

Copyright © 2018 by Sochi State University



Published in the Russian Federation
Sochi Journal of Economy
Has been issued since 2007.
ISSN: 2541-8114
2018, 12(1): 38-45

www.vestnik.sutr.ru



UDC 338.1

The Basics of the Essence and Economic Evaluation of Commercial Real Estate

Valentina A. Krakhina ^{a, *}, Yulya S. Valueva ^a

^a Donbass national academy of civil engineering and architecture, Donetsk People's Republic

Abstract

The article deals with the theoretical issues of the essence of the valuation of commercial real estate, examines the opinions of various scientists on this concept, it is clarified that the assessment is based on the valuation of the property of the enterprise. In view of the identification of the terms "valuation of real estate" and "examination of real estate", the types of economic examination are considered, a comparative characteristic of the indicated concepts is carried out, their main characteristics are given. It is clarified that the examination is conducted with a view to resolving civil disputes and conducting litigation. The concept of expertise is broader than the evaluation of real estate, as it includes, in addition to determining the value of the object, the definition of violations and changes in the financial and economic mechanism of management. The expediency of applying the term "economic valuation of real estate" is substantiated. The objects relating to commercial real estate are defined, its types are considered, the participants in the assessment are identified, and the cases in which the objects are assessed are identified. Based on the study of the literature, conclusions are drawn that the objectivity and effectiveness of the valuation of real estate objects is enhanced if the motives of the parties concerned are taken into account; to improve the management of commercial real estate, it is necessary to take into account factors affecting the value of commercial real estate.

Keywords: economic evaluation, commercial real estate, real estate expertise, financial and credit expertise, evaluation participants, enterprise value.

1. Введение

Оценка недвижимости выступает главным инструментом управления капиталом, поскольку дает представление о сильных и слабых сторонах объекта оценки, эффективности его функционирования, текущих, прошлых и будущих затратах и доходах, перспективах развития. Результаты экспертизы недвижимости служат основой для принятия эффективных управленческих решений относительно объекта оценки. В мировой практике направление оценки недвижимости развивается достаточно давно, имеет множество теорий и методов. В отечественном пространстве это относительно новая наука, которая требует адаптации мирового опыта, разработки собственных подходов к экспертизе. Поэтому вопросы оценки стоимости имущества заслуживают внимания ученых и требуют разработки.

Значительный вклад в развитие науки оценки и управления недвижимостью сделали отечественные и зарубежные ученые А.Н. Асаул, В.В. Иванов, Е.В. Кудрявцева, А.В. Марченко, М.К. Старовойтов и другие. Необходимость тщательного изучения, апробации и

* Corresponding author

E-mail addresses: helen2235@mail.ru (V.A. Krakhina)

корректировки существующих методов оценки недвижимости определяют актуальность темы исследования.

Целью работы является определение сущности, способов, случаев проведения оценки коммерческой недвижимости.

2. Материалы и методы

Основными источниками для написания данной работы послужили результаты исследований теоретико-прикладного характера отечественных и зарубежных ученых. Используются общенаучные приемы исследования, анализа и синтеза, индукции и дедукции, описания, сравнения.

3. Обсуждение

Для анализа результатов использования объектов коммерческой недвижимости важное значение имеет оценка. Она проводится по различным параметрам, но наиболее важный из них – денежное определение стоимости имущества, что является главной целью собственника. Целью оценки имущества является определение стоимости объектов недвижимости с учетом назначения объекта и целей оценки.

Под оценкой стоимости имущества понимают определение (прогнозирование) стоимости имущества, на определенную дату относительно поставленной цели и по процедуре, установленной нормативно-правовыми актами по оценке имущества. Оценка стоимости учитывает потенциальный и реальный доход, который приносит объект в определенный момент времени в условиях конкретного рынка [1].

