



ISSN 1993-3509 online

ЭКОНОМИКА СТРОИТЕЛЬСТВА И ГОРОДСКОГО ХОЗЯЙСТВА
ЕКОНОМІКА БУДІВНИЦТВА І МІСЬКОГО ГОСПОДАРСТВА
ECONOMICS OF CIVIL ENGINEERING AND MUNICIPAL ECONOMY

2018, ТОМ 14, НОМЕР 1, 87–94

УДК 658.155: 330.13

СУЩНОСТЬ ПОДХОДОВ В ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ И МЕТОДОЛОГИЯ ОЦЕНКИ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ В УСЛОВИЯХ КРИЗИСНОЙ ЭКОНОМИКИ

Е. Н. Объедкова, В. Н. Ращупкина

ГОУ ВПО «Донбасская национальная академия строительства и архитектуры»,
2, ул. Державина, г. Макеевка, ДНР, 86123.
E-mail: elenalpatova.1420@mail.ru

Получена 26 февраля 2018; принята 23 марта 2018.

Аннотация. В статье рассмотрена сущность подходов в оценочной деятельности в условиях кризисной экономики: затратного, сравнительного, доходного и комбинированного подходов к оценке стоимости объектов недвижимости. Усовершенствована сравнительная характеристика преимуществ и недостатков существующих подходов к оценке стоимости объектов недвижимости. Смоделирован алгоритм определения стоимости объектов недвижимости с помощью программного обеспечения «ARIS Express», на основе которого, процесс оценочной деятельности включает в себя пять основных этапов: от анализа финансово-хозяйственной деятельности объекта до выведения итоговой величины стоимости исследуемого объекта недвижимости.

Ключевые слова: объект недвижимости, имущественный комплекс, рыночная стоимость, подход к оценочной деятельности, кризисные условия.

СУТНІСТЬ ПІДХОДІВ В ОЦІНОЧНІЙ ДІЯЛЬНОСТІ ТА МЕТОДОЛОГІЯ ОЦІНКИ ВАРТОСТІ ОБ'ЄКТІВ НЕРУХОМОСТІ В УМОВАХ КРИЗОВОЇ ЕКОНОМІКИ

О. М. Об'єдкова, В. М. Ращупкіна

ДОНУ ВПО «Донбаська національна академія будівництва і архітектури»,
2, вул. Державіна, м. Макіївка, ДНР, 86123.
E-mail: elenalpatova.1420@mail.ru

Отримана 26 лютого 2018; прийнята 23 березня 2018.

Анотація. У статті розглянуто сутність підходів в оціночній діяльності в умовах кризової економіки: витратного, порівняльного, доходного і комбінованого підходів до оцінки вартості об'єктів нерухомості. Удосконалена порівняльна характеристика переваг і недоліків існуючих підходів до оцінки вартості об'єктів нерухомості. Змодельовано алгоритм визначення вартості об'єктів нерухомості за допомогою програмного забезпечення «ARIS Express», на основі якого процес оціночної діяльності включає в себе п'ять основних етапів: від аналізу фінансово-господарської діяльності об'єкта до виведення підсумкової величини вартості досліджуваного об'єкта нерухомості.

Ключові слова: об'єкт нерухомості, майновий комплекс, ринкова вартість, підхід до оціночної діяльності, кризові умови.

THE ESSENCE OF APPROACHES TO VALUATION ACTIVITIES AND THE METHODOLOGY FOR ESTIMATING THE VALUE OF REAL ESTATE IN A CRISIS ECONOMY

Elena Obedkova, Valentina Raschupkina

*Donbas National Academy of Civil Engineering and Architecture,
2, Derzhavina Str., Makeyevka, DPR, 86123.
E-mail: elenalpatova.1420@mail.ru*

Received 26 February 2018; accepted 23 March 2018.

Abstract. The essence of approaches in valuation activity in the conditions of crisis economy is considered in the article: cost, comparative, profitable and combined approaches to valuation of real estate objects. Improved comparative characteristics of the advantages and disadvantages of existing approaches to the valuation of real estate. The algorithm for determining the value of real estate on the basis of the software «ARIS Express» is modeled, on the basis of which, the process of appraisal activity includes five main stages: from the analysis of the financial and economic activity of the facility to the final value of the value of the investigated real estate object.

