

**Чепурных Анастасия Павловна**

студентка

**Черкашина Татьяна Алексеевна**

канд. экон. наук, доцент

ФГБОУ ВО «Ростовский государственный

экономический университет (РИНХ)»

г. Ростов-на-Дону, Ростовская область

## **АКТУАЛЬНЫЕ ПРОБЛЕМЫ ОЦЕНКИ ПОРТФЕЛЯ КОРПОРАТИВНОЙ НЕДВИЖИМОСТИ**

***Аннотация:** в научной статье поднимаются вопросы необходимости создания нового научно-практического направления независимой методологии оценки портфельной оценки недвижимости. Рекомендуется классифицировать портфель недвижимости по функциям и экономическому составу. Кроме того, в статье рассматриваются особенности оценки и регулирования стоимостью портфеля корпоративной недвижимости, в край отличающейся от индивидуальной оценки отдельных объектов, но тем не менее не относящиеся к кадастровой оценке.*

***Ключевые слова:** портфель корпоративной недвижимости, классификация, факторы оценки, совокупная инвестиционная стоимость.*

Портфель корпоративной недвижимости- совокупность объектов недвижимости, связанных по признаку единства цели владения и пользования. Интерпретация недвижимого имущества корпорации как портфеля обусловлена рядом индивидуальных факторов, влияющих на его стоимость (Рис.1.)

