



## ОЦЕНКА СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА НЕДВИЖИМОСТИ КАК БАЗИС ПРИНЯТИЯ ИНВЕСТИЦИОННЫХ РЕШЕНИЙ

**М. А. Гракова, В. А. Крахина**

*ГОУ ВПО «Донбасская национальная академия строительства и архитектуры»,*

*2, ул. Державина, г. Макеевка, ДНР, 86123.*

*E-mail: m.a.grakova@donnasa.ru*

*Получена 07 сентября; принята 25 сентября 2020.*

**Аннотация.** Статья посвящена вопросам повышения достоверности оценочных процедур в сфере недвижимости как основы дальнейшего принятия инвестиционных решений. На основе изучения нормативно-правовых актов в сфере оценочной деятельности различных государств осуществлено сопоставление теоретического аппарата оценки объектов недвижимости. Сформирована система принципов оценки недвижимости, базирующаяся на международном опыте по данному вопросу. Выделены, проанализированы и установлены особенности существующих методов оценки стоимости недвижимости: доходного, затратного и сравнительного. Обосновано, что выбор метода оценки объекта недвижимости посредством функции стоимости непосредственно влияет на принятие инвестиционных решений. На основе приведенного анализа сформированы критерии оценки стоимости объектов недвижимости, учет которых влияет на достоверность результатов оценки и верность принятия инвестиционных решений.

**Ключевые слова:** объект недвижимости; инвестиционное решение; цена объекта недвижимости; стоимость объекта недвижимости; принципы оценки недвижимости; методы оценки недвижимости; критерии оценки стоимости объекта недвижимости.

## ОЦІНКА ВАРТОСТІ ОБ'ЄКТА НЕРУХОМОСТІ ЯК БАЗИС ПРИЙНЯТТЯ ІНВЕСТИЦІЙНИХ РІШЕНЬ

**М. А. Гракова, В. А. Крахіна**

*ДОНУ ВПО «Донбаська національна академія будівництва і архітектури»,*

*2, вул. Державіна, м. Макіївка, ДНР, 86123.*

*E-mail: m.a.grakova@donnasa.ru*

*Отримана 07 вересня; прийнята 25 вересня 2020.*

**Анотація.** Статтю присвячено питанням підвищення достовірності оціночних процедур у сфері нерухомості як основи подальшого прийняття інвестиційних рішень. На основі вивчення нормативно-правових актів у сфері оціночної діяльності різних держав здійснено зіставлення теоретичного апарату оцінки об'єктів нерухомості. Сформована система принципів оцінки нерухомості, що базується на міжнародному досвіді з даного питання. Виділено, проаналізовано та встановлено особливості існуючих методів оцінки вартості нерухомості: дохідного, витратного і порівняльного. Обґрунтовано, що вибір методу оцінки об'єкта нерухомості за допомогою функції вартості безпосередньо впливає на прийняття інвестиційних рішень. На основі наведеного аналізу сформовані критерії оцінки вартості об'єктів нерухомості, врахування яких впливає на достовірність результатів оцінки та вірність прийняття інвестиційних рішень.

**Ключові слова:** об'єкт нерухомості, інвестиційне рішення, ціна об'єкта нерухомості, вартість об'єкта нерухомості, принципи оцінки нерухомості, методи оцінки нерухомості, критерії оцінки вартості об'єкта нерухомості.

## ESTIMATION OF THE VALUE OF A REAL ESTATE PROPERTY AS A BASIS FOR MAKING INVESTMENT DECISIONS

**Marina Grakova, Valentina Krakhina**

*Donbas National Academy of Civil Engineering and Architecture,  
2, Derzhavina Str., Makeyevka, DPR, 86123.*

*E-mail: m.a.grakova@donnasa.ru*

*Received 07 September 2020; accepted 25 September 2020.*

**Abstract.** The article is devoted to the issues of increasing the reliability of appraisal procedures in the field of real estate as the basis of further investment decisions. Based on the study of normative legal acts in the field of appraisal activities of various states, a comparison of the theoretical apparatus of real estate appraisal was carried out. A system of principles for real estate appraisal has been formed, based on international experience on this issue. It has been highlighted, analysed and established the features of existing methods for assessing the value of real estate: profitable, cost and comparative. It has been substantiated that the choice of the method for evaluating the property by means of the value function directly affects the adoption of investment decisions. Based on the above analysis, criteria for assessing the value of real estate objects were formed, the accounting of which affects the reliability of the assessment results and the correctness of investment decisions.

