

**Мельникова Ольга Владимировна,**  
кандидат экономических наук, доцент кафедры менеджмента и туризма ФГБОУ ВО «Алтайский государственный гуманитарно-педагогический университет им. В. М. Шукшина», г. Бийск  
[borisova-83@mail.ru](mailto:borisova-83@mail.ru)



**Мальцева Кристина Анатольевна,**  
студентка ФГБОУ ВО «Алтайский государственный гуманитарно-педагогический университет им. В. М. Шукшина», г. Бийск  
[malceva-kr@mail.ru](mailto:malceva-kr@mail.ru)

### Сравнительный анализ подходов к оценке стоимости недвижимости

**Аннотация.** Определение рыночной стоимости объектов недвижимости является достаточно сложным и в определенной степени уникальным процессом, поскольку найти два абсолютно идентичных объекта практически невозможно. В результате обоснование и выбор необходимого методического инструментария оценки – задача весьма актуальная. Цель работы – провести сравнительный анализ существующих подходов к оценке стоимости недвижимости. Основные результаты исследования: изучены теоретические основы оценки недвижимости, проведен сравнительный анализ методических подходов к оценке недвижимости, выявлены достоинства и недостатки, обоснованы условия и ограничения применения каждого из подходов.

**Ключевые слова:** недвижимость, стоимость недвижимости, затратный подход, сравнительный подход, доходный подход, методы оценки недвижимости.

**Раздел:** 08.00.00 Экономические науки.

### Введение

В современных условиях хозяйствования возникает значительное число ситуаций, определяющих необходимость проведения оценки стоимости объектов недвижимости. К наиболее распространенным относятся: совершение сделки купли-продажи и сдачи в аренду недвижимости, получение кредита под залог имущества, кадастровая оценка недвижимости для целей налогообложения, страхование, ликвидация объектов недвижимости, участие в судебных процессах, принятие решения о параметрах инвестиционного проекта. Применительно к отдельному предприятию или бизнесу в целом дополнительными ситуациями могут быть акционирование предприятия или перераспределение имущественных долей, привлечение новых пайщиков и дополнительная эмиссия акций, внесение объектов недвижимости в качестве вклада в уставный капитал предприятий и организаций.

Анализ профильной литературы позволил выявить неоднозначность трактовки ключевого понятия исследуемой области – недвижимость. Кроме того, было определено многообразие существующих видов недвижимости, стоимости объектов недвижимости, принципов, подходов и методов ее оценки.

В основной части статьи остановимся подробнее на каждой из приведенных категорий.

### Методология и результаты исследования

Вначале следует рассмотреть, как трактуется понятие «недвижимость». Наиболее раннее определение данного понятия встречается в Своде Законов Российской империи. Там недвижимым имуществом признаются по закону земли и всякие угодья,

дома, заводы, фабрики, лавки, всякие строения и пустые дворовые места, а также железные дороги [1].

Более поздние трактовки приходятся на начало и конец 90-х гг. Так, Оксфордский толковый словарь по бизнесу дает следующее определение: недвижимое имущество – это любое имущество, состоящее из земли, а также зданий и сооружений на ней [2].

Согласно [3], недвижимость (недвижимое имущество) – реальная земельная и вся материальная собственность, включающая все материальное имущество под поверхностью земли, над ее поверхностью или прикрепленное к ней.

По своей природе, или в силу их назначения, или вследствие предмета, принадлежность которого они составляют, имущества являются недвижимыми [4].

В общем случае недвижимость – это земельные участки и все то, что с ними прочно связано. Главное состоит в том, что перемещение объектов, находящихся на земле, без несоразмерного ущерба их назначению невозможно [5].

Мировая практика рассматривает недвижимость как земельный участок и все, что находится под ним с проекцией к центру Земли, и все, что находится над ним, продленное в бесконечность, включая постоянные объекты, присоединенные к нему природой (деревья, вода и др.) или человеком, а также права на эти объекты [6].

