УДК 330.13
DOI: 10.17223/19988648/50/8

Т.Я. Филиппова, О.Д. Казаков, Д.Д. Трофимов, В.С. Ющенко

ВЗАИМОСВЯЗЬ ОЦЕНКИ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА И ТЕНДЕНЦИЙ НА РЫНКЕ НЕДВИЖИМОСТИ КАК ОСНОВА ПРИНЯТИЯ УПРАВЛЕНЧЕСКИХ РЕШЕНИЙ ДЛЯ КОНТРАГЕНТОВ

В современных условиях взаимодействия различных контрагентов во внешней среде особое место занимает вопрос оптимизации процессов при реализации контрактов. Это наиболее важно в инвестиционно-строительном комплексе, в связи с чем предлагается обратить внимание на практическое применение реинжиниринга. Проектирование изменений стоимости объекта недвижимости отражает, что на разных этапах жизненного цикла объекта стоимость достигает разных значений, которые отличаются друг от друга. Ценовой диапазон в данном случае подтверждается тенденциями на рынке недвижимости. Традиционно более развитым сегментом рынка недвижимости является сегмент жилой недвижимости. В связи с этим управление объектами и ориентация на стоимостную модель управления при строительстве многоэтажных жилых домов позволят учесть возможный диапазон стоимости для обоснования соответствующих управленческих решений.
Ключевые слова: *оценка стоимости объекта недвижимости, рынок недвижимости, управленческие решения, контрагенты.*

Введение. Методы стоимостных измерений объектов недвижимости представляют существенный практический интерес, особенно прогнозных значений и вариантов их изменений. Потребность в корректном представлении и применении оценки стоимости в управлении объектами недвижимости была всегда. В настоящее время система правового регулирования отношений закрепляет области взаимоотношений оценщиков с различными контрагентами, в связи с чем предприятия и физические лица стали уделять больше внимания вопросам отражения стоимости объектов в бухгалтерской отчетности, для целей налогообложения и т.д. С одной стороны, это стимулирует собственников и иных правообладателей объектов недвижимости для осуществления процесса государственной регистрации и оформления прав на объекты недвижимого имущества, которые находятся в их собственности. С другой стороны, значительно расширился круг контрагентов, которые представлены участниками инвестиционного процесса на этапе проектирования объектов, налоговыми органами и т.д.

Тем самым субъекты экономической деятельности получают возможность проведения мониторинга стоимости, ее анализа. Как показывает практика, не всегда анализируются в полном объеме данные анализа рынка недвижимости, в связи с чем не всегда имеется возможность достаточно надежно и достоверно определить, какова стоимостная ценность для того

или иного объекта недвижимости. Современные информационные технологии являются одним из инструментов для проведения качественного анализа рынка недвижимости и позволяют в результате применения методов реинжиниринга, прогнозирования, моделирования и программирования оценить стоимость объектов с достаточной степенью достоверности. Совокупность данных положений предопределила направление научных поисков в области исследования взаимосвязи оценки стоимости объектов и тенденций на рынке недвижимости.

Постановка задачи. Вопросы управления и принятия решений изучались, анализировались и обсуждались на протяжении многих десятилетий. Каждая новая теория или методика имеет свои преимущества и недостатки. Эти теории можно условно разделить на три группы: традиционные (классическая школа), бихевиористские (неоклассическая школа) и теория системного подхода (современная школа).

Родоначальником традиционной теории является немецкий ученый Макс Вебер, который считал, что для индустриального общества характена новая форма организации, называемая теорией бюрократии, авторитета и власти.

Продолжателем классической школы был Анри Файоль (начало XX в.), который выделил пять ключевых функций эффективного управления: планирование, организацию, руководство, координацию и контроль. Лютер Гулик расширил основные функции управления, включив в него такие, как подбор персонала, составление отчетности и составление бюджета. Значительным вкладом в становление классической школы являются работы Ф.У. Тейлора, Френка и Лилии Гилберт, Джеймса Д. Муни и А.К. Рейли.

Фредерик Тейлор и его современники фактически признавали, что работа по управлению – это определенная специальность и что организация в целом выиграет, если каждая группа работников сосредоточится на том, что она делает успешнее всего. Целью классической школы было создание универсальных принципов управления, соблюдение которых должно было привести организацию к успеху.

Главное, что обнаружили исследователи Э. Мэйо, Д.Дж. Фай-шембергер и А.Н. Уайтхед и что легло в основу развития бихевиористской (неоклассической) теории, это то, что была выявлена общая тенденция повышения производительности со временем, которая проявлялась независимо от применяемого освещения. Был сделан важный вывод о том, что рабочие откликаются на проявленное к ним внимание и что этот отклик важнее многих деталей условий труда. Еще одним вкладом в развитие неоклассического подхода явилась работа «Функции руководителя», написанная Честером Барнардом в 1938 г., главная идея которой состояла в кооперативной системе всех организаций. Задача же управления заключается в том, чтобы создать систему и поддерживать ее в состоянии, которое удовлетворяло бы как организационные, так и человеческие потребности.