Key words: real estate object, property complex, market value, approach to valuation activity, crisis conditions.

Введение

Суть научной проблемы данной работы заключается в том, что оценка стоимости объектов недвижимости является специфическим инструментом управления эффективностью деятельности любого предприятия. Правильное определение реальной стоимости предприятия на современном рынке недвижимости затруднено недостатком данных о сделках с подобными компаниями, факторами риска инвестирования в бизнес и нестабильной экономической ситуацией в стране. Использование классических подходов к определению рыночной стоимости предприятия не учитывает специфические факторы в виде кризисных явлений и чрезвычайных ситуаций, а также влияние отраслевых факторов в процессе оценки бизнеса.

Исследованием теоретических аспектов определения стоимости предприятия занимались отечественные ученые, в частности О. В. Долгова, Н. А. Бухарин, А. И. Драпиковский, Ю. О. Смирнова; современные подходы и методы определения рыночной стоимости предприятия рассмотрены в научных трудах Н. Н. Мелькина, И. С. Жариков, М. С. Агафонова, Ю. П. Костикова; определение стоимости отдельных объектов недвижимости и анализ их различия исследовали А. С. Чернова, А. А. Варламов, О. В. Вайнагий и другие.

Несмотря на значительную степень исследований в области оценочной деятельности и управления стоимостью предприятия, основные подходы и методы недостаточно учитывают специфические особенности отечественных предприятий в условиях кризисной экономики и убыточности предприятий. Поэтому актуальность темы исследования определяется объективной необходимостью дальнейшего углубления существующей теории и практики.

Цель

Целью исследования является углубленное рассмотрение теоретических аспектов классических подходов к оценке стоимости объектов недвижимости в условиях кризисной экономики.

В условиях кризисной экономики определяется важность оценки качественного и количественного влияния внешних и внутренних факторов на стоимость активов предприятия, а также выявление основных особенностей оценочной деятельности. Факторы рыночной нестабильности имеют непосредственное влияние на стоимость коммерческой недвижимости и проявляются в виде спада спроса, и как следствие снижение стоимости арендного предложения и цены продажи объектов недвижимости.

Существует восемь основных факторов влияния на стоимость предприятия:

1. Потребительский спрос.
2. Доход и его прогнозирование.
3. Время и динамизм процессов.
4. Риск.
5. Доля пакета акций.
6. Ликвидность исследуемого объекта.
7. Государственное регулирование рынка потребителей.
8. Соотношение спроса и предложения.

Особенностью фактора соотношения спроса и предложения является мнение, что если спрос превышает предложение, то покупатели готовы оплатить максимальную цену, которая определяется текущей стоимостью будущих доходов, приносимых собственностью. В случае превышения предложения над спросом покупатели готовы оплатить минимальную цену, которая определяется затратами на его создание [1].

С учетом рыночной экономики объект недвижимости имеет вид товара, который может использоваться для личных нужд в виде пользования или перепродажи а также с целью вложения инвестиций в процессе производственной деятельности для увеличения доходов с капитала. Предприятие как объект недвижимости составляет единый имущественный комплекс, который включает в себя виды имущества предназначенного для производственной, сбытовой, финансовой и др. видов деятельности. Он рассматривается как хозяйственный, экономический ресурс, обеспечивающий успешную деятельность предприятия, и включает в себя все активы предприятия, стоимость которых отражается в самостоятельном балансе предприятия.

Г. Н. Ронова, П. Ю. Королев, А. Н. Осоргин и др. [2] определяют предприятие, как обособленный имущественный комплекс, а также как деятельность, приносящую определенный доход. Для признания имущественного комплекса предприятием он должен включать элементы, позволяющие субъекту предпринимательской деятельности самостоятельно осуществлять производство продукции, выполнять работы или оказывать услуги и тем самым систематически получать прибыль [3].

Теоретические основы затратного, доходного, сравнительного и комбинированного подходов к оценке стоимости объектов недвижимости

Определение рыночной стоимости объектов недвижимости основывается на классических подходах оценки рыночной стоимости объектов недвижимости – затратном, сравнительном (рыночном) и доходном, которая проводится с целью анализа возможности приобретения, слияния или продажи бизнеса. Итоговая рыночная стоимость, рассчитанная разными подходами и методами, может иметь большой разрыв, поэтому целесообразно использование корректировочных итоговых коэффициентов. На идеальном рынке все три подхода должны привести к одной и той же величине стоимости, а на практике получаемые величины могут существенно различаться [4].