**Keywords:** real estate object; investment decision; the price of the property; the value of the property; principles of real estate appraisal; methods of real estate appraisal; criteria for assessing the value of a property.

### Формулировка проблемы

Недвижимое имущество в настоящее время является важным объектом экономического исследования и анализа. Повторяющиеся спады и кризисы экономики, стремление к наличию развитого рынка недвижимости – все это провоцирует его участников постоянно совершенствовать свой инструментальный анализ стоимости недвижимости и ее оценки, а также изучать влияние прямых и косвенных факторов, оказывающих влияние на рынок недвижимости и присутствующих как на самом рынке, так и в смежных областях. При этом развитие рынка недвижимости сопровождается большим количеством заключенных сделок купли-продажи, принятых решений об инвестировании в недвижимость и ее девелопменте. Объективные результаты определения стоимости недвижимости, таким образом, становятся более актуальными и востребованными.

### Анализ последних исследований и публикаций

Проблематику определения стоимости объектов недвижимости рассматривали в своих трудах такие ученые, как И. Л. Артеменков, В. В. Григорьев, А. Г. Грязнова, Е. Н. Иванова, В. Н. Зарубин, Е. И. Тарасевич, Г. М. Стерник,

М. А. Федотова. Исследования названных авторов отражают классический вариант формирования и оценки рыночной стоимости недвижимости. Весомый вклад в совершенствование методов оценки доходной недвижимости внесли российские и зарубежные специалисты: А. Ассессорс, Д. Гелтнер, С. В. Грибовский, Д. С. Ленхофф, Г. Матисяк, С. Меллен, Н. Г. Миллер, Ник Ордуэй, К. Рубин, Дж. Фридман.

### Цель исследования

Целью научной статьи является актуализация современных методов оценки объектов недвижимости, являющихся базисом при выборе целесообразного варианта инвестирования.

### Основной материал

Неотъемлемой частью национального рынка любого государства является рынок недвижимости. Его существование обусловлено потребностями инвестиционного и товарного характера, поскольку, с одной стороны, недвижимость выступает одним из источников инвестиционного дохода, позволяет защитить капитал от инфляции, а так же обеспечивает рост стоимости

активов в долгосрочном периоде, а с другой – способствует возможности перераспределения объектов недвижимости между собственниками.

Как любой товар на рынке, объекты недвижимости имеют цену и стоимость, которые под действием рыночных факторов могут существенно отличаться друг от друга (таблица 1).

**Таблица 1** – Сопоставление теоретического аппарата оценки объектов недвижимости

Стандарт оценки имущества «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки имущества» (СО № 1) [1]	Понятия (термины) Национального стандарта №1 «Общие аспекты оценки имущества и имущественных прав» [2]	Положения Федеральных стандартов оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки» (ФСО 1); «Цель оценки и виды стоимости» (ФСО 2) [3-4]
1	2	3
<b>Цена</b>		
определенная сумма денег, предлагаемая, запрашиваемая или уплаченная за объект оценки или подобное имущество	фактическая сумма денег, оплаченная за объект оценки или подобное имущество.	денежная сумма, предлагаемая, запрашиваемая или уплаченная за объект оценки участниками совершенной или планируемой сделки.
<b>Стоимость</b>		
эквивалент ценности объекта оценки, выраженный в вероятной сумме денег	эквивалент ценности объекта оценки, выраженный в вероятной (наибольшей сумме денег, которую может получить продавец и может согласиться оплатить покупатель) сумме денег.	расчетная величина цены объекта оценки, определенная на дату оценки в соответствии с выбранным видом стоимости.
<b>Оценочная (итоговая) стоимость</b>		
стоимость, которая определяется по установленным алгоритмам и составу исходных данных	стоимость, которая определяется по установленному алгоритму и составу исходных данных.	стоимость объекта оценки при использовании подходов к оценке и обоснованного оценщиком согласования (обобщения) результатов, полученных в рамках применения различных подходов к оценке.
<b>Рыночная стоимость</b>		
действительная стоимость объекта оценки, если иное не предусмотрено договором или законом	стоимость, за которую возможно отчуждение объекта оценки на рынке подобного имущества на дату оценки по соглашению, заключенному между покупателем и продавцом, после проведения соответствующего маркетинга при условии, что каждая из сторон действовала со знанием дела, рассудительно и без принуждения.	наиболее вероятная цена, по которой объект оценки может быть отчужден на дату оценки на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства.
<b>Инвестиционная стоимость</b>		
текущая стоимость объекта оценки с учетом конкретных условий, требований и цели инвестирования в объект оценки	стоимость, определенная с учетом конкретных условий, требований и цели инвестирования в объект оценки.	стоимость для конкретного лица или группы лиц при установленных данным лицом (лицами) инвестиционных целях использования объекта оценки.