Последователи неоклассической школы разрабатывали различные модели частичного участия работников в процессе принятия решений на пред-

приятии, имеющие целью увеличение роста производительности труда за счет повышения заинтересованности работников в своей деятельности.

В России эти принципы нашли отражение в конце 70-х – начале 80-х гг. в форме бригадного подряда в строительстве с привлечением рабочих в определении коэффициента их трудового участия и т.д.

Неоклассическая школа в целом критически относилась к большинству принципов, провозглашенных классическим направлением, полагая, что универсальных норм численности работающих установить невозможно, что оптимальная норма управляемости зависит от способностей конкретных производителей, эффективности организационных связей и производственного контроля, политики которой придерживается организация в отношении степени централизованности принятия решений, а также от результатов ее деятельности.

Современный подход интегрирует и расширяет классические и неоклассические представления, рассматривая организацию в качестве «единого функционирующего организма» на всем этапе ее жизненного цикла.

В настоящее время особого внимания заслуживает стоимостной подход к управлению предприятием.

Стоимость – это общеэкономическое понятие, которое не имеет общепринятого определения.

В общем стоимость может быть разделена на две большие категории: стоимость в обмене и стоимость в пользовании.

Стоимость в пользовании (стоимость использования) – стоимость вещи с точки зрения конкретного пользователя, использующего или собирающегося использовать эту вещь определенным образом для удовлетворения собственных потребностей. Она устанавливается одним лицом (пользователем), поэтому является субъективной.

Стоимость в обмене (стоимость обмена) – стоимость, рассматриваемая в связи с отчуждением вещи и проявляющаяся в форме цены при обмене этой вещи на деньги. В определении имеется в виду цена, которая будет преобладать на свободном, открытом и конкурентном рынке на основе равновесия, устанавливаемого факторами предложения и спроса. Поэтому стоимость в обмене является объективной. Она рассматривается в качечтве обобщенной характеристики привлекательности вещи как предмета обмена с позиций неопределенного числа ее потенциальных обладателей, в совокупности называемых рынком.

Наиболее ярким примером стоимости в обмене служит рыночная стоимость. Следовательно, рыночная стоимость является результатом справедливой сделки, осуществляемой при соблюдении ряда условий: открытости рынка, на котором совершается сделка; конкурентности рынка; типичной мотивации сторон; разумной информированности сторон; достаточного времени, в течение которого объект оценки предлагается на рынке для продажи; использования типичных средств платежа; отсутствия необычных финансовых условий сделки.

На протяжении всей истории развития экономической мысли многие ученые пытались обозначить данную научную категорию. Первое известное исследование стоимости принадлежит Аристотелю. Он был убежден в существовании причин пропорций обмена, имеющих общественный характер.

Четкая формулировка закона стоимости впервые была высказана У. Петти. Он показал, что между величиной полных затрат труда на единицу продукции и средней ее ценой, наблюдаемой на рынке, существует устойчивая зависимость, присущая всем благам, производство, обмен и потребление которых имеют массовый характер [1].

Среди современников А. Смита к осознанию механизма того, как люди на рынке могут узнать, сколько труда затрачено на производство каждого товара, близко подошел Д. Рикардо.

Однако лишь благодаря работам К. Маркса трудовая теория стоимости, основы которой и были заложены У. Петти, приобрела современный вид и практически не претерпела принципиальных изменений до настоящего времени. Многие положения этой теории получили дальнейшее развитие в трудах таких советских ученых, как В.В. Новожилов, В.С. Немчинов [3] и другие исследователи.

Включая последнее десятилетие XIX в., трудовая теория стоимости была господствующей, пока не вышли работы австрийских экономистов Е. Бем-Баверка и К. Менгера. Они считали, что если даже связь пропорций обмена с затратами труда и существует, то она не всеобщая и представляет собой лишь частное следствие подлинного закона стоимости, в основе которого лежит субъективная оценка людьми полезности благ.

Позже, в работах А. Курно, А. Маршала и Ф. Эджуорта, было дано объяснение процесса рыночного ценообразования. Цена блага, выраженная в деньгах, при прочих равных условиях устанавливалась на уровне, равном одновременно предельным издержкам его производства и его предельной полезности.

К середине XX в. неоклассическая теория стоимости получила новое изложение в терминах выявленных предпочтений, предложенных П. Самуэльсоном [4].

В свою очередь, французским экономистом П.Л. де Буагильбером рассматривалась проблема функций стоимости, которая, по его мнению, состояла в обеспечении пропорциональности и сбалансированности хозяйства. В последующем Л. Вальрас впервые представит математическое описание потоков благ и алгоритма принятия решений в конкурентной экономике, основанной на частной собственности.

Благодаря работам Дж. фон Неймана, а также Г. Данцига и Д. Гейла, которые развили идеи Л.В. Канторовича, сложились теоретические и методологические предпосылки решения вопроса о процессе ценообразования и количественных детерминантах стоимости на уровнях национального и мирового рынков.

Со временем неоклассическая теория цен интегрировала результаты исследований таких ученых, как Дж. Кейнс, У. Баумоль, Р. Коуз, Э. Чемберлин и др., однако целостной теории так и не было создано.

