

**ГУМАНИТАРНЫЕ НАУКИ**

**Экономические науки**

**Экономика и управление народным хозяйством**

*Денисова Н.А., кандидат экономических наук, доцент*

*Ашалян Л.Н., кандидат экономических наук, доцент*

*Колосова Г.М., кандидат технических наук, доцент*

*Женжебир В.Н., кандидат экономических наук, доцент*

*Филатов В.В., кандидат технических наук, доцент*

*(Московский государственный университет технологий и управления)*

**УПРАВЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТЬЮ БИЗНЕСА  
НА ОСНОВЕ ИМУЩЕСТВЕННОГО ПОДХОДА**

Бизнес с точки зрения менеджера-оценщика – это совокупность недвижимости, активов, знаний и опыта трудового коллектива, имиджа предприятия, а также организация нормального их совместного функционирования [9].

Оценка рыночной стоимости включает в себя определение стоимости объекта или отдельных прав в отношении оцениваемого объекта, например, права аренды, права пользования и т.д. Зачастую, рыночная стоимость оцениваемого бизнеса является очевидной для ее владельцев или возможных покупателей. Однако, после проведения оценки рыночной стоимости, ее цена может быть значительно скорректирована. Для определения этой реальной стоимости и производится процедура оценка.

Главная задача оценки – оценить имущественные права владельца (рыночную стоимость), для возможной последующей передачи этих прав. При чем, передача прав может быть, как возмездной, так и безвозмездной. В обоих случаях владелец (продавец), также как и покупатель (получатель), будет иметь информацию о прибыли или убытке от продажи/покупки (передачи/получении) собственности. Помимо упомянутой рыночной стоимости, существуют и другие виды стоимости, такие как: страховая, инвестиционная, стоимость частичных имущественных прав, ликвидационной стоимости и т.п., для определения которых в настоящее время прибегают к услугам менеджеров-оценщиков [7].

Рыночная оценка может быть проведена в отношении таких объектов, как:

- действующий бизнес предприятия
- земельные участки
- объекты жилой недвижимости (квартиры, коттеджи, дома)
- объекты коммерческой недвижимости (офисные помещения, гостиницы, торговые и складские площади)
- объекты промышленной недвижимости (здания, сооружения, промышленные комплексы)
- инженерные коммуникации (мосты, путепроводы, газо- и нефтепроводы, теплосети)
- объекты незавершенного строительства

Оценка рыночной стоимости бизнеса означает определение наиболее вероятной цены, которая сложится при продаже объекта собственности на конкурентном и открытом рынке