В соответствии с трудами С. Конторович оценка бизнеса предполагает оценку собственного капитала предприятия и основывается на таких понятиях как равновесная рыночная стоимость, балансовая стоимость, экономическая стоимость, стоимость работающего предприятия, стоимость имени фирмы, страховая стоимость, инвестиционная стоимость, ликвидационная стоимость, текущая стоимость, стоимость замещения, залоговая стоимость. Следует подчеркнуть, что в работе выделена зависимость вида стоимости от целей оценки, что является необходимым с практической точки зрения. При оценке бизнеса предлагается использовать такие виды стоимости: обоснованная рыночная стоимость, обоснованная стоимость, инвестиционная стоимость, внутренняя фундаментальная стоимость, стоимость действующего предприятия, ликвидационная стоимость, балансовая стоимость и восстановительная (или текущая) стоимость предприятия [2].

По мнению автора [3] оценка – это систематизированный сбор и анализ экспертами данных, необходимых для определения стоимости различных видов собственности (бизнеса) и оценки его на основе действующего законодательства и стандартов.

Также оценка бизнеса – рассматривается как определение стоимости компании как имущественного комплекса. Проводится оценка эффективности работы компании, ее прошлые, настоящие и будущие доходы, перспективы развития бизнеса и конкурентная среда на данном рынке, а затем проводится сравнение оцениваемой компании с предприятиями-аналогами. В результате такой комплексной оценки определяется реальная стоимость бизнеса и его способность приносить прибыль. При проведении оценочной экспертизы определяется стоимость всех активов компании: недвижимого имущества; машин и оборудования; складских запасов; финансовых вложений; нематериальных активов.

В работе А.Н. Асаула подчеркивается, что для определения стоимости недвижимости важным является проведение финансового анализа, заключающегося в расчете показателей ликвидности, финансовой устойчивости, прибыльности, оборачиваемости активов и рентабельности. Такой подход достаточно схож с процедурой и задачами «экспертизы недвижимости». Поэтому целесообразным представляется изучение данной экономической категории.

В некоторых трудах понятие «оценка недвижимости» сопоставляется с понятием «экономическая экспертиза недвижимости». Отмечается, что «экономическая экспертиза нацелена на изучение хозяйственной деятельности в сфере сервейинга, специфики и механизма функционирования рынка недвижимости, а также взаимоотношений участников рынка с целью повышения эффективности данной хозяйственной деятельности». К главной задаче экономической экспертизы недвижимости относят определение стоимостного эквивалента объекта недвижимости и анализ факторов, влияющих на стоимость [4].

В данном подходе выделяются такие задачи экономической экспертизы как оценка эффективности инвестиций; бюджетирование проекта и операционной деятельности собственника недвижимости; бизнес-планирование; оценка недвижимости (в т.ч. для целей девелопмента); разработка концепции будущего объекта; оценка стоимости недвижимости (с использованием затратного, сравнительного и доходного подходов); привлечение финансирования.

По мнению С.В. Гриненко экономическая экспертиза заключается в определении стоимости недвижимости в соответствии с поставленной целью, процедурой оценки и требованиями этики оценщика [5].

Следует отметить, что в экономической литературе понятие «экономическая экспертиза» довольно часто используется в рамках проведения судебной и внесудебной экспертизы. При этом оценка рассматривается как процесс определения стоимости имущества. А экспертиза как процесс исследования объекта с целью определить некоторые его свойства (экспертная оценка недвижимости). Ключевым здесь является не стоимость, а свойства, т.е. экспертиза, дает ответы на более широкий круг вопросов. С целью определения экономической чистоты предприятий и для установления фактов злоупотреблений в налоговой, кредитной или иной сфере, относящейся к финансовой деятельности используют экономическую экспертизу [6]. Виды экономической экспертизы представлены в таблице 1.

Приведенная в табл. 1 информация показывает, что термин «экономическая экспертиза недвижимости» дает ответы на более широкий ряд вопросов по сравнению с «оценкой недвижимости». Разделение на виды: финансово-экономическую, финансово-кредитную и бухгалтерскую дает возможность провести детальный финансовый контроль в зависимости от сферы деятельности предприятия – налоговой, кредитной или финансовой.