В результате именно XX в. стал переломным для экономистов с точки зрения осознания стоимости, когда окончательно сформировались три стоимостные теории: трудовая теория стоимости, теория предельной полезности, современная (неоклассическая) теория цен.

Пока ни одна из теорий стоимости не получила бесспорного подтверждения. Сторонники трудовой теории стоимости считали необходимым условием обмена различие потребительных стоимостей обмениваемых товаров, которые качественно разнородны и поэтому количественно несоизмеримы. По их мнению, обмениваемые товары имеют общую основу – трудовые затраты, которые и определяют меновую стоимость.

Анализ теории предельной полезности позволяет выделить связь категорий «стоимость» и «ценность». Прежде всего отметим, что стоимость товара представляет собой частный случай проявления экономической ценности в определенных конкретных условиях. Человечество не может существовать без экономической деятельности, а экономическая деятельность – без экономической ценности как единства цели и средства. В условиях товарного производства экономические ценности принимают форму стоимости. Современная неоклассическая теория объясняет величину цены на изолированном рынке одного или нескольких товаров, экономическую функцию цены – обеспечение конкурентного равновесия на рынке всех товаров.

Таким образом, проведенный анализ свидетельствует о ключевом значении понятия «стоимость» для современной экономической науки. Однако в связи с многомерностью стоимостной категории не разработана единая теория, которая описывала бы все процессы, связанные с ней.

Вместе с тем разработанные теории стали основой для возникновения и развития множества прикладных экономических направлений. Развивающаяся сегодня оценочная деятельность в ее научных и практических аспектах может рассматриваться как одно из направлений развития стоимостной теории.

В настоящее время рыночная стоимость является одним из основных показателей, характеризующих экономическую эффективность объекта. Несмотря на то, что в теоретических исследованиях данное понятие трактуется различным образом, сейчас существует достаточно устоявшаяся практика оценки рыночной стоимости и общепринятые ее определения, закрепленные законодательно.

Сложность задачи оценки стоимости объектов недвижимости связана с неоднозначностью позиций специалистов по вопросам методологии определения рыночной стоимости объекта исследования, многообразием и неоднородностью структуры задач, которые она призвана решать [5–11].

Таким образом, применение стоимостного подхода связано с осознанием полезности использования аппарата оценки и оцениваемой стоимости в анализе эффективности хозяйствования на объекте оценки и в принятии решений по его развитию. В данном случае, с нашей точки зрения, важно акцентировать сегмент объектов недвижимости, так как они являются основой правоотношений в инвестиционно-строительном комплексе.

Применение стоимостного подхода имеет ряд преимуществ перед альтернативными методиками управления, в том числе объектами недвижимости. Они заключаются в следующем:

– во-первых, изменение стоимости объектов, в том числе объектов в составе имущественного комплекса предприятия, становится индикатором, который учитывают контрагенты;

– во-вторых, стоимостной подход позволяет выделить ключевые факторы стоимости и на их основе создать систему управления недвижимостью;

– в-третьих, стоимостной подход требует постоянного осуществления мониторинга принимаемых управленческих решений, что повышает их эффективность, позволяет оптимально сочетать долгосрочные и краткосрочные цели управления предприятием.

При этом необходимо учесть, что строительство имеет ряд характерных особенностей, которые выделяют его среди других видов производственной деятельности. Эти особенности связаны со специфическими чертами, свойственными строительной продукции и производственному процессу в строительстве.

Особенности строительства можно условно разделить на две группы: технико-экономические и организационно-экономические.

Технико-экономические особенности обусловлены техническими и технологическими особенностями строительной продукции и строительного производства, а организационно-экономические особенности – условиями застройки, принадлежностью и назначением строящихся объектов, характером управления и организации строительства.

Приведем основные особенности строительного производства:

– продукция строительства создается в течение продолжительного периода времени и вызывает необходимость осуществления работ в разных климатических условиях, требующих специфических организационных мероприятий;

– строительство любого объекта осуществляется в определенной естественной природной среде, которая характеризуется своими топографическими, инженерно-геологическими и климатическими условиями;

– рабочие места исполнителей строительных процессов и строительная техника постоянно меняются и во времени, и по положению;

– технология строительного производства требует строгой последовательности в выполнении отдельных его процессов: завершение одного рабочего процесса предшествует началу другого.

Учитывая данные особенности и принимая во внимание систему показателей проектов, которая предполагается традиционно для анализа эффективности проектов при реализации контрактов по строительству жилых объектов, с авторской точки зрения (рис. 1), нельзя забывать стоимостные показатели и параметры, которые следует рассматривать с показателями разных видов стоимости объекта недвижимости.

