регламентация архитектурного облика здания (особенно в случае высотной застройки), обеспечивающего доступ воздуха и света. Данный механизм также имеет экономическую сущность, ведь любое изменение норматива сказывается на количестве вводимых площадей, что, в свою очередь, влияет на рыночную и инвестиционную стоимость здания.

3

Видео по теме:

1. [Комфортная городская среда: основы](#)
2. [Измерение комфортности городской среды](#)

Основной материал – [Глава 5 «Экономика градостроительства»](#)

Комфорт и городская среда

Как контролировать развитие окружающей среды и создавать лучшие условия для деятельности человека — этот вопрос стар, как само человечество. Однако современные города находятся под сильным влиянием экономических ценностей: качество пространства, оставленного между зданиями, не всегда принимается во внимание. Настало время менять подходы к определению критериев в процессе градостроительного проектирования...¹ (перевод наш. — М.К.).

Различные авторы называют микроклимат, обеспечение температурного комфорта одним из существенных критериев формирования общественной городской среды, отмечая, что это лишь один из важных факторов, определяющих удобство публичных пространств современного города для людей. Они выделяют значительную субъективную составляющую при попытке определить критерии комфортности городской среды и приходят к выводу, что, хотя у каждого человека собственное восприятие окружающего мира и предпочтения, выделить количественные и качественные критерии все-таки возможно.

В первую очередь Райтер и Де Херд предлагают разграничить критерии комфорта при нахождении в помещении и на открытых пространствах. Люди по-разному воспринимают и реагируют на различные раздражители (изменение температуры, света, шума и др.), находясь в помещении или на улице.

Применительно к открытому пространству они выделяют ряд критериев комфорта. К количественным, по их мнению, относятся преимущественно климатические: температура воздуха, скорость ветра, уровень солнечной радиации и относительная влажность воздуха. Что касается *качественных критериев*, то авторы отмечают, что состояние удовлетворенности окружающей средой возникает, когда у человека происходит психологическая адаптация. Таким образом, при исследовании качественных характеристик комфортности окружающей среды необходимо обращаться к параметрам психологической адаптации человека к внешней среде, в числе которых предлагается рассматривать следующие.

¹ Reiter S., De Herde A. Qualitative and quantitative criteria for comfortable urban public spaces.

Подробности в [видео](#)

Связь с контекстом

Использование ощущения контроля

Разнообразие при проектировании общественных пространств

Сглаживание влияния климатических и иных условий

Натуральный характер городских мест

Завершая свой обзор, Райтер и Де Херд делают вывод, что формирование комфортной городской среды — это одно из условий устойчивого развития города. В качестве позитивных результатов от создания комфортной среды они выделяют:

- улучшение качества жизни людей;
- увеличение активности при использовании городских пространств;
- снижение потребления энергии и уровня загрязнения окружающей среды (люди начинают пользоваться общественным транспортом, им комфортно перемещаться на велосипедах или пешком);

- повышение привлекательности города, развитие его имиджа, привлечение жителей и гостей города в центральные районы и достопримечательные места.

Города и принцип устойчивого развития

Во второй половине XX в., особенно после выхода в свет в 1972 г. доклада Римского клуба «Пределы роста», в котором была выражена серьезная обеспокоенность тем, как человечество обращается с ресурсами во имя непрерывного экономического роста, исследователи, государственные деятели, органы управления наднациональных организаций все чаще стали обращаться к понятию «устойчивое развитие».

Еще один подход к проблемам устойчивого развития городов содержится в работе Т. Диксона (Т. Dixon) «Устойчивое развитие городов до 2050 г.: сложные трансформации в материальной среде городов»¹. Автор отмечает:

Сегодня примерно 50% мирового населения, или около 3,5 млрд чел., проживает в городах (по данным ООН, 2010 г.), однако ожидается, что к 2050 г. эта доля вырастет до 84% и в абсолютном выражении составит примерно 6,3 млрд чел. Это означает, что к середине века городское население мира будет такого же размера, каким было население всего мира в 2004 г. Почти весь ожидаемый рост мирового населения до 2050 г. будет сконцентрирован в наименее развитых зонах городов, где ожидается рост с 2,5 млрд до 5,2 млрд чел к 2050 г. Хотя количество мегаполисов (с населением свыше 10 млн чел.) к 2025 г. увеличится с 21 до 29, в них будет проживать только 10% городского населения, в то время как 45% мирового городского населения в период между 2009 и 2025 гг. сформируется в силу роста малых городов (с количеством населения менее 500 тыс. чел.)² (перевод наш. — М.К.).

Очевидно, что такие глобальные трансформации, с одной стороны, принесут выгоды (например, больше людей получают доступ к инфраструктуре и услугам, повысится эффективность от концентрации и сработает эффект экономии на масштабе). С другой стороны, системы управления и градостроительного планирования многих городов могут оказаться неготовыми к таким изменениям, что может подорвать их устойчивое развитие. Не стоит думать, что такого рода проблемы могут возникнуть только у мегаполисов и крупнейших городов. Любой город, где население прирастает повышенными темпами и, соответственно, отмечается высокий спрос на инфраструктуру и услуги, рискует оказаться в ситуации, когда какой-либо из элементов устойчивого развития окажется подорванным.

Обязательно прочитайте работу Дэвида Харви [«Право на город»](#)

¹ Dixon T. Sustainable Urban Development to 2050: Complex Transitions in the Built Environment of Cities. Oxford Institute for Sustainable Development, 2011. URL: <http://www.retrofit2050.org.uk/sites/default/files/resources/WP20115.pdf> (дата обращения: 16.09.2017).

² Ibid. P. 2.