Окончание таблицы 1

1	2	3
<b>Ликвидационная стоимость</b>		
наиболее вероятная сумма денег, которая может быть получена при отчуждении объекта оценки в срок, который меньше типичного срока экспозиции подобного имущества в рыночных условиях, с учетом влияния чрезвычайных обстоятельств, вынуждающих продавца продавать объект оценки на условиях, не соответствующих рыночным	стоимость, которая может быть получена при условии продажи объекта оценки в срок, являющийся значительно более коротким по сравнению со сроком экспозиции подобного имущества, на протяжении которого оно может быть продано по цене, равняющейся рыночной стоимости.	расчетная величина, отражающая наиболее вероятную цену, по которой данный объект оценки может быть отчужден за срок экспозиции объекта оценки, меньший типичного срока экспозиции для рыночных условий, в условиях, когда продавец вынужден совершить сделку по отчуждению имущества.
<b>Текущая стоимость</b>		
стоимость, приведенная в соответствие с ценами на дату оценки путем капитализации или использования фактических цен на дату оценки	стоимость, приведенная в соответствие с ценами на дату оценки путем дисконтирования или использования фактических цен на дату оценки.	
<b>Специальная стоимость</b>		
сумма рыночной стоимости и надбавки к ней, которая формируется при наличии нетипичной мотивации или особой заинтересованности потенциального покупателя (пользователя) в объекте оценки	– сумма рыночной стоимости и надбавки к ней, которая формируется при наличии нетиповой мотивации или особенной заинтересованности потенциального покупателя (пользователя) в объекте оценки.	
<b>Кадастровая оценка</b>		
		определяется методами массовой оценки рыночная стоимость, установленная и утвержденная в соответствии с законодательством, регулирующим проведение кадастровой оценки, в частности, для целей налогообложения.

В связи со сходностью выполняемых функций, термины «цена» и «стоимость» часто используются как синонимы, при этом не учитывается их экономическая природа. Так, стоимость объектов недвижимости в обобщенном виде

представляет собой суммарное выражение затрат на эксплуатацию и реализацию объектов недвижимости, в то время как цена – фактическая (уплаченная) сумма сделки с учетом прибыли, которую желает получить продавец. Иными

словами, стоимость является составной частью цены объекта недвижимости.

Многообразие операций на рынке, теория и практика хозяйствования выделяют широкий перечень видов стоимости объектов недвижимости. При этом украинская и российская оценочная деятельность оперируют аналогичными видами оценки (таблица 1): оценочной (итоговой), рыночной, инвестиционной, ликвидационной стоимостью. Некоторые отличия в видах

стоимости связаны с особенностями нормативно-правового обеспечения на уровне отдельного государства и не являются существенными.

Мировая практика оценочной деятельности выработала набор правил оценки имущества, которые отображают социально-экономические факторы и закономерности формирования стоимости имущества или принципы оценки. Их унифицированный перечень, сформированный на основе данных [5–6], представлен в таблице 2.