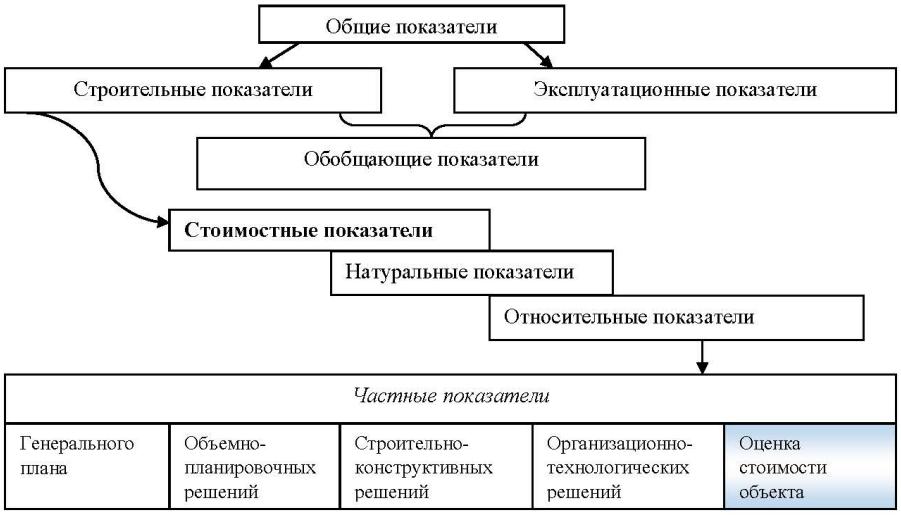


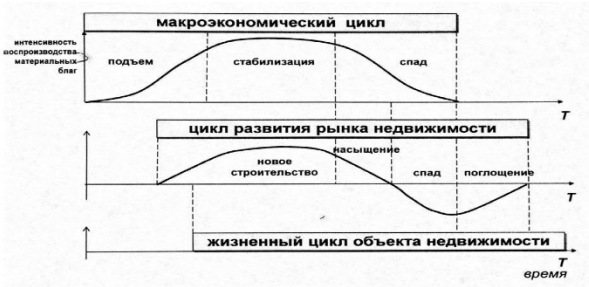
Рис. 1. Предлагаемая система технико-экономических показателей проектов

Тем самым, по нашему мнению, профессиональный девелопмент недвижимости на сегодняшний день органично интегрирован в строительную отрасль и, как универсальный и объективный регулятор, может являться мощным вектором развития проектов. Современные тенденции рынка недвижимости требуют перехода от экстенсивного пути растущего рынка проектов и расширения рынка земельных ресурсов к развитию на основе поиска баланса между возможными рисками. Наиболее перспективным направлением в данном случае является ориентация на стоимостные показатели.

Обобщая принципы, задачи, последовательность процессов строительного производства, представляется целесообразным применение моделирования, как неотъемлемой части эффективного управления предприятием в целом и выполнения отдельных видов строительно-монтажных работ, а также для проведения мониторинга рынка недвижимости.

Любая из операций с недвижимостью рассматривает разных субъектов и контрагентов, которые принимают управленческие решения с учетом стоимостных параметров. При этом к стоимостным параметрам, с нашей точки зрения, следует относить разные виды стоимости, которые могут быть рассмотрены применительно к объекту недвижимости.

Законодательно закрепленные виды стоимости, а именно: рыночная стоимость, инвестиционная стоимость, ликвидационная стоимость, кадастровая стоимость [12], по нашему мнению, находятся в логической взаимосвязи с жизненным циклом объекта надвижимости и непосредственно с циклом развития рынка недвижимости, что отражено на рис. 2.



Взаимосвязь макроэкономического, цикла развития рынка недвижимости и жизненного цикла объекта недвижимости

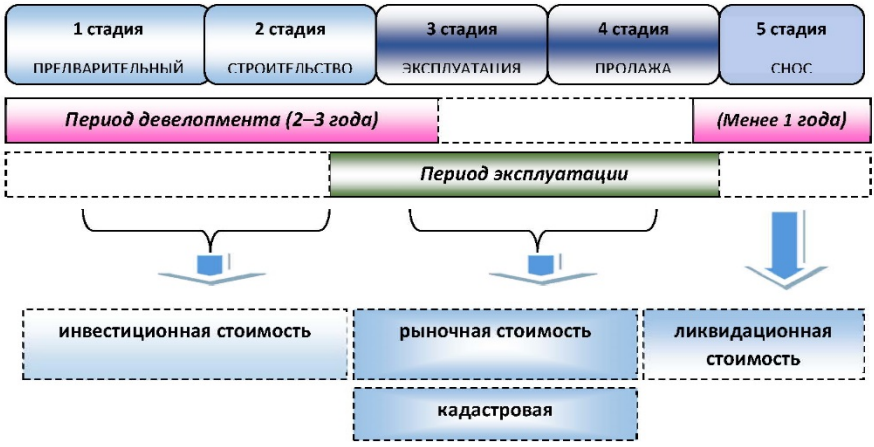


Рис. 2. Выявленная взаимосвязь различных видов стоимости недвижимости и рыночной ценовой динамики на основе жизненного цикла объекта недвижимости.
Примечание: разработано авторами

Учитывая реализацию авторских положений для жилой недвижимости, был выполнен комплексный анализ за 2013–2016 гг. на первичном и вторичном рынках недвижимости в г. Брянске. Это свидетельствует о возможности применения аналитических данных в практической деятельности по управлению недвижимостью, что отражено на рис. 3–7 (первичный рынок недвижимости), рис. 7–10 (вторичный рынок недвижимости).

