

Учредитель и издатель
**НОУ ВПО «Международная
академия оценки
и консалтинга» (МАОК)**

Руководитель проекта
первый проректор МАОК, доцент,
к. э. н., Ph. D.

Т.Л. Олейник

*Главный административный
редактор*

В.Д. Новокрещенных

Редактор

Е.А. Куракова

Корректор

Е.А. Куракова

Верстка и дизайн

А.Э. Хуурак

**Материалы журнала
размещаются в Интернете на
сайтах научных электронных
библиотек «НЭБ» – elibrary.ru
и «КиберЛенинка» –
cyberleninka.ru,
в информационных базах
СПС «Гарант» и
«КонсультантПлюс».
Рефераты статей публикуются
в РЖ ВИНТИ РАН**

Поступающие в редакцию
статьи подлежат обязательному
рецензированию и проверке
в интернет-сервисе AntiPlagiat.ru

Редакция
не несет ответственности
за информацию,
опубликованную в рекламных
объявлениях

При использовании
материалов ссылка на журнал
«Имущественные отношения
в Российской Федерации»
обязательна

Адрес редакции:

115184, Москва,
пер. Климентовский, д. 1, стр. 1,
РИО МАОК

Тел.:

+7 (499) 230-02-06 доб. 220

+7 (916) 936-7791

Наш сайт: www.iovrf.ru

E-mail: iovrf@mail.ru, iovrf@yandex.ru

Индексы: каталог «Агентство
«Роспечать» – **80193**;
каталог «Пресса России» – **36991**

РЕДАКЦИОННЫЙ СОВЕТ

Варламов А.А.
председатель

Ершов В.В.
*заместитель
председателя*

Анисимов А.П.

Баранов В.В.

Волков Г.А.

Зайцева Н.А.

Косорукова И.В.

Медведева О.Е.

Ноздрачев А.Ф.

Орлова Е.Р.

Ручкина Г.Ф.

Ситдикова Р.И.

Хлопцов Д.М.

Федотова М.А.

заведующий кафедрой землепользования и кадастров
ФГОУ ВО «Государственный университет по землеустрой-
ству», член-корреспондент Российской академии наук, за-
служенный работник высшей школы Российской Федерации,
профессор, доктор экономических наук

ректор ФГБОУ ВО «Российский государственный универси-
тет правосудия», заведующий кафедрой теории права, го-
сударства и судебной власти Российского государственного
университета правосудия, действительный член Российской
академии естественных наук, заслуженный юрист Россий-
ской Федерации, заслуженный деятель науки Российской
Федерации, профессор, доктор юридических наук

профессор кафедры конституционного и административно-
го права Волгоградского института управления – филиала
ФГБОУ ВПО «Российская академия народного хозяйства и
государственной службы при Президенте Российской Феде-
рации», профессор, доктор юридических наук

профессор кафедры бизнеса и делового администрирования
Российской академии народного хозяйства и государствен-
ной службы при Президенте Российской Федерации, профес-
сор, доктор экономических наук

профессор кафедры экологического и земельного права юриди-
ческого факультета Московского государственного университе-
та имени М.В. Ломоносова, доцент, доктор юридических наук
ведущий научный сотрудник НИИ гостеприимства ФГБОУ ВО
«Российский экономический университет им. Г.В. Плехана-
ва», профессор, доктор экономических наук

заведующая кафедрой оценочной деятельности и корпора-
тивных финансов Московского финансово-промышленного
университета «Синергия» (МФПУ «Синергия»), профессор,
доктор экономических наук

профессор кафедры экономической политики и экономиче-
ских измерений Государственного университета управления,
доктор экономических наук

заведующий отделом административного законодательства и
процесса Института законодательства и сравнительного пра-
воведения при Правительстве Российской Федерации, член
Экспертного совета по праву Высшей аттестационной комис-
сии Минобрнауки России, заслуженный деятель науки Рос-
сийской Федерации, профессор, доктор юридических наук