Основным подходом в оценочной деятельности на пассивном рынке является **затратный**, который основывается на принципе замещения и учитывает недостаток информации о рынке недвижимости. Данный метод наиболее изучен и рассматривает стоимость предприятия как стоимость имущественного комплекса или совокупность затрат на воспроизводство аналога конкретного объекта недвижимости (метод чистых активов и ликвидационной стоимости), с учетом издержек на изменение денежных средств. Он наиболее подходит для оценки предприятий с разнородными активами, а также когда бизнес не приносит постоянный доход.

Сравнительный подход основывается на методах сравнения оригинала со схожими тщательно подобранными объектами-аналогами с их известной рыночной стоимостью. Данный подход приемлем при открытости и доступности данных рынка недвижимости о стоимости и свойствах исследуемых объектов-аналогов. Сравнительный подход реализуется на основе предварительно проведенного анализа схожести параметров объектов-аналогов (рынок функционирования, уровень конкуренции, ассортимент продукции и т. п.), следует сделать вывод о сопоставимости объекта-аналога с объектом оценки или провести обоснование недостаточной сопоставимости объектов. Оценка стоимости объекта недвижимости рыночным подходом рассчитывается методом отраслевых

коэффициентов (выражает стоимость через отраслевые показатели), методом компаний-аналогов и методом сделок (идентичны, различие в величине оцениваемого пакета акций собственного или инвестированного капитала предприятия).

Наиболее привлекательным для инвесторов является **доходный подход**, который позволяет оценить стоимость в зависимости от ожидаемых доходов в будущем, поэтому ему присваивается показатель максимальной стоимости объекта недвижимости. Данный подход основывается на методах оценки доходности исследуемого объекта в перспективе с пересчетом на текущую дату и реализуется двумя методами: методом дисконтирования и методом капитализации. Определяя стоимость объекта недвижимости доходным подходом, следует достоверно спрогнозировать момент, сумму и продолжительность времени получения дохода объектом недвижимости.

Таким образом, рыночная стоимость предприятия или отдельного объекта недвижимости будет варьироваться от установленной стоимости методами затратного подхода до расчетной стоимости на основе доходного подхода. Данная тенденция результатов оценочной деятельности прослеживается при оптимальном функционировании рынка недвижимости с учетом минимального темпа инфляции в стране. В связи с тем, что размер ожидаемой в будущем прибыли неизвестен и сам факт ее получения носит вероятностный характер, инвестору необходимо учитывать риск возможной неудачи, если издержки на покупку больше будущих доходов с учетом фактора времени, то предприятие теряет свою инвестиционную привлекательность, и наоборот [5]. Исходя из этого, данный алгоритм определения итоговой стоимости будет неверным при его использовании в условиях нестабильной рыночной среды, так как в условиях кризиса при прогнозировании свободные денежные потоки предприятия будут отрицательными или близки к нулевым.

Важной составляющей любого предприятия в посткризисных условиях или при условии внешней и внутренней нестабильности является выработка антикризисных стратегий, основанием которых является оценочная деятельность с выявлением альтернативных подходов к

управлению предприятием с определением его максимальной рыночной стоимости. Использование классических подходов к определению рыночной стоимости предприятия не учитывает специфические факторы в виде кризисных явлений и чрезвычайных ситуаций, а также влияние отраслевых факторов в процессе оценки бизнеса.

В настоящее время также часто используется **комбинированный подход** к оценке стоимости объектов недвижимости, так как в условиях нестабильной экономической и политической среды использование классических подходов в чистом виде приводит к недостоверности результатов и к большому отклонению в итоговых показателях.

Сущность комбинированного подхода заключается в том, что методами сравнительного и доходного подходов определяется рыночная стоимость объекта, а после из стоимости обновленного объекта вычитывается рыночная стоимость подлежащего к изготовлению объекта или происходит увеличение стоимости с учетом затрат на улучшение и прибыли от реализации проекта. Комбинированный подход используется для оценки свободных земельных участков и других природных объектов, методами такого подхода можно определить стоимость объекта недвижимой собственности, требующей реконструкции или незавершенного строительства. Этот же подход должен применяться к оценке сильно изношенных и требующих капитального ремонта объектов движимого имущества, а также к оценке объекта бизнеса, подлежащего радикальной реорганизации и дооснащения.