Нормативно-правовое толкование недвижимости приводится в ст. 130 Гражданского кодекса РФ, согласно которой 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, объекты незавершенного строительства [7]. Также, в силу высокой стоимости и обязательной государственной регистрации прав, к недвижимости относятся морские, воздушные суда, суда внутреннего плавания, космические объекты.

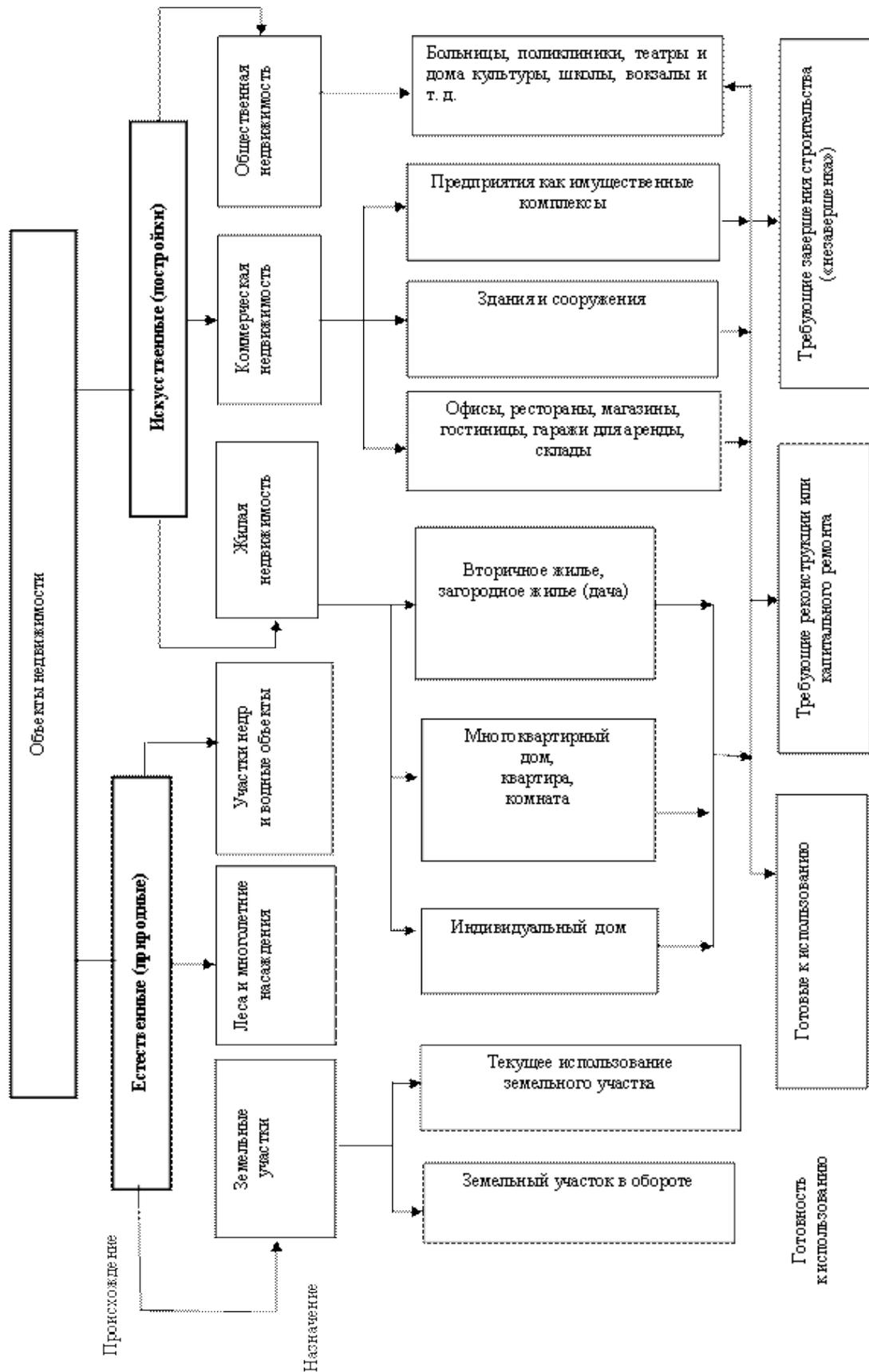
Кроме того, ст. 132 ГК РФ приводит определение предприятиям как имущественному комплексу, используемому для осуществления предпринимательской деятельности. В состав этого комплекса входят все виды имущества, предназначенные для его деятельности, включая земельные участки, здания, сооружения, оборудование, инвентарь, сырье, продукцию, права требования, долги, а также права на обозначения, индивидуализирующие предприятие, его продукцию, работы и услуги (фирменное наименование, товарные знаки, знаки обслуживания), и другие исключительные права, если иное не предусмотрено законом или договором [8].