заведующая лабораторией ФГУ «Федеральный исследова-
тельский центр «Информатика и управление» Российской
академии наук, профессор, доктор экономических наук
руководитель Департамента правового регулирования эко-
номической деятельности ФГБОУ ВО «Финансовый универ-
ситет при Правительстве Российской Федерации», профес-
сор, доктор юридических наук

профессор кафедры предпринимательского и энергетиче-
ского права Казанского (Приволжского) федерального уни-
верситета, эксперт Комитета Совета Федерации по право-
вым и судебным вопросам, эксперт Российской академии
наук, член Научно-консультативного совета Верховного Суда
Республики Татарстан доктор юридических наук

заведующий кафедрой экономики, заместитель директора
по развитию Института экономики и менеджмента Нацио-
нального исследовательского Томского государственного
университета, профессор, доктор экономических наук

руководитель Департамента корпоративных финансов и кор-
поративного управления ФГБОУ ВО «Финансовый универси-
тет при Правительстве Российской Федерации», заслужен-
ный экономист Российской Федерации, профессор, доктор
экономических наук

Журнал зарегистрирован в Министерстве Российской Федерации по делам печати, телерадиовещания и средств массовых коммуникаций. Регистрационное свидетельство ПИ № 77-7264 от 19.02.2001. ISSN 2072-4098.

Журнал включен в Перечень ведущих рецензируемых научных журналов и изданий, в которых должны быть опубликованы основные научные результаты диссертации на соискание ученой степени доктора и кандидата наук.

Издание зарегистрировано в системе Российского индекса научного цитирования (РИНЦ).

СОДЕРЖАНИЕ

АННОТАЦИИ СТАТЕЙ И КЛЮЧЕВЫЕ СЛОВА 3

ГРАЖДАНСКОЕ ПРАВО

ВОПРОСЫ ИМУЩЕСТВЕННОЙ ПОЛИТИКИ

Г.Ф. Зинатчина

Судьба самовольных построек в свете новой редакции Гражданского кодекса Российской Федерации. 6

В.В. Михольская, Ю.С. Петропавловская

Проблемы правовой квалификации автомобильных дорог как объектов недвижимости и охраны земель при их размещении 13

СУДЕБНАЯ ПРАКТИКА В СФЕРЕ ИМУЩЕСТВЕННЫХ ОТНОШЕНИЙ

О.В. Жевняк

Договор аренды части вещи: теория и арбитражная практика 20

НАЛОГОВОЕ ПРАВО

ВОПРОСЫ ИМУЩЕСТВЕННОЙ ПОЛИТИКИ

С.Ю. Богатырев

Налоги на имущество: зарубежные примеры – российские перспективы 37

Е.Н. Борисов

Правовое регулирование налогообложения имущества физических и юридических лиц в Самарской области. 46

ФИНАНСЫ, ДЕНЕЖНОЕ ОБРАЩЕНИЕ И КРЕДИТ

ОЦЕНКА РАЗЛИЧНЫХ ОБЪЕКТОВ

Т.В. Тазихина, Е.А. Сычева

Нематериальные активы и их стоимость в различных системах финансовой отчетности 53

ЗЕМЕЛЬНОЕ ПРАВО

СУДЕБНАЯ ПРАКТИКА В СФЕРЕ ИМУЩЕСТВЕННЫХ ОТНОШЕНИЙ

А.Е. Бочкарев

Процедура согласования границ земельного участка как гарантия соблюдения прав смежных землевладельцев. 60

ЭКОНОМИКА И УПРАВЛЕНИЕ НАРОДНЫМ ХОЗЯЙСТВОМ

ВОПРОСЫ ИМУЩЕСТВЕННОЙ ПОЛИТИКИ

С.В. Богачев

Налог на недвижимость: зарубежный опыт 68

Н.В. ГодесАнализ условий евразийской валютно-финансовой интеграции. *Окончание* 74**А.Н. Ларионов, О.В. Дмитриева**

К вопросу о роли законодательства Российской Федерации в обеспечении комплексного освоения территорий для жилищного строительства 81