Сравнительная характеристика подходов к оценке стоимости объектов недвижимости (предприятия, бизнеса)

А. А. Тарелкин рассматривает сравнительную характеристику классических подходов оценочной деятельности без учета комбинированного подхода, и выделяя при этом область применения и значение каждого исследуемого подхода [6]. Он выделяет доходный подход как основной, при котором определяют верхний уровень стоимости предприятия. Остальные подходы являются вспомогательными и используются для определения нижней границы стоимости предприятия (затратный подход) и первичного представления о стоимости предприятия (рыночный подход).

Таблица. Преимущества и недостатки подходов в оценочной деятельности

Преимущества	Недостатки
Комбинированный подход	
<ul style="list-style-type: none"> – Учитывает ожидания инвесторов; – Учитывает проектные риски инвестирования в капитал; – Отражает будущие доходы; – Позволяет определить динамику стоимости. 	<ul style="list-style-type: none"> – Субъективность оценки; – Обязательная итоговая корректировка стоимости; – Не всегда напрямую позволяет найти стоимость собственного капитала.
Затратный подход	
<ul style="list-style-type: none"> – Основан на реально существующих активах, результаты оценки более обоснованы; – Отражает стоимость текущего состояния активов и долгов; – Учитывает влияние системы факторов на изменение стоимости активов; – Дает оценку уровня развития технологии с учетом степени износа активов. 	<ul style="list-style-type: none"> – Часто не учитывает некоторые виды нематериальных активов; – Не учитывает будущие ожидания, не рассматривает уровень прибыльности; – Отражает прошлую стоимость; – Не учитывает рыночную ситуацию на дату оценки; – Отсутствуют связи с настоящим и будущими результатами деятельности предприятия.
Сравнительный подход	
<ul style="list-style-type: none"> – Прост в понимании и применении; – Возможен при экспресс оценке ; – Основан на информации рынка; – Отражает реальную практику сделок – Учитывает влияние отраслевых региональных факторов на цену акций предприятий. 	<ul style="list-style-type: none"> – В расчет принимается только ретроспективная информация; – Требуется внесения множества поправок в анализируемую информацию; – Недостаточно четко характеризует особенности предприятия.
Доходный подход	
<ul style="list-style-type: none"> – Дает оценку доходов предприятия на ближайшую перспективу; – Учитывает будущие ожидания; – Учитывает рыночный аспект; – Учитывает экономический износ; – Учитывает уровень риска; – Учитывает интересы инвестора; – Учитывает будущие доходы и расходы предприятия. 	<ul style="list-style-type: none"> – Трудность в составлении прогноза; – Трудоемкий и требует высокой квалификации специалистов; – Носит вероятностный характер; – Не учитывает конъюнктуру рынка; – Возможно несколько форм норм доходности.

Сравнительная характеристика преимуществ и недостатков существующих подходов к оценке стоимости объектов недвижимости с учетом особенностей комбинированного подхода рассмотрены в таблице.

Таким образом, доходный подход предпочтительнее при оценке инвестиционной привлекательности, но он возможен лишь при исследовании ретроспективной вариации показателей финансово-хозяйственной деятельности исследуемого объекта.

Использование сравнительного подхода приемлемо при получении приблизительной оценки стоимости, а затратный предоставляет наиболее реальную оценку стоимости объекта, так как основан на скорректированной балансовой стоимости активов и обязательств

С целью учета основных особенностей, возникающих в результате влияния кризиса или неблагоприятной экономической обстановки

на формирование стоимости объекта оценки, А. В. Мезенцевой было предложено классифицировать методы каждого из подходов оценочной деятельности по признаку учета фактора цикличности развития экономических систем [7]. Результат классификации привел к выводу, что в условиях кризисной экономики целесообразно использование всех методов затратного подхода и метод отраслевых коэффициентов сравнительного подхода. Ю. О. Смирнова, В. С. Гудкова [8] на основе анализа истории развития оценочной деятельности и рассмотрения практики оценки недвижимости в России и за рубежом предложили следующие рекомендации по оценке недвижимости во время кризиса:

1. Следует чётко формулировать ограничения или допущения в договоре и задании на оценку недвижимости.
2. Проверять на наличие или отсутствие логических ошибок при оценке объекта недвижимости на всех этапах оценочной деятельности.
3. Подтверждать потоки доходов от действующих контрактов при использовании доходного подхода.