Таким образом, из приведенных определений следует, что к объектам недвижимости относятся как отдельные объекты (земельные участки, участки недр, здания, сооружения, приравненные предметы по признаку обязательной государственной регистрации права собственности и иные вещи), так и сложные объекты, к которым относится предприятие как имущественный комплекс [9].

Вопросам классификации объектов недвижимости посвящены работы [10–14]. Изучив и проанализировав существующие подходы к определению разновидностей объектов недвижимости и их характеристике, для обобщенного представления воспользуемся схемой укрупненной классификации объектов недвижимости, предложенной А. Н. Асаулом, С. Н. Ивановым, М. К. Старовойтовым в учебном пособии «Экономика недвижимости» (см. рисунок).

По происхождению все объекты недвижимости можно разделить на две укрупненные группы:

- естественные (природные);
- искусственные (созданные человеком).



Угруппенная классификация объектов недвижимости [15]

В зависимости от назначения природные объекты недвижимости делятся на земельные участки, леса и многолетние насаждения, участки недр и водные объекты. К искусственно созданным объектам недвижимости относятся жилые постройки, коммерческая и общественная недвижимость.

В зависимости от готовности к использованию объекты недвижимости классифицируются на полностью готовые к использованию, требующие реконструкции или капремонта и незавершенное строительство.

Следует подчеркнуть, что отнесение объекта недвижимости к тому или иному виду напрямую влияет на его стоимость.

Стоимость недвижимости – понятие неоднозначное. В рыночной экономике оценка недвижимости может проводиться с разными целями, которым соответствуют различные виды стоимости.

Профессора А. Г. Грязнова, М. А. и Федотова другие авторы указывают на то, что стоимость недвижимости, как и любого товара, имеет две формы проявления – потребительскую и меновую [16], которые, соответственно, являются выражением стоимости в пользовании и стоимости в обмене. Формами проявления стоимости в обмене выступают рыночная, ликвидационная, залоговая, страховая, арендная, утилизационная, стоимости в пользовании – инвестиционная, балансовая и налогооблагаемая формы.

Помимо вышеперечисленных видов стоимости объектов недвижимости Н. А. Матюшенкова выделяет также стоимость замещения и восстановительную стоимость [17]. В зависимости от особых условий использования автором предлагается оценивать специальную стоимость, стоимость действующего предприятия, стоимость объекта оценки с ограниченным рынком и стоимость объекта оценки при существующем использовании.

На стоимость объектов недвижимости влияет значительное количество экономических факторов. Принципы оценки недвижимого имущества позволяют учесть наиболее значимые из них.

Большинство авторов выделяют четыре основные категории принципов оценки объектов недвижимости (табл. 1).