**Таблица 2** – Принципы оценки недвижимости (международный подход)

Наименование принципа	Экономическая сущность
<b>1. Принципы, основанные на представлениях пользователя</b>	
1.1. Полезность	способность объекта выполнять свои непосредственные функции на протяжении определенного срока.
1.2. Замещение	цена за определенный объект на рынке недвижимости не будет превышать цену на аналогичный объект (объект с подобными характеристиками).
1.3. Ожидание	готовность потребителя вложить средства в объект с целью получения от его использования благ в будущем.
<b>2. Принципы, связанные с объектом недвижимости</b>	
2.1. Остаточная продуктивность	чистый доход на объект формируется после оплаты всех прочих факторов производства.
2.2. Вклад	дополнительные вложения целесообразны тогда, когда они увеличивают или сохраняют стоимость объекта.
2.3. Предельная отдача	вложение средств в объект целесообразно до определенной границы, после которой наблюдается сокращение прироста или его отсутствие.
2.4. Сбалансированность	любому объекту присуще оптимальное сочетание факторов, при котором достигается наибольшая полезность и стоимость.
2.5. Оптимального размера	наибольшим спросом пользуются объекты с параметрами, оптимальными в данный момент времени.
2.6. Соединения и разделения имущественных прав	оптимальное соединения и разделение имущественных прав (физическое, временное, пользования, видовое, кредиторское) увеличивает стоимость объекта.
<b>3. Принципы, связанные с внешней средой</b>	
3.1. Соответствие	соответствие объекта требованиям рынка оказывает соразмерное влияние на его стоимость.
3.2. Зависимость	стоимость объекта подвержена влиянию месторасположения.
3.3. Спрос и предложение	динамика спроса и предложения вызывает колебания стоимости объекта недвижимости.
3.4. Конкуренция	увеличение рыночного спроса влияет на уровень конкуренции и рост прибыли на рынке недвижимости.
3.5. Изменение	стоимость объекта недвижимости не постоянна во времени и зависит от его жизненного цикла.
<b>4. Принцип наилучшего использования объекта недвижимости</b>	
объединяет предыдущие принципы оценки стоимости объектов и позволяет найти такое использование объекта, которое обеспечивает наибольшую его стоимость, если это технически или физически осуществимо, допустимо с юридической точки зрения, достаточно обоснованно с финансовой точки зрения и способствует наивысшей стоимости объекта.	

Определение стоимости недвижимости осуществляется на всех этапах жизненного цикла объектов при осуществлении операций купли-продажи, приватизации, отчуждения частной собственности, обеспечения залога, формирования (изменения) уставного фонда, составления отчетности, обосновании вариантов развития предприятия, для целей страхования, налогообложения, инвестирования и т. д. При этом специалист по оценке формирует вывод о возможной субъективной стоимости объекта без установления окончательной цены.

Инвестирование является одной из активных форм рыночного взаимодействия и развития экономических систем. Инвестирование в объекты недвижимости преследует различные цели: сохранение денежных средств, получение прибыли от вложений. В соответствии с исходной целью, обосновываются подходящие методы выбора наилучшего варианта вложений, формируется стратегия капиталовложений. Выбор верного метода оценки объекта недвижимости предопределяет инвестиционную политику инвестора, финансовое планирование и тактику реализации инвестиционных решений. Исходя из этого, необходимо учитывать параметры влияния на выбор метода оценки объекта недвижимости:

- 1) анализ рынка объектов недвижимости (динамика сделок, уровень цен на подобные объекты недвижимости);

- 2) описание объекта оценки (характеристика местоположения, право собственности, условия использования, функциональные особенности);
- 3) анализ стоимости (экономические, социальные, административные условия);
- 4) описание аналогичных объектов для изучения потребительских характеристик объекта недвижимости.

Международная практика оценочной деятельности, в т. ч. практика стран постсоветского пространства, выделяет три основных подхода к оценке объектов недвижимости: доходный, затратный и сравнительный (рисунок 1).

Для каждого из представленных подходов предполагается использование собственного инструментария оценки, механизмов и методов. Так, доходный подход заключается в расчете текущей стоимости будущих денежных доходов от используемого объекта недвижимости с помощью методов прямой или непрямой капитализации дохода. По мнению исследователей [7–8], данный подход наиболее целесообразен для расчета рыночной и инвестиционной стоимости объекта.

С практической точки зрения, наиболее эффективным подходом является сравнительный метод, так как наиболее точно определяет рыночную стоимость объекта недвижимости, ориентируясь на сделки с аналогичными объектами. Однако в текущих условиях, использование