В целях апробации полученных результатов в области взаимосвязи тенденций рынка недвижимости и стоимости объектов недвижимости была разработана программа на базе платформы Pascal, которая позволяет совместить взаимозависимые процессы строительного производства, жизненный цикл объекта недвижимости и в связи с этим провести прогнозирование авторской модели изменения стоимости объекта жилой недвижимости на основе анализа ценового диапазона.

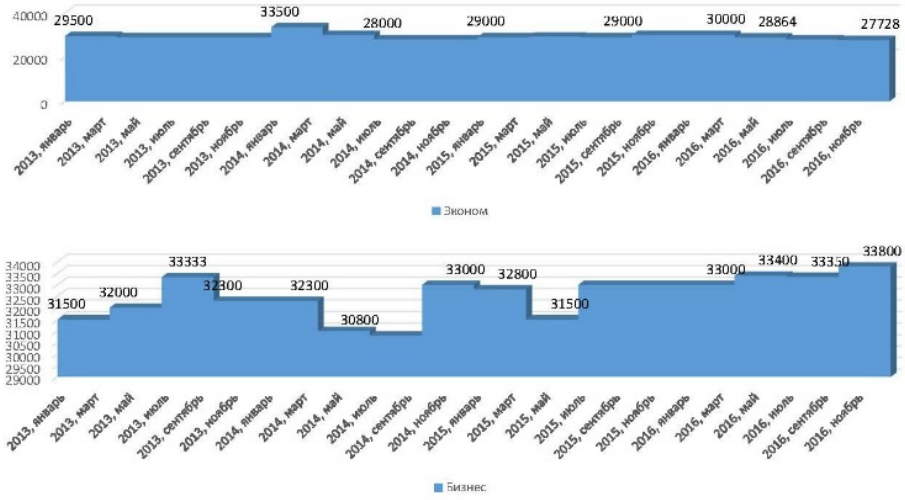


Рис. 3. Динамика цен на первичном рынке жилой недвижимости в г. Брянске по классам квартир. *Примечание*: разработано авторами

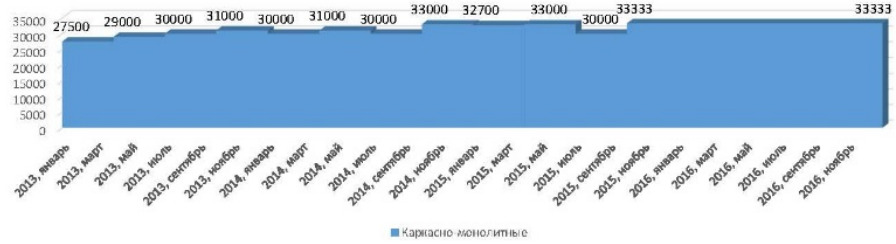


Рис. 4. Динамика цен на первичном рынке жилой недвижимости в г. Брянске в каркасно-монолитных домах. *Примечание*: разработано авторами

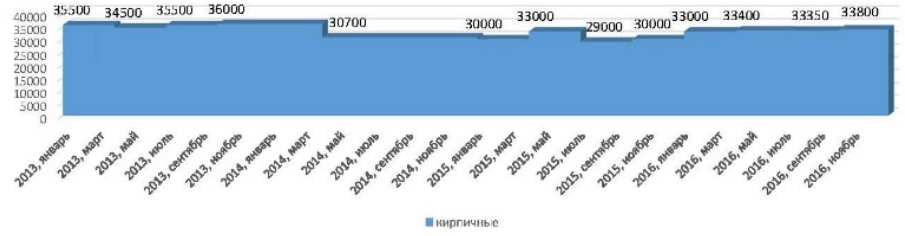


Рис. 5. Динамика цен на первичном рынке жилой недвижимости в г. Брянске в кирпичных домах *Примечание*: разработано авторами

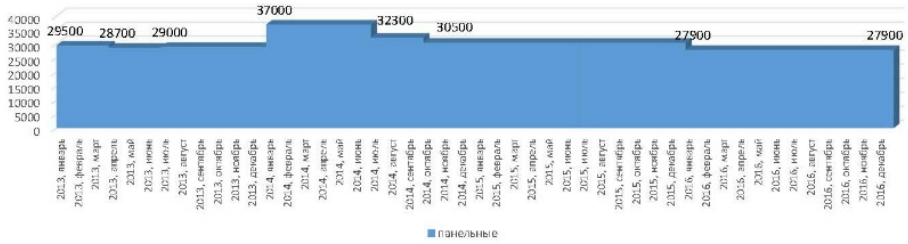


Рис. 6. Динамика цен на первичном рынке жилой недвижимости в г. Брянске в панельных домах. *Примечание*: разработано авторами

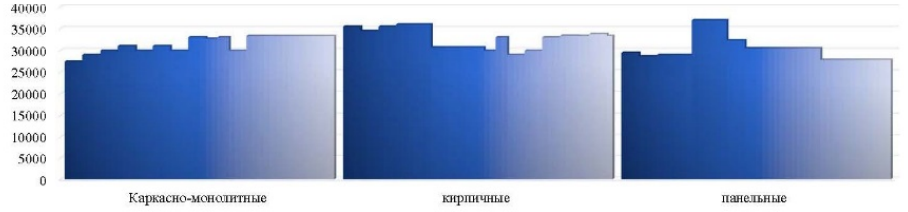


Рис. 7. Сравнительная динамика цен на первичном рынке жилой недвижимости в г. Брянске в зависимости от материала основных конструктивных элементов. *Примечание*: разработано авторами