Таблица 1

### Принципы оценки недвижимости [18, 19]

Группа принципов	Принцип	Характеристика
Принципы, основанные на представлениях пользователя	Полезности	Любой объект недвижимости обладает стоимостью, если он может быть полезен потенциальному владельцу
	Замещения	Рациональный покупатель не заплатит за объект недвижимости больше цены за другой аналогичный объект с такой же полезностью
	Ожидания	Стоимость объекта, приносящего доход, определяется текущей стоимостью доходов, которые могут быть получены в будущем от владения недвижимостью
Принципы, отражающие компоненты недвижимости	Предельной продуктивности	В результате инвестиций должен быть получен доход, превышающий издержки на его получение
	Вклада	Любые добавочные элементы оправданны в случае, если получаемый прирост стоимости превышает затраты на приобретение этих элементов
	Сбалансированности (пропорциональности)	Оптимальное сочетание факторов предпринимательства, обеспечивающих максимальную стоимость: составные части объекта недвижимости должны быть согласованы между собой

Принципы, связанные с рыночной средой	Соответствия	Максимальная стоимость образуется при соответствии архитектуры, уровня удобств и характера использования объекта потребностям и ожиданиям рынка
	Конкуренции	Рыночные цены устанавливаются на определенном уровне в результате конкуренции между покупателями и продавцами
	Спроса и предложения	Цена недвижимого имущества определяется взаимодействием предложения и спроса на соответствующем сегменте рынка
	Изменения	Стоимость недвижимости непрерывно изменяется во времени
	Внешних воздействий	Стоимость объекта недвижимости зависит от экономических, политических, социальных и других факторов
Принцип наилучшего и наиболее эффективного использования	Наилучшего и наиболее эффективного использования	Из возможных вариантов выбирается вариант наилучшего и наиболее эффективного использования. При оценке выбирается вариант, обеспечивающий самую высокую стоимость недвижимости на дату оценки

В теории оценки стоимости объектов недвижимости выделяют три основных подхода:

- затратный;
- рыночный (сравнительный);
- доходный [20, 21].

Проведем сравнительный анализ представленных подходов (см. табл. 2).

Сравнительный анализ подходов к оценке стоимости недвижимости показал, что все они обладают рядом достоинств и недостатков. Так, затратный подход предоставляет наиболее полные и объективные результаты оценки стоимости объектов недвижимости. Вместе с тем данный подход является и наиболее трудоемким, так как требует от оценщика проведения полномасштабной работы по обоснованию всех затрат на воспроизводство или замещение оцениваемого объекта, а также определения износа (физического, функционального, внешнего).

Рыночный подход достаточно прост в применении, но вместе с тем обладает существенным недостатком – требует серьезных временных затрат по сбору информации о практических ценах продаж, которые могут стать неактуальными в силу высокой активности и нестабильности рынка недвижимости (по крайней мере, жилых построек).

При доходном подходе обоснование стоимости недвижимости не вызывает особых затруднений при условии осведомленности о текущем уровне цен, ставок и тарифов. Главным недостатком метода является то, что рассчитанная с его помощью цена, как правило, выше, чем при затратном и рыночном подходах. Поэтому сфера применения этого инструментария очень ограничена – преимущественно для коммерческой недвижимости.