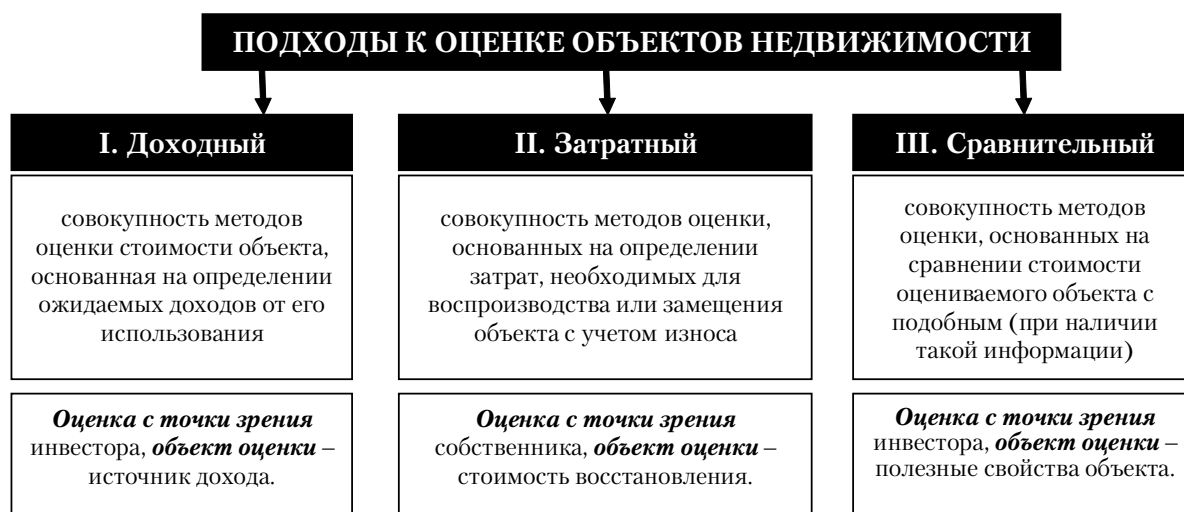


Рисунок 1 – Существующие подходы к оценке недвижимости.

данного метода является затруднительным из-за ограниченности информации об объектах оценки и отсутствии практики руководства ими с позиции наилучшего и наиболее эффективного использования. Это приводит к низкой востребованности объекта ни рынком, ни самим собственником, т.е. занижается его фактическая стоимость. Затратный метод может быть применен лишь для определенных участников рынка. Так для текущего собственника объекта недвижимости или государства его использования является

целесообразным. В то же время, для инвестора не имеет значение балансовая или восстановительная стоимость объекта недвижимости, а лишь его максимальная полезность и доходность. Однако использование данного метода обеспечивает учет затрат на возможную достройку, перестройку, реконструкцию или ремонт объекта недвижимости для его приведения в надлежащий вид и функциональное назначение. На основе проведенного анализа сформулируем критерии оценки объекта недвижимости (рисунок 2).



Рисунок 2 – Критерии оценки объектов недвижимости.

Представленные характеристики позволяют выполнить более качественную оценку объекта недвижимости, так как учитывают интересы различных участников рынка, позволяя при этом ориентироваться на динамику спроса и предложения, конкуренцию на рынке, прогнозы уровня цен на объекты недвижимости. При определении стоимости объекта недвижимости, вне зависимости от выбранного метода, важно учитывать:

- уровень его загрузки (так как его низкое значение снижает отдачу от инвестиций);
- полноту использования объекта недвижимости и получаемые от этого доходы (снижает

эффективность основной деятельности и повышает риск недополучения затрат в будущем).

### Выводы

Выбор метода оценки объекта недвижимости для обоснования принятия инвестиционных решений целесообразно осуществлять на основе идентификации целей и задач оценки, объекта оценки. Это обеспечит согласование интересов участников рынка, заинтересованных в деятельности объекта недвижимости, учет специфических характеристик объекта.