А.В. Савельев

Показатели эффективности управления недвижимым имуществом. Выбор вариантов использования. Анализ возможности повышения доходности 86

ОЦЕНКА РАЗЛИЧНЫХ ОБЪЕКТОВ

Ю.В. Козырь

Отражение дополнительной эмиссии акций и долга в процессе стоимостной оценки акций и планирования параметров эмиссии 92

НОРМАТИВНЫЕ АКТЫ 105

Г.Ф. Зинатчина. **СУДЬБА САМОВОЛЬНЫХ ПОСТРОЕК В СВЕТЕ НОВОЙ РЕДАКЦИИ ГРАЖДАНСКОГО КОДЕКСА РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ**

Рассматриваются случаи самовольного захвата земель, использования таких земель без правоустанавливающих документов и документов, разрешающих осуществление хозяйственной деятельности, а также возможные варианты использования земельных участков с самовольными постройками. Определяются случаи, когда целесообразным является сохранение постройки. Предлагаются мероприятия, способствующие более эффективному выявлению земель, используемых незаконно. Даются рекомендации по снижению количества нарушений норм законодательства.

G.F. Zinatchina. **THE USE OF UNAUTHORIZED CONSTRUCTIONS ACCORDING TO THE NEW WORDING OF THE CIVIL CODE OF THE RUSSIAN FEDERATION**

The article considers the cases of unauthorized seizure of land, the use of such lands without legal documents and licensing documents for the implementation of economic activities, the possible options of land use with unauthorized buildings. Cases in which it is appropriate to preserve the buildings are defined. Proposed actions to improve the detection of illegally used lands. Recommendations given aimed at reducing breaches of legislation.

Ключевые слова: использование земель с самовольными постройками, снос самовольной постройки ОМС, решение социальных вопросов муниципалитетом, применение ортофотопланов; use of lands with unauthorized buildings, demolition of unauthorized construction of local self-government bodies, resolution of social issues by the municipality, use of orthophotos

В.В. Михольская, Ю.С. Петропавловская. **ПРОБЛЕМЫ ПРАВОВОЙ КВАЛИФИКАЦИИ АВТОМОБИЛЬНЫХ ДОРОГ КАК ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ И ОХРАНЫ ЗЕМЕЛЬ ПРИ ИХ РАЗМЕЩЕНИИ**

Рассматриваются правовые проблемы, возникающие при квалификации автомобильных дорог при оформлении прав на них. Авторы анализируют судебную практику и условия квалификации дорог как объектов недвижимости и приходят к выводу о том, что при квалификации автодороги как объекта недвижимости в судебной практике важно соблюдение норм не только гражданского, градостроительного, но и земельного, лесного и экологического законодательства.

V.V. Mikholskaya, J.S. Petropavlovskaya. **PROBLEMS OF LEGAL QUALIFICATION OF ROADS AS REAL ESTATE OBJECTS AND LAND PROTECTION WHEN THEY ARE PLACED**

Legal problems arising in the qualification of highways in the process of registration of rights to them are considered. The authors analyze the court practice and the conditions for the qualification of roads as real estate objects and come to the conclusion that when qualifying a highway as a real estate object in judicial practice it is important to observe norms of not only civil, town-planning, but also land, forest and environmental legislation.

Ключевые слова: правовая квалификация автомобильных дорог, автомобильная дорога как объект недвижимости, автомобильные дороги как объекты гражданских прав, заочное закладное право участка; legal qualification of highways, highways as real estate objects, highways as objects of civil rights, land tilling

О.В. Жевняк. **ДОГОВОР АРЕНДЫ ЧАСТИ ВЕЩИ: ТЕОРИЯ И АРБИТРАЖНАЯ ПРАКТИКА**

Автор обосновывает правовую квалификацию отношений по возмездному использованию части чужой вещи в качестве арендных, опираясь на экономическую сущность аренды, нормы права об аренде и современную судебную практику. Проводит анализ практики арбитражных судов Уральского округа по аренде части вещи за 2013–2016 годы. Делает вывод о возможности аренды части вещи, которая может иметь самостоятельное полезное значение.