Таблица 2

**Сравнительный анализ подходов к оценке стоимости недвижимости**

<b>Признак</b>	<b>Затратный подход</b>	<b>Сравнительный подход</b>	<b>Доходный подход</b>
Концептуальная основа оценки	Определение затрат, необходимых для воспроизводства либо замещения объекта недвижимости с учетом износа и устаревания	Сравнение объекта недвижимости с аналогами, в отношении которых имеется информация о ценах сделок с ними	Определение величины дохода, который оцениваемая недвижимость способна принести через определенный временной период (число лет)
Информационная база оценки	Информация о затратах на воспроизводство или замещение объекта недвижимости. Воспроизводство – это создание точной копии объекта недвижимости с использованием применявшихся при его создании материалов и технологий, замещение – это создание аналогичного объекта недвижимости с использованием материалов и технологий, применяемых на дату оценки	Информация о качественных и стоимостных параметрах аналогичных объектов недвижимости	Информация о текущих ставках и тарифах
Технология оценки (алгоритм)	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Оценка стоимости земельного участка.</li> <li>2. Оценка стоимости восстановления или замещения объекта.</li> <li>3. Определение величины износа (физического, функционального, внешнего).</li> <li>4. Вычет из стоимости восстановления или замещения объекта величины износа.</li> <li>5. Расчет итоговой стоимости объекта путем суммирования его восстановительной стоимости и стоимости земельного участка</li> </ol>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Анализ рынка, выявление объектов недвижимости, наиболее сопоставимых с оцениваемым.</li> <li>2. Сравнение объектов-аналогов с оцениваемым объектом.</li> <li>3. Корректировка цен продаж выбранных аналогов в соответствии с отличиями от объекта оценки.</li> <li>4. Установление стоимости объекта оценки путем согласования скорректированных цен объектов-аналогов</li> </ol>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Оценка валового потенциального дохода на основе анализа текущих ставок и тарифов.</li> <li>2. Вычитание операционных издержек.</li> <li>3. Определение и корректировка чистого дохода.</li> <li>4. Определение окончательной стоимости недвижимости.</li> </ol>
Методы оценки (см. табл. 3)	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Сравнительной единицы;</li> <li>– поэлементный;</li> <li>– сметный;</li> <li>– индексный</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>а) Количественные: <ul style="list-style-type: none"> <li>– парных продаж;</li> <li>– валового рентного мультипликатора;</li> <li>– регрессионного анализа;</li> </ul> </li> <li>б) качественные: <ul style="list-style-type: none"> <li>– классификационный (сравнительный);</li> <li>– распределительный</li> </ul> </li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Прямой капитализации;</li> <li>– дисконтирования денежных потоков</li> </ul>
Условия использования	– При оценке объектов, недавно сданных в эксплуатацию;	– Преимущественно при оценке жилой недвижимости;	– При оценке стоимости коммерческой недвижимости, которая

	<ul style="list-style-type: none"> <li>– при оценке стоимости планируемых объектов;</li> <li>– при оценке объектов специального назначения и другого имущества, сделки по которому редко заключаются на рынке;</li> <li>– для целей страхования;</li> <li>– для целей налогообложения имущества юридических и физических лиц;</li> <li>– при аресте недвижимого имущества;</li> <li>– для анализа наилучшего и наиболее эффективного использования участка земли</li> </ul>	<p>мости, по которой имеются данные о ценах продаж, совершенных в недавнем времени</p>	<p>используется для получения доходов: офисов, складских помещений, магазинов, квартир для найма</p>
Ограничения использования	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Для оценки объектов, имеющих историческую ценность, как правило, обладающих чрезмерным физическим износом;</li> <li>– при невозможности оценки земельного участка</li> </ul>	<p>Невозможность использования в случае отсутствия сопоставимых продаж (аналогов)</p>	<p>Для оценки объектов с низкой степенью доходности или не приносящих доход</p>
Достоинства	<p>Наиболее объективные результаты оценки</p>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. В итоговой стоимости отражается мнение типичных продавцов и покупателей.</li> <li>2. В ценах продаж отражается изменение финансовых условий и инфляция.</li> <li>3. Статически обоснован.</li> <li>4. Вносятся корректировки на отличия сравниваемых объектов.</li> <li>5. Достаточно прост в применении и дает надежные результаты</li> </ol>	<p>Возможность применения метода при обосновании инвестиционной привлекательности недвижимости</p>
Недостатки	<p>Высокая трудоемкость обоснования затрат</p>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Различия продаж.</li> <li>2. Сложность сбора информации о практических ценах продаж.</li> <li>3. Проблематичность сбора информации о специфических условиях сделки.</li> <li>4. Зависимость от активности рынка.</li> <li>5. Зависимость от стабильности рынка.</li> <li>6. Сложность согласования данных о существенно различающихся продажах</li> </ol>	<p>Стоимость, полученная доходным подходом, обычно заметно выше стоимости, полученной по затратному и рыночному подходам</p>