### Литература

1. Об утверждении Стандарта оценки имущества «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки имущества (СО № 1)» [Электронный ресурс] : Приказ Фонда государственного имущества Донецкой Народной Республики № 1579 / Документы Фонда государственного имущества ; введ. 2019.06.28 // Фонд государственного имущества Донецкой Народной Республики [Донецк, 2016–2020]. Режим доступа : <https://gisnpa-dnr.ru/npa/0107-1579-20190628/>.
2. Про затвердження Національного стандарту № 1 «Загальні засади оцінки майна і майнових прав» [Электронный ресурс] : Постанова Кабінету міністрів України № 1440 / Законодавство України ; введ. 2003.09.10 // Ліга-закон. [К., 1991–2020]. Режим доступа : [http://search.ligazakon.ua/l\\_doc2.nsf/link1/KP031440.html](http://search.ligazakon.ua/l_doc2.nsf/link1/KP031440.html).
3. Об утверждении Федерального стандарта оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки» (ФСО 1) [Электронный ресурс] : Приказ Министерства экономического развития Российской Федерации № 297 / Законодательство Российской Федерации ; введ. 20.05.2015 // Электронный фонд правовой и нормативно-технической документации «Техэксперт». [М., 2020]. Режим доступа : <http://docs.cntd.ru/document/420276013>.
4. Об утверждении Федерального стандарта оценки «Цель оценки и виды стоимости» (ФСО 2) [Электронный ресурс] : Приказ Министерства экономического развития Российской Федерации № 298 / Законодательство Российской Федерации ; введ. 2015.05.20 // Электронный фонд правовой и нормативно-технической документации «Техэксперт». [М. : б. и.], [2020]. Режим доступа : <http://docs.cntd.ru/document/420276012>.

### Reference

1. Order of the State Property Fund of the Donetsk People's Republic : On approval of the Property Appraisal Standard «General concepts of appraisal, approaches and requirements for property appraisal (SO № 1)» [Electronic resource]. Access mode : <https://gisnpa-dnr.ru/npa/0107-1579-20190628/> (in Russian).
2. Resolution of the Cabinet of Ministers of Ukraine № 1440 : On approval of the National Standard №1 «General principles of property valuation and property rights» [Electronic resource] / Legislation of Ukraine. Access mode : [http://search.ligazakon.ua/l\\_doc2.nsf/link1/KP031440.html](http://search.ligazakon.ua/l_doc2.nsf/link1/KP031440.html) (in Ukrainian).
3. Order of the Ministry of Economic Development of the Russian Federation № 297 : On approval of the Federal assessment standard «General concepts of assessment, approaches and requirements for the assessment» (FSO 1) [Electronic resource]. Access mode : <http://docs.cntd.ru/document/420276013> (in Russian).
4. Order of the Ministry of Economic Development of the Russian Federation №298 : On approval of the Federal valuation standard «The purpose of valuation and types of value» (FSO 2) [Electronic resource]. Access mode : <http://docs.cntd.ru/document/420276012> (in Russian).
5. Folger, Jean. What You Should Know About Real Estate Valuation [Electronic resource]. In: *Real Estate Investing Guide*. Access mode : <https://www.investopedia.com/articles/realestate/12/real-estate-valuation.asp>.
6. Clifford, Robert. 6 Economic Principles That Affect Real Estate Valuations [Electronic resource]. In: *Home Real Estate Valuation*. Access mode : <https://www.rdcappraisals.com/real-estate-valuation/6-economic-principles-affect-real-estate-valuations/>.