Таблица 1. Виды и характеристики экономической экспертизы

Вид экспертизы	Предмет	Цель	Результат
1	2	3	4
Финансово-экономическая	<ol style="list-style-type: none"> 1. Решение вопросов «упущенной выгоды». 2. Определение суммы убытков от несвоевременной поставки или недопоставки продукции. 3. Выявление других финансовых последствий, вызванных нарушением договорных обязательств. 	<ol style="list-style-type: none"> 1. Определение финансового состояния предприятия. 2. Определение степени ликвидности организации. 3. Определение кредитоспособности организации. 4. Определение платежеспособности организации. 5. Анализ результатов хозяйственной деятельности организации, ее финансовых достижений. 6. Определение уставной доли учредителей. 7. Анализ доходов и учредителей. 8. Установление факта неправомерного присвоения доходов. 	<ol style="list-style-type: none"> 1. Позволяет определить признаки преднамеренного банкротства. 2. Позволяет выявить признаки и способы искажения результатов хозяйствования, уровня платежеспособности, кредитоспособности, финансовой устойчивости.
Финансово-кредитная (налоговая)	<ol style="list-style-type: none"> 1. Установление обоснованности расчетов и перечислений в бюджет. 2. Проверка целевого расходования и использования денежных средств и кредитов. 3. Соблюдение условий кредитования, обоснованности применений санкций в отношении организаций. 	<ol style="list-style-type: none"> 1. Получение оценки планируемых или уже свершенных хозяйственных операций, заключенных сделок. 2. Предотвращение ошибок в налоговой сфере: порядке начислений и сроков выплат, порядке составления налоговой декларации и т. п. 	<ol style="list-style-type: none"> 1. Позволяет оптимизировать хозяйственные расходы. 2. Позволяет на законной основе уменьшить общий объем налоговых выплат, вернуть переплаченные средства. 3. Позволяет проверить компетентность и добросовестность сотрудников.
Бухгалтерская	<ol style="list-style-type: none"> 1. Изучение явлений: которые связаны с хозяйственной деятельностью; нашли отражение в бухгалтерском учете, пределы которых определяются вопросами, поставленными следователем (судом). 	<ol style="list-style-type: none"> 1. Установление степени грамотности оформления бухгалтерских операций и документов. 2. Установление фактов нарушений, недостач или излишек. 3. Определение лиц, ответственных за нарушения. 4. Определение уровня материального ущерба организации от нарушений. 5. Установление причин возникновения открывшихся нарушений. 	<ol style="list-style-type: none"> 1. Позволяет установить и оценить признаки искажений экономической информации, определить и измерить возникшие экономические явления, выявить степень их влияния на финансовые результаты субъекта хозяйствования.

С целью устранения противоречий в трактовании и использовании понятий «оценка» и «экспертиза» недвижимости, обоснованного их использования для обозначения экономических процессов проведем их сопоставительную характеристику – [таблица 2](#).

Таблица 2. Сравнительная характеристика понятий «оценка» и «экспертиза» недвижимости

Сравнительный признак	Оценка недвижимости	Экспертиза недвижимости
1	2	3
Предмет оценки	Стоимость предприятия	Изменения и их причины
Исполнитель	Оценщик или организация оценщиков. Не являются государственными.	Сотрудник экспертного учреждения, имеющий специальную подготовку и включенный в реестр экспертов. Государственные служащие
Результат	Отчет об оценке	Экспертное заключение
Основания проведения оценки	Закон «Об оценке имущества»	Закон «О судебной экспертизе»
Кто регулирует деятельность оценщиков/экспертов	Фонд государственного имущества	Министерство юстиции

Таким образом, с уверенностью можно утверждать, что понятия «оценка недвижимости» и «экономическая экспертиза недвижимости» взаимодополняемы для целей определения стоимости и привлекательности объекта недвижимости. Однако экономическая экспертиза выступает более широким понятием, и дает представление о стоимости объекта, положительных и отрицательных тенденциях его функционирования. Однако понятие экспертиза недвижимости может быть применено в случае разрешения гражданских споров, проведения судебных разбирательств. Поэтому с целью повышения эффективности управления объектами коммерческой недвижимости представляется целесообразным применение термина «экономическая оценка недвижимости».