Таблица 3

**Методы оценки объектов недвижимости [22]**

<b>Метод</b>	<b>Характеристика</b>
<b>Затратный подход</b>	
Сравнительной единицы (удельной стоимости)	Скорректированная стоимость выбранной для расчета единицы измерения умножается на число единиц оцениваемого объекта недвижимости. При этом единицами измерения могут быть 1 м <sup>2</sup> , 1 м <sup>3</sup> , 1 место и т. д.
Поэлементный (разбивки на элементы)	Определение удельной стоимости единицы измерения объекта или всего объекта, исходя из поэлементных затрат (затраты на материалы, рабочую силу, на производство земляных, монтажных, отделочных работ и т. д.)
Сметный	Составление объектных и сводных смет строительства объекта, как если бы он застраивался вновь. Наиболее трудоемкий метод, требующий помощи специалиста-сметчика
Индексный	Определение восстановительной стоимости объекта путем умножения его балансовой стоимости на определенный индекс. Индексы для переоценки основных фондов периодически утверждаются Правительством РФ и публикуются в печати
<b>Сравнительный подход</b>	
Парных продаж	Сопоставление и анализ нескольких пар сопоставимых продаж. Парными называются продажи двух объектов недвижимости, которые почти идентичны, за исключением одной характеристики, которую эксперт-оценщик должен оценить, чтобы использовать ее в качестве поправки к фактической цене сопоставимого объекта
Валового рентного мультипликатора	Основывается на предположении, что существует прямая зависимость между рыночной стоимостью объекта недвижимости и потенциальным рентным доходом, который может быть получен при сдаче этого объекта в аренду. Валовой рентный мультипликатор (ВРМ) – это отношение продажной цены или к потенциальному валовому доходу, или к действительному доходу
Регрессионного анализа	Основан на использовании формулы расчета регрессии
Классификационный (сравнительный) анализ	Аналогичен анализу парных продаж, за исключением того, что корректировки выражаются не в процентах или денежных суммах, а в категориях нечеткой логики
Распределительный анализ	Сравнительные продажи распределяются в порядке убывания адекватности, затем определяется место объекта оценки в ряду сравнительных продаж
<b>Доходный подход</b>	
Прямой капитализации	Капитализация дохода – это процесс, определяющий взаимосвязь будущего дохода и текущей стоимости объекта. С помощью коэффициента капитализации, рассчитываемого для каждого количества лет, можно определить ту сумму первоначального капитала, вложив которую инвестор получит через указанное число лет рассчитываемый доход
Дисконтированных доходов	Дисконт – это процент скидки с будущей стоимости. Дисконтированием часто пользуются застройщики для того, чтобы рассчитать необходимые инвестиции на начало строительства.

**Заключение**

Проведенный сравнительный анализ затратного, рыночного и доходного подходов к оценке стоимости недвижимости показал, что они являются не взаимоисключающими, а скорее взаимодополняющими друг друга, поскольку позволяют наиболее полно оценить стоимость объекта недвижимости и с точки зрения затрат, понесенных на его строительство, и с точки зрения рыночной ситуации, и с точки зрения степени

доходности (а значит, и инвестиционной привлекательности) этой недвижимости через определенный период времени.

Таким образом, специалистам-оценщикам необходимо проводить оценку объекта недвижимости всеми рассмотренными подходами. Выбор итоговой величины стоимости объекта недвижимости должен проводиться на основе процедуры согласования полученных результатов оценки с учетом суждений и логики оценщика, исходя из его опыта и профессионализма.