5. Folger, Jean. What You Should Know About Real Estate Valuation [Электронный ресурс] / J. Folger // Real Estate Investing Guide. Режим доступа : <https://www.investopedia.com/articles/realestate/12/real-estate-valuation.asp>.
6. Clifford, Robert 6 Economic Principles That Affect Real Estate Valuations [Электронный ресурс] / R. Clifford // Home Real Estate Valuation. Режим доступа : <https://www.rdcappraisals.com/real-estate-valuation/6-economic-principles-affect-real-estate-valuations/>.
7. Федотова, М. А. Оценка недвижимости [Текст] : учебник / коллектив авторов ; под ред. М. А. Федотовой. Москва : КНОРУС, 2020. 368 с.
8. Ларкина, А. А. Оценка объектов жилой недвижимости как основа для принятия инвестиционного решения [Электронный ресурс] / А. А. Ларкина, Е. А. Хорошилова // Проблемы экономики и менеджмента. 2016. № 5(57). С. 78–83. Режим доступа : <https://cyberleninka.ru/article/n/otsenka-obektov-zhiloy-nedvizhimosti-kak-osnova-dlya-prinyatiya-investitsionnogo-resheniya>.
9. Арашуква, С. М. Особенности оценки недвижимости, приносящей доход, с позиции доходного подхода [Электронный ресурс] / С. М. Арашуква // Имущественные отношения в Российской Федерации. 2013. № 10(145). С. 64–71. Режим доступа : <https://cyberleninka.ru/article/n/osobennosti-otsenki-nedvizhimosti-prinosyaschey-dohod-s-pozitsii-dohodnogo-podhoda>.
10. Хрусталёв, Е. Ю. Методические основы оценки инвестиционной стоимости объектов недвижимости [Электронный ресурс] / Е. Ю. Хрусталев, Л. Б. Калмыков // Финансы и кредит. 2008. № 13 (301). С. 9–17. Режим доступа : <https://cyberleninka.ru/article/n/metodicheskie-osnovy-otsenki-investitsionnoy-stoimosti-obektov-nedvizhimosti>.
11. Озеров, Е. С. Нормативное обеспечение выбора варианта наилучшего и наиболее эффективного использования объекта оценки при определении его рыночной стоимости [Электронный ресурс] / Е. С. Озеров // Имущественные отношения в Российской Федерации. 2010. № 3. С. 75–87. Режим доступа : <https://cyberleninka.ru/article/n/normativnoe-obespechenie-vybora-varianta-nailuchshego-i-naibolee-effektivnogo-ispolzovaniya-obekta-otsenki-pri-opredelenii-ego>.
7. Fedotova, M. A. Property valuation [Text]. M. : Ekonomika, 368 p. (In Russian)
8. Larkina, A. A. Valuation of residential real estate as a basis for making an investment decision [Electronic resource]. In: *Problems of Economics and Management*. 2016. № 5(57). PP. 78–83. Access mode : <https://cyberleninka.ru/article/n/otsenka-obektov-zhiloy-nedvizhimosti-kak-osnova-dlya-prinyatiya-investitsionnogo-resheniya> (in Russian).
9. Arashukova, S. M. Features of real estate appraisal, income-generating, from the perspective of the income approach [Electronic resource]. In: *Property relations in the Russian Federation*. 2013. № 10(145). PP. 64–71. Access mode : <https://cyberleninka.ru/article/n/osobennosti-otsenki-nedvizhimosti-prinosyaschey-dohod-s-pozitsii-dohodnogo-podhoda> (in Russian).
10. Hrustal'ev, E. Y. Methodological foundations for assessing the investment value of real estate objects [Electronic resource]. In: *Finance and credit*. 2008. № 13(301). PP. 9–17. Access mode : <https://cyberleninka.ru/article/n/metodicheskie-osnovy-otsenki-investitsionnoy-stoimosti-obektov-nedvizhimosti> (in Russian).
11. Ozerov, E. S. Regulatory support for choosing the option of the best and most effective use of the subject of assessment when determining its market value [Electronic resource]. In: *Property relations in the Russian Federation*. 2010. № 3. PP. 75–87. Access mode : <https://cyberleninka.ru/article/n/normativnoe-obespechenie-vybora-varianta-nailuchshego-i-naibolee-effektivnogo-ispolzovaniya-obekta-otsenki-pri-opredelenii-ego> (in Russian).

**Гракова Марина Анатольевна** – кандидат экономических наук, доцент кафедры экономики, экспертизы и управления недвижимостью ГОУ ВПО «Донбасская национальная академия строительства и архитектуры». Научные интересы: управление недвижимостью различного функционального назначения.

**Крахина Валентина Анатольевна** – кандидат экономических наук, доцент кафедры экономики, экспертизы и управления недвижимостью ГОУ ВПО «Донбасская национальная академия строительства и архитектуры». Научные интересы: экономическое обоснование функционирования предприятия в условиях низкой инвестиционной активности.

**Гракова Марина Анатоліївна** – кандидат економічних наук, доцент кафедри економіки, експертизи і управління нерухомістю ДООУ ВПО «Донбаська національна академія будівництва і архітектури». Наукові інтереси: управління нерухомістю різного функціонального призначення.

**Крахіна Валентина Анатоліївна** – кандидат економічних наук, доцент кафедри економіки, експертизи і управління нерухомістю ДООУ ВПО «Донбаська національна академія будівництва і архітектури». Наукові інтереси: економічне обґрунтування функціонування підприємства в умовах низької інвестиційної активності.

**Grakova Marina** – Ph. D. (Economics), Associate Professor; Economics, Expertise and Property Management Department; Donbas National Academy of Civil Engineering and Architecture. Scientific interests: real estate management for various functional purposes.

**Krakhina Valentina** – Ph. D. (Economics), Associate Professor; Economics, Expertise and Property Management Department; Donbas National Academy of Civil Engineering and Architecture. Scientific interests: economic justification for the operation of the enterprise in conditions of low investment activity.