Общий алгоритм определения стоимости объектов недвижимости разработанный на основе аппаратного и программного обеспечения «ARIS Express», имеет следующий вид (рис.). Таким образом, проводя оценку стоимости объекта недвижимости, следует учитывать результат интегральной оценки с внесением последующих корректировок в виде скидок и надбавок (пре-

мий). Выведение итоговой величины стоимости объекта недвижимости на основе различных подходов и присущих им методов оценки должно основываться на обобщенном результате с соответствующим интервалом доверия, установленным в результате анализа рисков на основе моделей целесообразности экспертной оценки, таких как «МАИ» (метод анализа иерархий) [9] или основываясь на модели имитационного моделирования [10].

Заключение

Таким образом, характерная особенность оценочной деятельности определяется в важности оценки качественного и количественного влияния внешних и внутренних факторов на стоимость активов предприятия, а также выявлении основных особенностей в условиях кризисной экономики. Для достижения наиболее реалистичной рыночной стоимости объектов недвижимости в условиях кризиса необходимо моделировать вероятностные сценарии развития кризиса на конкретно исследуемое предприятие с учетом прогнозирования вариантов оптимистического и пессимистического денежного потока, проводить корректировку финансовой отчетности и использовать надбавки за риск при определении итоговой рыночной стоимости предприятия. Используя различные подходы оценочной деятельности, следует использовать обоснованные математически методы согласования стоимости объекта оценки.

Литература

1. Минаева, О. А. Основы оценки стоимости предприятия : учебное пособие [Текст] / О. А. Минаева. – М : ВолГТУ, 2017. – 80 с.
2. Оценка стоимости предприятий: учебно-методический комплекс [Текст] / Г. Н. Ронина, П. Ю. Королёв, А. Н. Осоргин и др. – М. : Изд. центр ЕАОИ, 2008. – 157 с.
3. Музыря, Е. А. Предприятие как особый объект недвижимости [Электронный ресурс] // Материалы VIII Международной студенческой электронной научной конференции «Студенческий научный форум». – Режим доступа : www.scienceforum.ru/2016/1425/16967
4. Щербakov, В. А. Оценка стоимости предприятия (бизнеса) [Текст] / В. А. Щербakov, Н. А. Щербakova. – 4-е изд., перераб. и доп. – М. : Издательство «Омега-Л», 2012. – 315с.

References

1. Minayeva, O. A. Evaluation Basics the value of the enterprise : training manual [Text] / O. A. Minaeva. – M: VSTU, 2017. – 80 p.
2. Ronova, G. N. Valuation enterprises: educational and methodical complex [Text] / G. N. Ronova, P. Yu. Korolev, A. N. Osorgin et al.: Ed. EAOI center, 2008. – 157 p.
3. Muzira, E. A. The Enterprise as a special property [Electronic resource] In: *Materials VIII International student electronic scientific conference «Student scientific forum»*. – Access mode : www.scienceforum.ru/2016/1425/16967
4. Shcherbakov, V. A. Valuation enterprise (business) [Text] / V. A. Shcherbakov, N. A. Shcherbakova. – 4th ed., pererab. I DOP. – M. : Publishing house «omega-L», 2012. – 315 p.