4. Результаты

Основываясь на вышеприведенной информации, можно утверждать, что экономическая оценка коммерческой недвижимости является профессиональным видом оценочной деятельности, которая состоит в организационном, методическом и практическом обеспечении процесса оценки имущества, рассмотрении и подготовке выводов о стоимости объекта оценки, положительных или отрицательных тенденциях его функционирования. Применение такого подхода дает возможность своевременно выявить негативные изменения в финансово-экономической деятельности, отклонения в достижении запланированных целей, определить их причины и, следовательно, выработать действенные мероприятия по улучшению имиджа и состояния предприятия.

В трудах А.Н. Асаула коммерческая недвижимость разделяется на две категории: приносящая доход и создающая условия для его извлечения. К первой, относят – здания и сооружения (офисы, рестораны, магазины, развлекательные комплексы, гостиницы, гаражи для аренды,). Ко второй, отнесены – склады и логистические терминалы, объекты промышленного назначения, индустриальные парки [7]. Выделение объекта оценки необъемлемый этап ее проведения, поскольку специфика назначения и функционирования определяют процедуру проведения оценки, заинтересованных сторон, дальнейшее использование полученных результатов.

При определении стоимости коммерческой недвижимости важным является изучение мотивов заинтересованных сторон, что даст возможность повысить результативность проведения мероприятий. С этой точки зрения ценным являются труды Л.А. Богинской, Л.В. Лютовой, К.О. Литвиненко [8, 9, 10]. К участникам экономической оценки относят: субъектов оценочной деятельности – профессиональных оценщиков, органы государственной власти и местного самоуправления; заказчиков – государство, инвесторы, страховщики, граждане.

К стандартным случаям проведения оценки коммерческой недвижимости относят:

- продажа предприятия (бизнеса) либо части его имущества;
- осуществление инвестиционного проекта развития предприятия (бизнеса), когда для его обоснования необходимо знать исходную стоимость предприятия;
- реорганизация (слияние, разделение, поглощение и т.п.) и ликвидация предприятия, проводимые как по решению его собственников, так и по решению арбитражного суда при банкротстве предприятия;
- купля-продажа акций предприятия на рынке ценных бумаг;
- купля-продажа доли (вклада) в уставном капитале товарищества или общества с ограниченной ответственностью (доля оценивается в денежных единицах);
- передача предприятия в аренду. Оценка стоимости важна для назначения арендной платы и осуществления последующего выкупа арендатором (если это предусмотрено договором аренды);
- получение кредита под залог имущества предприятия (ипотеки);
- страхование имущества предприятия;
- переоценка основных фондов бизнеса;
- определение налоговой базы для исчисления налога на имущество предприятия;
- требование законодательства – в ряде случаев необходимость оценки стоимости бизнеса вытекает из требования законодательства [11].

В условиях рыночной конкуренции проведение оценки коммерческой недвижимости является необходимым залогом успеха. Поскольку полученные данные служат основой для корректировки методов управления и направлений совершенствования предприятия. В связи с этим, важным этапом проведения оценки выступает определение факторов влияния. На величину итоговой оценки коммерческой недвижимости влияет ряд факторов. К наиболее существенным относят:

1. Спрос и предложение – соотношение потенциальных покупателей и предприятий, предложенных к продаже;
2. Тип бизнеса – предприятия, требующие стандартных знаний для управления, имеют более высокую стоимость по сравнению с предприятиями, владение которыми предполагает знание специализированных навыков;
3. Уровень риска – прозрачность ведения бизнеса на предприятии;
4. Наличие активов – такие параметры как дорогостоящее оборудование, квалифицированный персонал, наработанная клиентская база, высокая деловая репутация увеличивают стоимость предприятия;
5. Личные цели – желание инвестора работать в определенной сфере выступает побудительным мотивом к приобретению предприятия [11; 12; 13].

Для формирования обоснованного отчета об оценке объекта недвижимости, необходим анализ всех сфер его деятельности [14]. Так как функционирование коммерческой недвижимости обеспечивается различными подсистемами, то результаты общей оценки напрямую зависят от исследования эффективности работы этих подсистем [15]. Критерии проведения оценки объекта коммерческой недвижимости в зависимости от сфер управления представлены в [таблице 3](#).