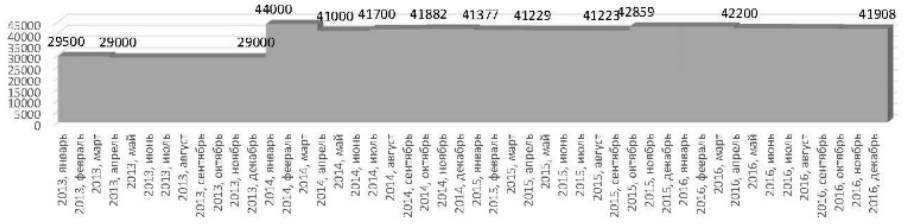


Рис. 8. Динамика цен на вторичном рынке жилой недвижимости в г. Брянске по классу квартир «Эконом». *Примечание*: разработано авторами

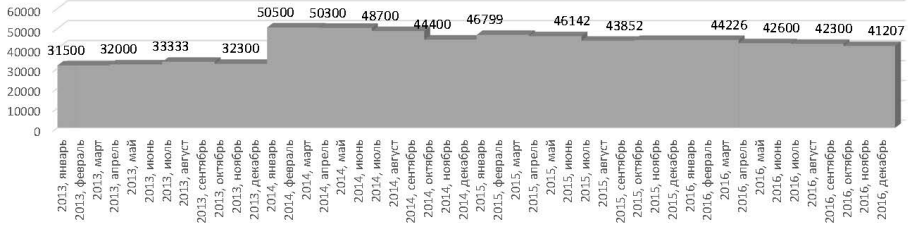


Рис. 9. Динамика цен на вторичном рынке жилой недвижимости в г. Брянске по классу квартир «Бизнес». *Примечание*: разработано авторами

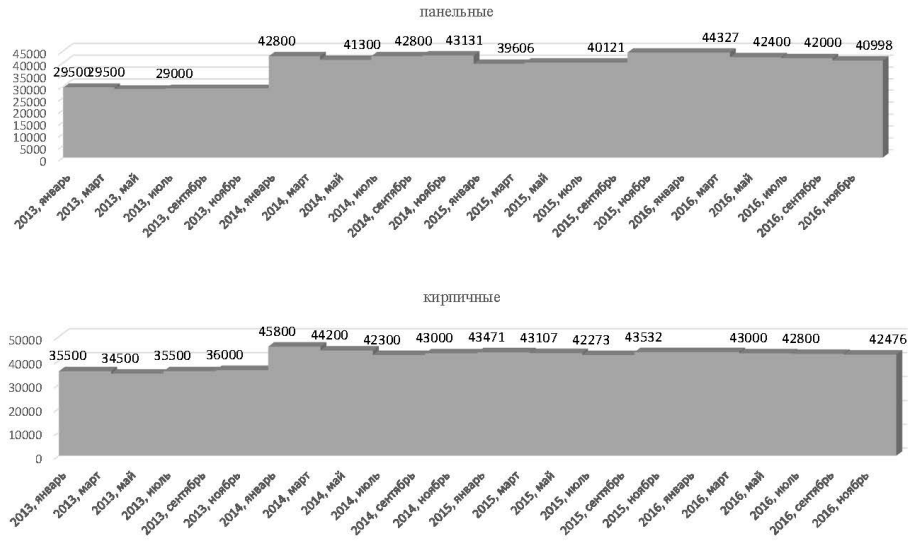


Рис. 10. Динамика цен на вторичном рынке жилой недвижимости в г. Брянске в зависимости от материала основных конструктивных элементов.
Примечание: разработано автором

Тем самым представляется возможным согласованно анализировать и применять реинжиниринг строительного производства и ориентироваться на стоимость объекта недвижимости или ее изменение с сохранением методологической последовательности расчетов разными подходами на разных этапах жизненного цикла объекта недвижимости (пример представлен на рис. 11).

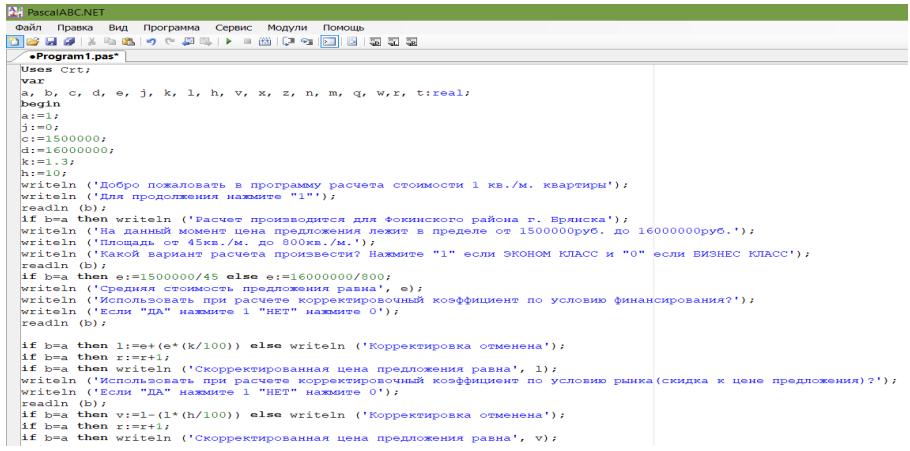


Рис. 11. Программирование авторской модели изменения стоимости объекта жилой недвижимости на основе анализа ценового диапазона (начало).
Примечание: разработано авторами