O.V. Zhevnyak. **LEASE AGREEMENT OF THE PART OF THE THING: THEORY AND COURT PRACTICE**

The author justifies the legal qualification of relations for the compensatory use of a part of another's property as leases, relying on the economic essence of the lease, the norms of the lease law and modern judicial practice. Carries out the analysis of practice of arbitration courts of the Ural district on rent of a part of a thing for 2013–2016. He makes a conclusion about the possibility of renting a part of a thing that can have an independent useful meaning.

Ключевые слова: договор о передаче в пользование части вещи, аренда части вещи, экономическая сущность аренды, судебная практика по делам об аренде частей вещей; lease contract, rent of the part of the thing, the economic nature of the lease, court practices about the lease

С.Ю. Богатырев. **НАЛОГИ НА ИМУЩЕСТВО: ЗАРУБЕЖНЫЕ ПРИМЕРЫ – РОССИЙСКИЕ ПЕРСПЕКТИВЫ**

Автор рассматривает зарубежные системы имущественного налогообложения, порядок начисления, администрирования и оплаты налогов, измерительные и аналитические механизмы, обобщает опыт налоговой практики за рубежом, сравнивает налоговые системы развитых и развивающихся стран, к которым относится Россия. Предлагает использовать в отечественной практике некоторые механизмы имущественного налогообложения, действующие в развитых странах.

S.Y. Bogatyrev. **TAXES ON PROPERTY: OVERSEAS EXAMPLES – RUSSIAN PROSPECTS**

The author considers foreign systems of property taxation, the procedure for calculating, administering and paying taxes, measuring and analytical mechanisms, generalizing the experience of tax practice abroad, compares the tax systems of developed and developing countries, to which Russia belongs. It proposes to use in the domestic practice some mechanisms of property taxation, which operate in developed countries.

Ключевые слова: имущественное налогообложение за рубежом, арбитражный характер налога, анализ налоговой нагрузки, налоговые коэффициенты; property taxation abroad, the arbitration nature of the tax, the analysis of the tax burden, tax ratios

Е.Н. Борисов. **ПРАВОВОЕ РЕГУЛИРОВАНИЕ НАЛОГООБЛОЖЕНИЯ ИМУЩЕСТВА ФИЗИЧЕСКИХ И ЮРИДИЧЕСКИХ ЛИЦ В САМАРСКОЙ ОБЛАСТИ**

В статье анализируется процесс принятия нормативных правовых актов, регулирующих налогообложение имущества физических лиц и организаций в Самарской области в связи с внесением изменений в статьи 12 и 85 части первой и в часть вторую Налогового кодекса Российской Федерации и переходом от инвентаризационной к кадастровой оценке стоимости недвижимого имущества. Рассматриваются вопросы применения льгот для предпринимателей и оценивается результативность их введения. Делается заключение об актуальности минимизации налогообложения.

E.N. Borisov. **LEGAL REGULATION OF TAXATION OF PROPERTY OF PHYSICAL AND LEGAL ENTITIES IN THE SAMARA REGION**

The article analyzes the process of adoption of regulatory legal acts governing the taxation of property of individuals and organizations in the Samara region, after were made to the new articles 12 and 85 part one and part two of the Tax code of the Russian Federation and the transition took place from the inventory value to the cadastral value of real estate. Considering the benefits for businesses and the efficiency of their administration. Makes the conclusion about the possibility of reducing the tax base and the conditions of granting exemptions.