Таблица 3. Критерии оценки объекта коммерческой недвижимости

Сфера функционирования объекта	Критерии оценки сферы управления
1	2
Управление	Установление рентабельности реализации бизнес-планов, инвестиционных проектов; определение экономической целесообразности структуры имущества и источников его приобретения для конкретного предприятия.
Финансы	Поддержка уровня рентабельности и ликвидности предприятия.
Производство	Информационное обеспечение процессов производства.
Маркетинг	Определение реальности затрат на маркетинговые исследования, промо-акции, исследование реального эффекта от их проведения в сравнении с понесенными затратами.
Обеспечение ресурсами	Определение экономической целесообразности для предприятия операций по получению, хранению, изготовлению, реализации товарно-материальных ценностей.
Логистика	Текущий контроль за экономичностью процессов складирования и транспортировки материальных ресурсов.

5. Заключение

В современных условиях все чаще возникает необходимость в проведении экономической оценки недвижимости, что обусловлено ростом конкуренции, усложнением рыночных отношений. Таким образом, проведение экономической оценки объектов коммерческой недвижимости является неотъемлемым элементом эффективности ее использования. Оценка может и должна инициироваться собственником, поскольку ее результаты дают основу для принятия действенных управленческих решений по развитию, привлечению инвестиций, расширению. Помимо собственника результаты оценки представляют интерес для многих участников рынка, связанных тем или иным образом с функционированием предприятия. Проведение процедуры оценки возможно двумя способами: экспертиза – проводится государственными сертифицированными экспертами в случае возникновения судебных или внесудебных споров; экономическая оценка – проводится силами самого предприятия, специализированными компаниями по заказу собственника или заинтересованных сторон.

Литература

1. Кучеренко В.Р., Засць М.А., Захарченко О.В., Сментина Н.А., Улибіна В.О. Оцінка та управління нерухомістю: навчальний посібник. Одеса: Видавництво ТОВ «Лерадрук», 2013. 272 с.
2. Конторович С.П. Управление инвестиционной привлекательностью предприятия (системно-оценочный аспект). [Электронный ресурс]. Режим доступа: <http://publish.cis2000.ru/book.17/info/shtm>
3. Асаул А.Н., Старинский В.Н., Старовойтов М.К., Фалтинский Р.А. Оценка организации (предприятия, бизнеса): ученик. Год ред. А.Н. Асаула. СПб: АНО «ИПЭВ», 2014. 476 с.
4. Экспертиза недвижимости и строительный контроль в системе сервейинга. Сост. Павлова Л.И., Ткаченко Б.В., Сычев И.С. и др., Москва: Изд-во Моск.гос.строит.ун-та, 2016. Ч2. 264 с.
5. Гриненко С.В. Экономика недвижимости. Изд-во ТРТУ, 2004. Режим доступа: http://www.aup.ru/books/m94/3_4.htm
6. Зырянова Т.В., Полухина А.Л. Бухгалтерская экспертиза как вид экономических экспертиз // Международных бухгалтерский учет. 2011. V. I. 48. С. 25-33.
7. Асаул А.Н., Иванов С.Н., Старовойтов М.К. Экономика недвижимости: учебник для вузов. 3-е изд., исправл. СПб.: АНО «ИПЭВ», 2009. 309 с.