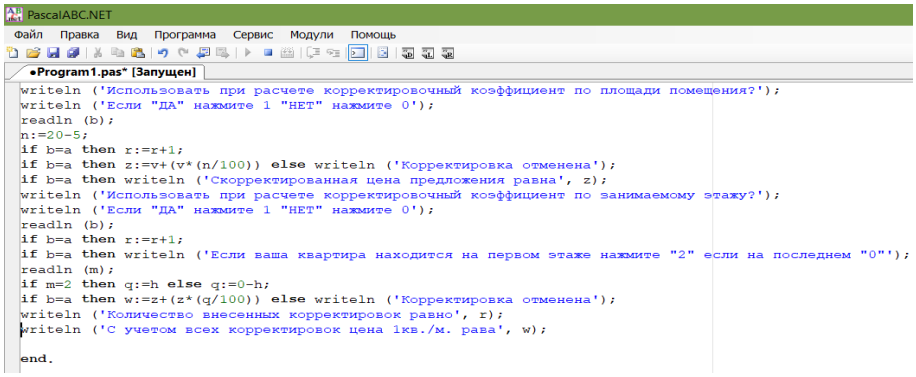


Рис. 11. Окончание (начало см. на с. 123)

Сформулированные авторские предложения по повышению эффективности исследуемого бизнес-процесса, включая усовершенствованную BPMN-модель, и выполненная оценка эффективности предлагаемых мероприятий по совершенствованию бизнес-процессов предприятия позволят учесть стоимость объектов недвижимости при формировании маркетинговой программы реализации объектов, а также возможное сокращение времени выполнения работ на строительном объекте на определенное количество дней.

Проектирование изменения стоимости объекта недвижимости отражает, что на разных этапах жизненного цикла оно целесообразно, так как стоимостные параметры отличаются друг от друга. Это обоснованно подтверждается тенденциями на рынке недвижимости, в связи с чем управление жилой недвижимостью и ориентация на стоимостную модель управления позволят рассмотреть возможный диапазон стоимости для принятия соответствующих управленческих решений.

Результаты:

– обоснована взаимосвязь различных видов стоимости недвижимости и рыночной ценовой динамики на основе жизненного цикла объекта недвижимости;

– показана возможность использования современных информационных моделей для мониторинга рынка недвижимости;

– выполнен анализ рынка жилой недвижимости в г. Брянске;

– сформирована авторская модель управления бизнес-процессами строительного производства многоэтажного жилого дома на основе моделей BPMN и IDEF0 (на примере многоэтажного жилого дома с учетом построения критериальных показателей реинжиниринга по срокам и трудоемкости выполнения строительно-монтажных работ, тенденций на рынке недвижимости);

– проведено программирование авторской модели изменения стоимости объекта жилой недвижимости на основе анализа ценового диапазона в г. Брянске;

– выполнена оценка эффективности предлагаемых решений в сфере практического применения реинжиниринга и программирования в сфере оценки стоимости объекта недвижимости с учетом его жизненного цикла.

Литература

1. *Петти У.* Экономические и статистические работы / пер. с англ. М. : Соцэгиз, 1940. 182 с.

2. *Шмулевич Т.В.* Конкурентоспособность предприятий в переходной экономике (на материалах целлюлозно-бумажной промышленности) : дис. … канд. экон. наук. СПб., 1998. 19 с.

3. *Немчинов В.С.* Общественная стоимость и плановая цена. М. : Наука, 1970. 496 с.

4. *Samuelson P.A.* Foundations of Economic Analysis. London : Harvard University Press, 1983. P. 219–321.

5. *Оценка* бизнеса: учеб. [для вузов] / под ред. А.Г. Грязновой, М.А. Федотовой. 2-е изд., перераб. и доп. М. : Финансы и статистика, 2005. 736 с.: ил.

6. *Оценка* недвижимости : учеб. / под ред. А.Г. Грязновой, М.А. Федотовой. М. : Финансы и статистика, 2005. 496 с.: ил.

7. *Оценка* рыночной стоимости недвижимости : учеб. и практ. пособие / под ред. В.Н. Зарубина, В.М. Рутгайзера. М. : Дело, 1998. 384 с.

8. *Мищенко В.Я., Трухина Н.И., Мещерякова О.К.* Экономические методы управления имущественным комплексом : учеб. пособие. Воронеж, 2003. 114 с.

9. *Симионова Н.Е.* Методы оценки имущества: бизнес, недвижимость, земля, машины, оборудование и транспортные средства. Ростов н/Д : Феникс, 2006. 312 с.