### Ссылки на источники

1. Свод Законов Российской империи. Т. 10. Ч. 1. Свод законов гражданских. – Петроград, 1914. – С. 71.
2. Оксфордский толковый словарь по бизнесу. – М., 1995. – С. 543.
3. Розенберг Д. Инвестиции: Терминологический словарь / Университет Рутджерс (США). – М., 1992. – С. 268.
4. Кулагин М. Предпринимательство и право: опыт Запада / под ред. проф. Е. А. Суханова. – М., 1992. – С. 110–115.
5. Горемыкин В. А., Бугулов Э. Р. Экономика недвижимости: учеб. – М.: Информационно-издательский дом «Филинь», 1999. – 592 с.
6. Там же.
7. Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая) от 30.11.1994 № 51-ФЗ. – URL: [http://www.consultant.ru/document/cons\\_doc\\_LAW\\_5142/](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_5142/)
8. Там же.
9. Грязнова А. Г., Федотова М. А., Артеменков И. А. и др. Оценка недвижимости. – 2-е изд., перераб. и доп. – М.: Изд-во «Финансы и статистика», 2007. – 560 с.
10. Власенко Т. В., Тимченко Ю. В. Классификация объектов недвижимости на рынке // Экономика и экология территориальных образований. – 2015. – № 1. – С. 61–64.
11. Матюшенкова Н. А. Экономика недвижимости: конспект лекций. – Юрга: Изд-во ЮТИ ТПУ, 2007. – 108 с.
12. Медведева Н. И., Бровкин А. В. Характеристика и классификация объектов недвижимости // Экономика: вчера, сегодня, завтра. – 2018. – Т. 8. – № 9А. – С. 137–145.
13. Классификация объектов недвижимости: учеб. пособие (часть 1) / под ред. Е. В. Черкашиной. – М., ГУЗ, 2016. – 43 с.
14. Асаул А. Н., Иванов С. Н., Старовойтов М. К. Экономика недвижимости: учеб. для вузов. – 3-е изд., испр. – СПб.: АНО «ИПЭВ», 2009. – 304 с.
15. Там же.
16. Грязнова А. Г., Федотова М. А., Артеменков И. А. и др. Указ. соч.
17. Матюшенкова Н. А. Указ. соч.
18. Грязнова А. Г., Федотова М. А., Артеменков И. А. и др. Указ. соч.
19. Матюшенкова Н. А. Указ. соч.
20. Аленичева Е. В. Методы оценки объектов недвижимости: метод. указ. – Тамбов: Изд-во Тамб. гос. техн. ун-та, 2005. – 32 с.
21. Гриненко С. В. Экономика недвижимости: конспект лекций. – Таганрог: Изд-во ТРТУ, 2004. – URL: <http://www.aup.ru/books/m94/>
22. Аленичева Е. В. Указ. соч.

---

#### **Olga V. Melnikova,**

*Candidate of Economical Sciences, Associate Professor, Altai State Humanitarian Pedagogical University named after V.M. Shukshin, Biysk, Russia*  
[borisova-83@mail.ru](mailto:borisova-83@mail.ru)

#### **Kristina A. Maltseva,**

*Student, Altai State Humanitarian Pedagogical University named after V.M. Shukshin, Biysk, Russia*  
[malceva-kr@mail.ru](mailto:malceva-kr@mail.ru)

#### **Comparative analysis of approaches to real estate evaluation**

**Abstract.** Determining the market value of real estate objects is a rather complicated and to a certain extent unique process, since it is almost impossible to find two absolutely identical objects. As a result, the justification and selection of the necessary methodological assessment tools is a very pressing task. The purpose of the work is to make a comparative analysis of existing approaches to assessing the value of real estate. The main

results of the study: the theoretical foundations of real estate evaluation were studied, a comparative analysis of methodological approaches to real estate evaluation was made; the advantages and disadvantages were revealed, the conditions and limitations of the application of each of the approaches were substantiated.

**Key words:** real estate, real estate value, cost approach, comparative approach, income approach, methods of real estate evaluation.