Ключевые слова: новый порядок налогообложения недвижимости, минимизации налогообложения, правовые акты органов муниципальных образований, взимание налога на имущество физических лиц, налоговые льготы для предпринимателей; a new procedure for taxing real estate, minimizing taxation, legal acts of municipal authorities, levying a tax on property of individuals, tax incentives for entrepreneurs

T.B. Тазихина, Е.А. Сычева. **НЕМАТЕРИАЛЬНЫЕ АКТИВЫ И ИХ СТОИМОСТЬ В РАЗЛИЧНЫХ СИСТЕМАХ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ**

Рассматриваются вопросы идентификации, определения, признания, оценки стоимости и отражения нематериальных активов в современных системах финансовой отчетности. Проводится анализ содержания понятия «нематериальные активы» и правил признания и учета нематериальных активов организаций согласно российским положениям по бухгалтерскому учету и международных стандартов финансовой отчетности. Авторы показывают, что применение разных способов признания нематериальных активов и их оценки для отражения в финансовой отчетности не только приводит к получению различающихся показателей их балансовой стоимости, но и существенно влияет на формирование финансовых результатов деятельности предприятия.

T.V. Tazihina, E.A. Sycheva. **INTANGIBLE ASSETS AND THEIR VALUE IN VARIOUS FINANCIAL REPORTING SYSTEMS**

The issues of identification, determination, recognition, valuation and reflection of intangible assets in modern financial reporting systems are considered. The analysis of the content of the concept of «intangible assets» and the rules for recognition and accounting of intangible assets of organizations in accordance with Russian regulations on accounting and international financial reporting standards. The authors show that the use of different methods of recognition of intangible assets and their assessment for reflection in the financial statements not only leads to obtaining differing indicators of their book value, but also significantly influences the formation of financial results of the enterprise.

Ключевые слова: системы финансовой отчетности, сфера применения правил учета нематериальных активов, идентификация нематериальных активов, метод начисления амортизации, приобретение НМА с расщепленной платёжкой, модель учета НМА по себестоимости; the financial reporting system, the scope of the rules for accounting for intangible assets, the identification of intangible assets, the method for calculating depreciation, the purchase of intangible assets with payment by installments, the model of accounting for intangible assets at cost

A.E. Бочкарев. **ПРОЦЕДУРА СОГЛАСОВАНИЯ ГРАНИЦ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА КАК ГАРАНТИЯ СОБЛЮДЕНИЯ ПРАВ СМЕЖНЫХ ЗЕМЛЕВЛАДЕЛЬЦЕВ**

Рассматриваются гражданские дела по спорам смежных землеуладельцев о границах земельных участков. На примере отдельных категорий межевых споров автор показывает, что соблюдение процедуры межевания земельного участка не означает отсутствия нарушения прав смежных землеуладельцев и отмечает, что при рассмотрении таких споров, помимо проверки формального соблюдения требований законодательства, при установлении границ земельного участка необходимо проверять, нарушают ли они фактически права смежных землепользователей.

A.E. Bochkarev. **PROCEDURE OF ESTABLISHING THE BOUNDARIES OF A LAND PLOT FOR ENFORCEMENT OF LANDHOLDERS RIGHTS**

The article deals with civil disputes between neighbouring landholders on their land plot lines. The author provides the examples of boundary disputes which show that following the procedure of landmarking does not unconditionally mean that the rights of neighboring landholders would not be violated. While establishing the boundaries of a land plot it is necessary to check if the actual rights of neighboring landholders have not been violated.

Ключевые слова: межевые споры, права смежных землеуладельцев, презумпция согласованности границ земельного участка, иск об оспаривании границ; boundary disputes, the rights of adjacent landowners, the presumption of consistency of the boundary of the land plot, the claim for challenging the borders

S.B. Богачев. **НАЛОГ НА НЕДВИЖИМОСТЬ: ЗАРУБЕЖНЫЙ ОПЫТ**

Автором проанализирован опыт налогообложения недвижимости за рубежом. Выявлено, что системы налогообложения в разных странах имеют особенности, обусловленные определением налоговой базы, налоговых ставок, статусом плательщика (юридическое или физическое лицо) и предоставляемыми льготами. Обобщены подходы к формированию базы налогообложения с учетом полномочий органа, определяющего стоимость объекта налогообложения. По мнению автора, результаты проведенного анализа могут быть использованы при адаптации зарубежного опыта взимания налога на недвижимость к российской практике.