10. *Филиппова Т.Я., Кузовлева И.А., Благодер Т.П.* Экономика недвижимости : учеб. пособие. Брянск : Полиграм-Плюс, 2016. 81 с.

11. *Филиппова Т.Я., Благодер Т.П.* Стоимость: актуальные аргументы для управления на основе методологических подходов // Глобальная наука. Развитие и новации : сб. науч. тр. по матер. V Междунар. научно-практич. конференции, 28 февраля 2017. Рим : Л-Журнал, 2017. С. 45–55.

12. *Федеральный* стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)», утвержден приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. № 298.

The Relationship Between Object Valuation and Trends in the Real Estate Market as the Basis for Contractors' Management Decisions

Vestnik Tomskogo gosudarstvennogo universiteta. Ekonomika – Tomsk State University Journal of Economics. 2020. 50. pp. 113–126. DOI: 10.17223/19988648/50/8

Tatyana Ya. Filippova, Bryansk State University of Engineering and Technology (Bryansk, Russian Federation). E-mail: T.Ya.Filippova@yandex.ru

Oleg D. Kazakov, Bryansk State University of Engineering and Technology (Bryansk, Russian Federation). E-mail: kod8383@mail.ru

Dmitriy D. Trofimov, Bryansk State University of Engineering and Technology (Bryansk, Russian Federation). E-mail: trofim31@hotmail.com

Viktoriya S. Yushchenko, Bryansk State University of Engineering and Technology (Bryansk, Russian Federation).E-mail: vika.vika.yushchenko@yandex.ru

Keywords: real estate valuation, real estate market, management decisions, contractors.

In the modern conditions of various contractors' interaction in the external environment, the issue of optimizing processes in the implementation of contracts is of particular significance. This is particularly important in the investment and construction sector; therefore, it is proposed to pay attention to the practical application of reengineering. Designing changes in the value of a property reflects that, at different stages of the life cycle, this value is different. The price range, in this case, is confirmed by trends in the real estate market. Traditionally, the most developed segment of the real estate market is the residential real estate segment. In this regard, the management of objects and the focus on the cost model of management in the construction of multi-storey residential buildings will take into account the possible range of cost to justify appropriate management decisions.

References

1. Petty, W. (1940) *Ekonomicheskie i statisticheskie raboty* [The economic and statistical writings]. Translated from English. Moscow: Sotsetsgiz.

2. Shmulevich, T.V. (1998) *Konkurentosposobnost' predpriyatiy v perekhodnoy ekonomike (na materialakh tsellyulozno-bumazhnoy promyshlennosti)* [Competitiveness of enterprises in a transition economy (based on materials from the pulp and paper industry)]. Economics Cand. Diss. St. Petersburg.

3. Nemchinov, V.S. (1970) *Obshchestvennaya stoimost' i planovaya tsena* [Public value and target price]. Moscow: Nauka.

4. Samuelson, P.A. (1983) *Foundations of Economic Analysis*. London: Harvard University Press. pp. 219–321.

5. Gryaznova, A.G. & Fedotova, M.A. (eds) (2005) *Otsenka biznesa* [Business Valuation]. 2nd ed. Moscow: Finansy i statistika.

6. Gryaznova, A.G. & Fedotova, M.A. (eds) (2005) *Otsenka nedvizhimosti* [Real estate appraisal]. Moscow: Finansy i statistika.

7. Zarubin, V.N. & Rutgayzer, V.M. (eds) (1998) *Otsenka rynochnoy stoimosti nedvizhimosti* [Establishment of the market value of real estate]. Moscow: Delo.

8. Mishchenko, V.Ya., Trukhina, N.I. & Meshcheryakova, O.K. (2003) *Ekonomicheskie metody upravleniya imushchestvennym kompleksom* [Economic methods of managing property complexes]. Voronezh: Voronezh State University of Architecture and Civil Engineering.

9. Simionova, N.E. (2006) *Metody otsenki imushchestva: biznes, nedvizhimost', zemlya, mashiny, oborudovanie i transportnye sredstva* [Property valuation methods: Business, real estate, land, machinery, equipment and vehicles]. Rostov-on-Don: Feniks.

10. Filippova, T.Ya., Kuzovleva, I.A. & Blagoder, T.P. (2016) *Ekonomika nedvizhimosti* [Real Estate Economics]. Bryansk: Poligram-Plyus.

11. Filippova, T.Ya. & Blagoder, T.P. (2017) [Cost: Relevant arguments for management based on methodological approaches]. *Global'naya nauka. Razvitie i novatsii* [Global Science. Development and Innovation]. Proceedings of the International Conference. 28 February 2017. Rome: L-Zhurnal. pp. 45–55. (In Russian).

12. Russian Federation. (2015) *Federal'nyy standart otsenki "Tsel' otsenki i vidy stoimosti (FSO № 2)", utverzhden prikazom Minekonomrazvitiya Rossii ot 20 maya 2015 g. № 298* [The federal valuation standard "Purpose of valuation and types of value (FSO No. 2)", approved by Order of the Ministry of Economic Development of Russia No. 298 of May 20, 2015]. [Online] Available from: http://base.garant.ru/71034722/.