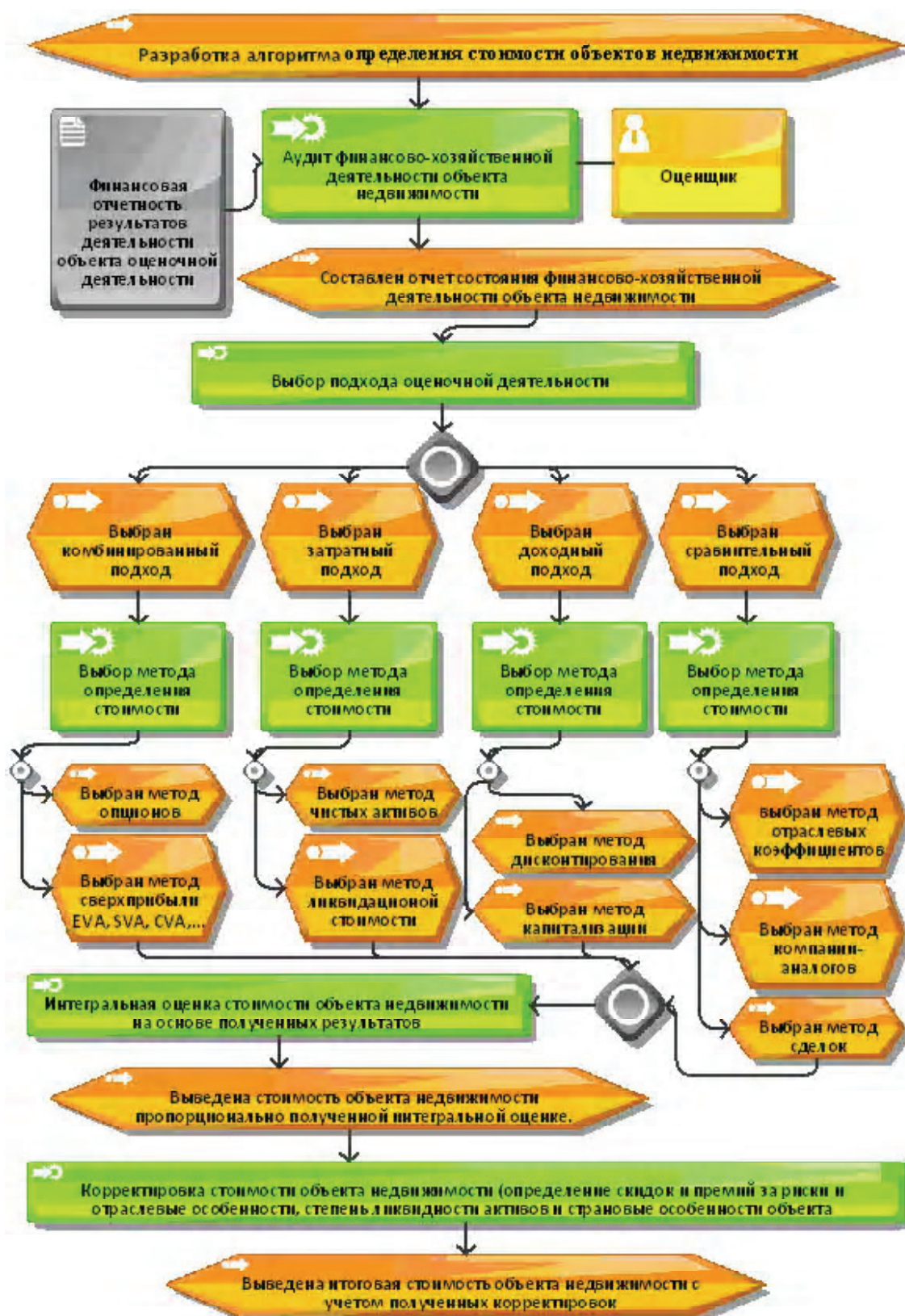


Рисунок. Методология определения стоимости объектов недвижимости на основе «ARIS Express».