S.V. Bogachov. **TAX ON REAL ESTATE: FOREIGN EXPERIENCE**

The author of article was analyzed experience of the taxation of the real estate abroad. It was revealed that systems of the taxation of the real estate in the different countries have the features connected with determination of a tax base, rates, the status of the payer (legal entity or physical person) and the provided privileges. Approaches on forming of a taxation basis in various countries taking into account powers of the body determining the project cost of the taxation were generalized. In the author's opinion, the results of the analysis can be used to adapt the foreign experience of levying real estate tax to Russian practice.

Ключевые слова: налогообложение недвижимости за рубежом, оценочный сбор по недвижимому имуществу, условия сбора налога на недвижимость, принцип бюджетного федерализма; taxation of real estate abroad, assessment fee for real estate, conditions for the collection of property taxes, the principle of fiscal federalism

Н.В. Годес. **АНАЛИЗ УСЛОВИЙ ЕВРАЗИЙСКОЙ ВАЛЮТНО-ФИНАНСОВОЙ ИНТЕГРАЦИИ**

В статье анализируются условия валютно-финансовой интеграции в Евразийском регионе с учетом современных тенденций мировой экономики и особенностей региона. Рассматриваются особенности развития государств – членов Евразийского экономического союза (ЕАЭС), уточняются подходы к анализу процессов, про-

исходящих в валютно-финансовой сфере, и к проблемам региональной интеграции. На основе проведенного анализа определены целесообразность и направления развития валютно-финансовой интеграции в ЕАЭС.

N.V. Godes. **THE ANALYSIS OF CONDITIONS OF THE MONETARY AND FINANCIAL INTEGRATION IN EURASIAN REGION**

The article analyzes the conditions for monetary and financial integration in the Eurasian region, taking into account the current trends in the world economy and the characteristics of the region. The peculiarities of the development of the states members of the Eurasian Economic Union are considered, approaches to the analysis of the processes taking place in the monetary and financial sphere, and to problems of regional integration are specified. Based on the analysis, the expediency and directions of the development of monetary and financial integration in the Eurasian Economic Union have been determined.

Ключевые слова: валютно-финансовая интеграция, меры интеграционного взаимодействия, гармонизация налогообложения в странах ЕАЭС, новый российский рубль, факторы межстранового взаимодействия, инфраструктура платежных систем, клиринговый союз; monetary and financial integration, measures of integration interaction, harmonization of taxation in the countries of the Eurasian Economic Union, the new Russian ruble, factors of intercountry interaction, the infrastructure of payment systems, the clearing union

A.H. Ларионов, О.В. Дмитриева. **К ВОПРОСУ О РОЛИ ЗАКОНОДАТЕЛЬСТВА РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ В ОБЕСПЕЧЕНИИ КОМПЛЕКСНОГО ОСВОЕНИЯ ТЕРРИТОРИЙ ДЛЯ ЖИЛИЩНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА**

Автор дает оценку жилищного законодательства России и выявляет обусловленные его непроработанностью и противоречивостью проблемы, возникающие в процессе комплексного освоения территорий. Делает вывод о целесообразности снижения законотворческой активности в жилищной сфере и необходимости концентрации интеллектуальных и финансовых ресурсов законодателя на выработке организационно-экономических механизмов реализации уже принятых законов и нормативных правовых актов.

A.N. Larionov, O.V. Dmitrieva. **TO THE QUESTION OF THE ROLE OF THE LEGISLATION OF THE RUSSIAN FEDERATION IN PROVIDING COMPLEX DEVELOPMENT OF TERRITORIES FOR HOUSING CONSTRUCTION**
The author gives an assessment of the housing legislation of Russia and reveals the problems caused by the lack of development and contradictions arising in the process of integrated development of territories. He makes a conclusion about the expediency of reducing the legislative activity in the housing sector and the need to concentrate the intellectual and financial resources of the legislator on the development of organizational and economic mechanisms for implementing the laws and normative legal acts that have already been adopted.