8. Богінська Л.О. Удосконалення процесу оцінки нерухомості як необхідна умова розвитку ринку нерухомості // Вісник Сумського національного аграрного університету. Серія: Будівництво. – 2015. Вип. 10. С. 107-110. Режим доступу: http://nbuv.gov.ua/UJRN/Vsna_bud_2015_10_17
9. Лютова Л.В. Сервейинг как система профессионального управления недвижимостью. [Электронный ресурс]. Режим доступа: http://elib.altstu.ru/elib/books/Files/pv2011_01/pdf/099lutova.pdf.
10. Литвиненко К.О. Комерційна нерухомість як інтегрована категорія ринку / Наукові записки Львівського університету бізнесу та права. 2011. Вип. 7. С. 51-55. Режим доступу: http://nbuv.gov.ua/UJRN/Nzlubp_2011_7_16
11. Ронова Г.Н., Королев П.Ю., Осоргин А.Н., Хаджиев М.Р., Тишин Д.И. Оценка стоимости предприятий: учебно-методический комплекс. М.: Изд. Центр ЕАОИ, 2008. 157 с.
12. Торкатюк В.И., Безценный А.А., Соколов Д.В., Шахова О.В., Олейникова Н.А., Прыжкова О.Ю. Особенности оценки коммерческой недвижимости. [Электронный ресурс]. Режим доступа: <http://eprints.kname.edu.ua/37958/1/73-75.pdf>
13. Чигрина А.И. Анализ и оценка факторов инвестиционной привлекательности объектов коммерческой недвижимости // Материалы докладов Международной научно-практической конференции "Социально-экономическое развитие организаций и регионов Беларуси: эффективность и инновации", посвященной Году науки, Витебск, 25-26 октября 2017 г. УО "ВГТУ". Витебск, 2017. С. 324-327.
14. Перевозова І.В. Адаптаційні аспекти застосування економічної експертизи в контурах німецької моделі контролінгу підприємства / Вісник Національного університету "Львівська політехніка". Менеджмент та підприємництво в Україні: етапи становлення і проблеми розвитку. – 2014. № 797. С. 403-409. Режим доступу: http://nbuv.gov.ua/UJRN/VNULPM_2014_797_56
15. Стрішинець О.М., Павлов К.В. Особливості конкурентних відносин на регіональних ринках нерухомості // Науковий вісник Ужгородського університету. Серія: Економіка – 2016. Вип. 1(2). С. 35-38. Режим доступу: http://nbuv.gov.ua/UJRN/Nvuuec_2016_1%282%29__7

References

1. Kucherenko V.R., Zaets' M.A., Zakharchenko O.V., Smentina N.A., Ulibina V.O. Otsinka ta upravlinnya nerukhomisty: navchal'nii posibnik. Odesa: Vidavnitstvo TOV «Leradruk», 2013. 272 p.
2. Kontorovich S.P. Upravlenie investitsionnoi privlekatel'nost'yu predpriyatiya (sistemno-otsenochnyi aspekt). [Elektronnyi resurs]. Rezhim dostupa: <http://publish.cis2000.ru/book.17/info/shtm>
3. Asaul A.N., Starinskii V.N., Starovoitov M.K., Faltinskii R.A. Otsenka organizatsii (predpriyatiya, biznesa): uchenik. God red. A.N. Asaula. SPb: ANO «IPEV», 2014. 476 p.
4. Ekspertiza nedvizhimosti i stroitel'nyi kontrol' v sisteme serveiinga. Cost. Pavlova L.I., Tkachenko B.V., Sychev I.S. i dr., Moskva: Izd-vo Mosk.gos.stroit.un-ta, 2016. Ch 2. 264 p.
5. Grinenko S.V. Ekonomika nedvizhimosti. Izd-vo TRTU, 2004. Rezhim dostupa: http://www.aup.ru/books/m94/3_4.htm
6. Zyryanova T.V., Polukhina A.L. Bukhgalterskaya ekspertiza kak vid ekonomicheskikh ekspertiz // Mezhdunarodnykh bukhgalterskii uchet. 2011. V. I. 48. pp. 25-33.
7. Asaul A.N., Ivanov S.N., Starovoitov M.K. Ekonomika nedvizhimosti: uchebnik dlya vuzov. 3-e izd., ispravl. SPb.: ANO «IPEV», 2009. 309 p.
8. Bogins'ka L.O. Udoskonalennya protsesu otsinki nerukhomosti yak neobkhidna umova rozvitku rinku nerukhomosti // Visnik Sums'kogo natsional'nogo agrarnogo universitetu. Seriya: Budivnitstvo. 2015. Vip. 10. pp. 107-110. Rezhim dostupa: http://nbuv.gov.ua/UJRN/Vsna_bud_2015_10_17
9. Lyutova L.V. Serveiing kak sistema professional'nogo upravleniya nedvizhimost'yu. [Elektronnyi resurs]. Rezhim dostupa: http://elib.altstu.ru/elib/books/Files/pv2011_01/pdf/099lutova.pdf.
10. Litvinenko K.O. Komertsiiina nerukhomist' yak integrovana kategoriya rinku / Naukovi zapiski L'vivs'kogo universitetu biznesu ta prava. 2011. Vip. 7. pp. 51-55. Rezhim dostupa: http://nbuv.gov.ua/UJRN/Nzlubp_2011_7_16
11. Ronova G.N., Korolev P.Yu., Osorgin A.N., Khadzhiev M.R., Tishin D.I. Otsenka stoimosti predpriyatii: uchebno-metodicheskii kompleks. M.: Izd. Tsentr EAOI, 2008. 157 p.