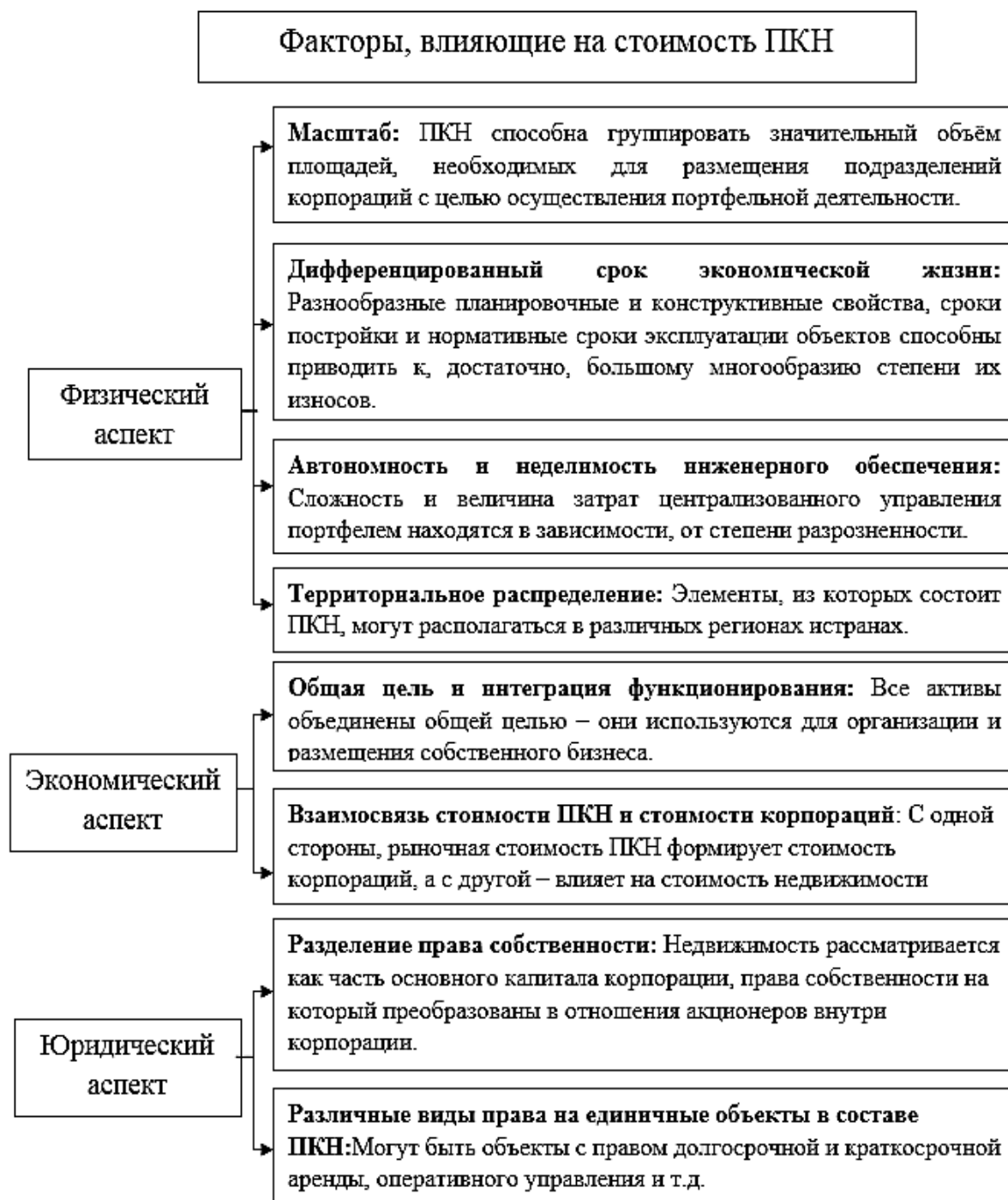


Рис. 1. Факторы, влияющие на стоимость РЕН

Основные результаты:

1. Доказана рациональность вместе с индивидуальной и массовой оценкой признания необходимым развитие портфельной оценки недвижимости как нового научно-практического направления.
2. Выделена классификация портфелей недвижимости.
3. Определено понятие портфеля корпоративной недвижимости.

## 4. Определено понятие портфеля (Рис.2.).

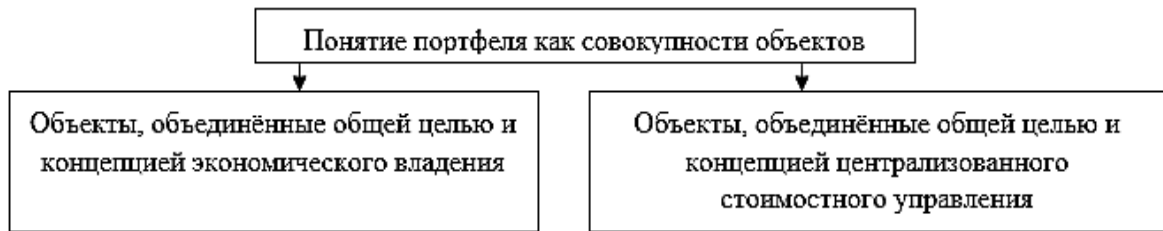


Рис. 2. Понятие портфеля

5. Определен принцип, по которому рыночную стоимость портфеля корпоративной недвижимости можно оценить как совокупную инвестиционную стоимость.

6. Показаны методические нюансы и факторы оценки портфеля корпоративной недвижимости, из которых вытекают дальнейшие важные задачи:

- проект модели учета влияния финансовой ёмкости части рынка на портфель недвижимости натурального объема и натурального объема;
- изучение зависимости удельной цены недвижимости от общей площади, класса качества и местонахождения объектов;
- создание методики учета дифференцированного срока жизни отдельных элементов в структуре производственных комплексов;
- создание методики расчета стоимости портфеля корпоративной недвижимости.

### ***Список литературы***

1. Слезко Л.В. Оценка недвижимого имущества в системе корпоративного управления собственностью: Дис. ... канд. экон. наук / Л.В. Слезко. – М., 2008.
2. Черкашина Т.А. Кадастровая стоимость недвижимости для целей налогообложения / Т.А. Черкашина, Е.С. Захарченко // Финансовое образование в течение всей жизни – основа инновационного развития России: Сборник материалов конференции. – Ростов н/Д: Изд-во РГЭУ (РИНХ), 2010. – С. 276–279.
3. Косарев А.А. Формирование системы управления комплексами и портфелями недвижимости: Дис. ... канд. экон. наук / А.А. Косарев. СПб., 2004.