Ключевые слова: цивилизованный рынок жилья, социально приоритетные категории граждан, концессионная модель в жилищно-коммунальном хозяйстве, законотворческая активность в жилищной сфере; civilized housing market, socially priority categories of citizens, a concession model in the housing and communal services, legislative activity in the housing sector

A.B. Савельев. **ПОКАЗАТЕЛИ ЭФФЕКТИВНОСТИ УПРАВЛЕНИЯ НЕДВИЖИМЫМ ИМУЩЕСТВОМ. ВЫБОР ВАРИАНТОВ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ. АНАЛИЗ ВОЗМОЖНОСТИ ПОВЫШЕНИЯ ДОХОДНОСТИ**

Автор обсуждает вопрос, как распорядиться недвижимым имуществом наиболее эффективно – продать или сдать объект в аренду в текущем состоянии или после вложения инвестиций. Сопоставляя показатели доходности объектов недвижимости, делает выводы о том, что в качестве этого показателя необходимо использовать ставку дисконтирования, а инвестиции в ремонт объекта недвижимости не всегда являются эффективным вложением и зачастую экономически неоправданны, хотя и приводят к увеличению и стоимости, и арендной ставки для объекта.

A.V. Savel'ev. **INDICATORS OF EFFICIENCY OF MANAGEMENT OF REAL ESTATE. SELECTION OF OPTIONS FOR USE. ANALYSIS OF POSSIBILITY OF INCREASE INCOME**

The author discusses the issue of how to dispose of real estate most effectively - to sell or lease an object in the current state or after investing. Comparing the indicators of profitability of real estate, draws conclusions that as this indicator it is necessary to use the discount rate, and investments in the repair of a real estate object are not always an effective investment and are often economically unjustified, although they lead to an increase in both the cost and the rental rate for the object.

Ключевые слова: показатель текущей доходности, потенциальная (конечная) доходность, ставка (коэффициент) капитализации, вложение инвестиций в изменение состояния объектов, целевое значение доходности предприятия; the indicator of current yield, the potential (final) profitability, the rate (coefficient) of capitalization, investment in the change in the state of objects, the target value of the profitability of the enterprise

Ю.В. Козыр. **ОТРАЖЕНИЕ ДОПОЛНИТЕЛЬНОЙ ЭМИССИИ АКЦИЙ И ДОЛГА В ПРОЦЕССЕ СТОИМОСТНОЙ ОЦЕНКИ АКЦИЙ И ПЛАНИРОВАНИЯ ПАРАМЕТРОВ ЭМИССИИ**

Автором выполнен теоретический анализ влияния дополнительной эмиссии акций на стоимость инвестированного и акционерного капиталов. Рассмотрены аспекты перераспределения капитала между «старыми» и новыми акционерами, процедуры стоимостной оценки для различных условий, выполняемых как в отношении объема дополнительной эмиссии, так и способов оплаты акций. В качестве инструмента стоимостного анализа использован доходный подход, при этом основное внимание уделено модели добавленной акционерной стоимости (модель SVA).

Yu.V. Kozyr. **REFLECTION OF THE ADDITIONAL EMISSION OF SHARES AND DEBTS IN THE PROCESS OF VALUE ASSESSMENT OF SHARES AND PLANNING OF EMISSION PARAMETERS**

The author made a theoretical analysis of the effect of the additional issue of shares on the value of the invested and share capital. The aspects of the redistribution of capital between the "old" and new shareholders, the valuation procedures for various conditions performed both with respect to the volume of additional issue, and the methods of payment for shares are considered. As an instrument of cost analysis, a revenue approach was used, with a focus on the model of added shareholder value (model SVA).

Ключевые слова: дополнительная эмиссия акций, затраты на капитал бездолговой компании, модели опционного ценообразования, постулат Модильяни-Миллера, модель добавленной акционерной стоимости; additional share issue, capital costs of a debt-free company, optional pricing models, Modigliani-Miller's postulate, model of added shareholder value