12. Torkatyuk V.I., Beztsennyi A.A., Sokolov D.V., Shakhova O.V., Oleinikova N.A., Pryzhkova O.Yu. Osobennosti otsenki kommercheskoi nedvizhimosti. [Elektronnyi resurs]. Rezhim dostupa: <http://eprints.kname.edu.ua/37958/1/73-75.pdf>

13. Chigrina A.I. Analiz i otsenka faktorov investitsionnoi privlekatel'nosti ob"ektov kommercheskoi nedvizhimosti // Materialy dokladov Mezhdunarodnoi nauchno-prakticheskoi konferentsii "Sotsial'no-ekonomicheskoe razvitie organizatsii i regionov Belarusi: effektivnost' i innovatsii", posvyashchennoi Godu nauki, Vitebsk, 25-26 oktyabrya 2017 g. UO "VGTU". Vitebsk, 2017. pp. 324-327.

14. Perevozova I.V. Adaptatsiini aspekti zastosuvannya ekonomichnoi ekspertizi v konturakh nimets'koi modeli kontroly pidpriemstva / Visnik Natsional'nogo universitetu "L'vivs'ka politehnika". Menedzhment ta pidpriemnitstvo v Ukraïni: etapi stanovlennya i problemi rozvitku. 2014. № 797. pp. 403-409. Rezhim dostupu: http://nbuv.gov.ua/UJRN/VNULPM_2014_797_56

15. Strishinets' O.M., Pavlov K.V. Osoblivosti konkurentnikh vidnosin na regional'nikh rinkakh nerukhomosti // Naukovii visnik Uzhgorods'kogo universitetu. Seriya: Ekonomika. 2016. Vip. 1(2). pp. 35-38. Rezhim dostupu: http://nbuv.gov.ua/UJRN/Nvuuec_2016_1%282%29__7

УДК 338.1

Основы сущности и проведения экономической оценки коммерческой недвижимости

Валентина Анатольевна Крахина ^{a, *}, Юлия Сергеевна Валуева ^a

^a Донбасская национальная академия строительства и архитектуры, Донецкая народная республика

Аннотация. В статье рассмотрены теоретические вопросы сущности оценки коммерческой недвижимости, изучены мнения различных ученых относительно данного понятия, выяснено, что в основу определения положена оценка стоимости имущества предприятия. Ввиду наличия отождествления терминов «оценка недвижимости» и «экспертиза недвижимости», рассмотрены виды экономической экспертизы, проведена сравнительная характеристика обозначенных понятий, приведены основные их характеристики. Выяснено, что экспертиза проводится в целях разрешения гражданских споров, проведения судебных разбирательств. Понятие экспертиза более широкое по сравнению с оценкой недвижимости, так как включает помимо определения стоимости объекта, определение нарушений и изменений в финансово-экономическом механизме хозяйствования. Обоснована целесообразность применения термина «экономическая оценка недвижимости». Определены объекты, относящиеся к коммерческой недвижимости, рассмотрены ее виды, выделены участники оценки, определены случаи, в которых проводится оценка объектов. На основании изучения литературы сделаны выводы о том, что объективность и результативность оценки объектов недвижимости повышается, если учтены мотивы заинтересованных сторон; для повышения эффективности управления коммерческой недвижимостью необходимо учитывать факторы влияния на стоимость объекта коммерческой недвижимости.

Ключевые слова: экономическая оценка, коммерческая недвижимость, экспертиза недвижимости, финансово-кредитная экспертиза, участники оценки, стоимость предприятия.

* Корреспондирующий автор

Адреса электронной почты: helen2235@mail.ru (В.А. Крахина)