5. Бакулина, А. А. Методологические основы оценки стоимости объектов собственности с учетом их обременения [Текст] : Дис...д.э.н.: 08.00.10 / А. А. Бакулина. – ФГО БУВО «ФинУППРФ», 2016. – 301 с.
6. Тарелкин, А. А. Методические подходы к стоимостной оценке предприятия [Текст] /А. А. Тарелкин // Российское предпринимательство. 2011. №2 (2). С. 74–79.
7. Мезенцева, А. В. Формирование механизма оценки предприятия как имущественного комплекса и недвижимости особого рода [Текст]: автореф. дис...канд. экон. наук: 08.00.05 / А. В. Мезенцева-Екатеринбург: ФГАОУ ВПО «Уральский федеральный университет имени первого Президента России Б. Н. Ельцина», 2013. – 27 с.
8. Смирнова, Ю. О. История развития и практика оценки недвижимости в России и за рубежом [Электронный ресурс] / Ю. О. Смирнова, С. В. Гудкова // «Научно-практический электронный журнал Аллея Науки». 2016. № 4. – Режим доступа : <http://alley-science.ru>
9. Харитонов, С. В., Применение метода анализа иерархий при согласовании результатов оценки [Электронный ресурс] / С. В. Харитонов, Е. В. Улитина, В. В. Дик // Прикладная информатика. 2012. № 6 (42). – Режим доступа: <https://cyberleninka.ru/article/n/primenenie-metoda-analiza-ierarhiy-pri-soglasovanii-rezultatov-otsenki>
10. Елисеев, В. М. Имитационная модель согласования (решение проблемы согласования подходов оценки на развивающихся рынках) [Текст] / В. М. Елисеев// Вопросы оценки. 2010. № 2. С. 2–9.
5. Bakulin, A. A. Methodological bases of estimation of cost of objects of the property, subject to encumbrances [Text] : Dis...doctor of economic Sciences: 08.00.10 / A. A. Bakulin. – CSF, BUVO «Fenoprop», 2016. – 301 p.
6. Tarelkin A. A. Methodological approaches to the valuation of a company [Text] /A. A. Tarelkin // journal of Russian entrepreneurship. 2011. No. 2(2). P. 74–79.
7. Mezentseva, A.V. Formation of the mechanism of evaluation of the enterprise as a property complex and real estate. Ph. D. (Econ.) 08.00.05 / V. A. Mezentseva-Ekaterinburg: FGAOU VPO «Ural Federal University named after first President of Russia B. N. Yeltsin», 2013. – 27 p.
8. Smirnov, Yu. O. The history of the development and practice of real estate in Russia and abroad [Electronic resource] / Yu. O. Smirnova, S. V. Gudkov // «Scientific and practical electronic journal of Science Alley». 2016. No. 4. – Access mode : <http://alley-science.ru>
9. Kharitonov, S. V. Application of the method of analysis of hierarchies in the coordination of the evaluation results [Electronic resource] / S. V. Kharitonov, E. V. Ulitina, V. V. Dick // Applied Informatics. 2012. №6 (42). – Access mode : <https://cyberleninka.ru/article/n/primenenie-metoda-analiza-ierarhiy-pri-soglasovanii-rezultatov-otsenki>
10. Eliseev, V.M. Simulation model of coordination (solution of the problem of coordination of assessment approaches in emerging markets) [Text] / V.M. Eliseev// Evaluation Issues. 2010. No. 2. pp. 2–9.

Обьедкова Елена Николаевна – магистрант кафедры экономики, экспертизы и управления недвижимостью ГОУ ВПО «Донбасская национальная академия строительства и архитектуры». Научные интересы: оценка объектов недвижимости, экономика недвижимости.

Ращупкина Валентина Никитична – доктор экономических наук, профессор кафедры экономики, экспертизы и управления недвижимостью ГОУ ВПО «Донбасская национальная академия строительства и архитектуры». Научные интересы: теория управления стоимостью предприятия, корпоративное управление, потенциал и развитие предприятия, инжиниринг.

Об'єдкова Олена Миколаївна – магістрант кафедри економіки, експертизи та управління нерухомістю ДООУ ВПО «Донбаська національна академія будівництва і архітектури». Наукові інтереси: оцінка об'єктів нерухомості, економіка нерухомості.

Ращупкіна Валентина Микитівна – доктор економічних наук, професор кафедри економіки, експертизи та управління нерухомістю ДООУ ВПО «Донбаська національна академія будівництва і архітектури». Наукові інтереси: теорія управління вартістю підприємства, корпоративне управління, потенціал і розвиток підприємства, інжиніринг.

Obedkova Elena – Master's student, Department of Economics, Expertise and Real Estate Management, Donbas National Academy of Civil Engineering and Architecture. Scientific interests: valuation of real estate, real estate.

Rashupkina Valentina – D.Sc. (Economics), Professor of Economics, Expertise and Real Estate Management, Donbas National Academy of Civil Engineering and Architecture. Scientific interests: theory of enterprise value management, corporate governance, enterprise potential and development, engineering.