#### References

- (1914). *Svod Zakonov Rossijskoj imperii. T. 10. Ch. 1. Svod zakonov grazhdanskih*, Petrograd, p. 71 (in Russian).
- (1995). *Oksfordskij tolkovyj slovar' po biznesu*, Moscow, p. 543 (in Russian).
- Pozenbepg, D. (1992). *Investicii: Terminologicheskij slovar' / Universitet Rutzhers (SSHA)*, Moscow, p. 268 (in Russian).
- Kulagin, M. (1992). *Predprinimatel'stvo i pravo: opyt Zapada*, Moscow, pp. 110–115 (in Russian).
- Goremykin, V. A. & Bugulov, E. R. (1999). *Ekonomika nedvizhimosti: ucheb*, Moscow Informacionno-izdatel'skij dom "Filin", 592 p. (in Russian).
- Ibid.
- Grazhdanskij kodeks Rossijskoj Federacii (chast' pervaya) ot 30.11.1994 № 51-FZ*. Available at: [http://www.consultant.ru/document/cons\\_doc\\_LAW\\_5142/](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_5142/) (in Russian).
- Ibid.
- Gryaznova, A. G., Fedotova, M. A., Artemenkov, I. A. et al. (2007). *Ocenka nedvizhimosti*, 2-e izd., pere-rab. i dop., Izd-vo "Finansy i statistika", Moscow, 560 p. (in Russian).
- Vlasenko, T. V. & Timchenko, Yu. V. (2015). "Klassifikaciya ob"ektov nedvizhimosti na rynke", *Ekonomika i ekologiya territorial'nyh obrazovanij*, № 1, pp. 61–64 (in Russian).
- Matyushenkova, N. A. (2007). *Ekonomika nedvizhimosti: konspekt lekcij*, Izd-vo YUTI TPU, Yurga, 108 p. (in Russian).
- Medvedeva, N. I. & Brovkin, A. V. (2018). "Harakteristika i klassifikaciya ob"ektov nedvizhimosti", *Ekonomika: vchera, segodnya, zavtra*, t. 8, № 9A, pp. 137–145 (in Russian).
- Cherkashina, E. V. (ed.) (2016). *Klassifikaciya ob"ektov nedvizhimosti: ucheb. posobie (chast' 1)*, Moscow GUZ, 43 p. (in Russian).
- Asaul, A. N., Ivanov, S. N. & Starovojtov, M. K. (2009). *Ekonomika nedvizhimosti: ucheb. dlya vuzov*, 3-e izd., ispr., ANO "IPEV", St. Petersburg, 304 p. (in Russian).
- Ibid.
- Gryaznova, A. G., Fedotova, M. A., Artemenkov, I. A. et al. (2007). Op. cit.
- Matyushenkova, N. A. (2007). Op. cit.
- Gryaznova, A. G., Fedotova, M. A., Artemenkov, I. A. et al. (2007). Op. cit.
- Matyushenkova, N. A. (2007). Op. cit.
- Alenicheva, E. V. (2005). *Metody ocenki ob"ektov nedvizhimosti: metod. ukaz.*, Izd-vo Tamb. gos. tekhn. un-ta, Tambov, 32 p. (in Russian).
- Grinenko, S. V. (2004). *Ekonomika nedvizhimosti: konspekt lekcij*, Izd-vo TRTU, Taganrog. Available at: <http://www.aup.ru/books/m94/> (in Russian).
- Alenicheva, E. V. (2005). Op. cit.

#### Рекомендовано к публикации:

Горевым П. М., кандидатом педагогических наук,  
главным редактором журнала «Концепт»

Поступила в редакцию <i>Received</i>	04.01.21	Получена положительная рецензия <i>Received a positive review</i>	22.01.22
Принята к публикации <i>Accepted for publication</i>	22.01.22	Опубликована <i>Published</i>	30.01.22



[www.e-koncept.ru](http://www.e-koncept.ru)

Creative Commons Attribution 4.0 International (CC BY 4.0)

© Концепт, научно-методический электронный журнал, 2022

© Мельникова О. В., Мальцева К. А., 2022