

УДК 336.7:330.131.7 (045)

Методология управления портфелем недвижимости в составе собственного капитала и активов банка

ФЕДОТОВА МАРИНА АЛЕКСЕЕВНА, доктор экономических наук, профессор, заместитель проректора по научной работе Финансового университета, заслуженный экономист РФ
E-mail: mfedotova2007@mail.ru

СТЕРНИК СЕРГЕЙ ГЕННАДЬЕВИЧ, доктор экономических наук, профессор кафедры «Оценка и управление собственностью» Финансового университета
E-mail: sgs728@mail.ru

ТЕЛЕСHEВ ГРИГОРИЙ ВЛАДИМИРОВИЧ, начальник отдела методологии управления недвижимостью ПАО «Сбербанк»
E-mail: gteleshev@gmail.com

Аннотация. Предыдущий мировой финансовый кризис, начавшийся в США с кризиса ипотечных деривативов, заставил все мировое сообщество осознать рискованную взаимосвязь динамики рынков недвижимости и глобального финансового рынка. В числе реакций на кризис были повышение нормативов достаточности капитала и ужесточение требований к внутренним процедурам оценки достаточности капитала банков, нашедшие отражение в обновленном своде банковских стандартов Basel III, которые могут существенно повлиять на динамику рынка недвижимости за счет более консервативной политики банков при кредитовании под залог недвижимости.

Банк России и вся банковская система России также стремятся модернизироваться в соответствии со стандартами Basel III, и в целом движение по этому вектору можно считать успешным по многим аспектам банковской деятельности. Вместе с тем до настоящего времени имеет место методологическое и техническое отставание российской банковской системы в эффективности управления портфелем недвижимости как составной частью собственного капитала банков. Поэтому на основе сравнения доли стоимости недвижимости в активах международных банковских групп и банков России в настоящей статье делается вывод о большей подверженности российских банков рискам изменения стоимости недвижимости по сравнению с международными финансовыми группами.

Очевидно, что экономическая эффективность отдельных объектов и всего портфеля недвижимости в составе собственного капитала и активов Банка непрерывно влияет на его капитализацию в течение всего жизненного цикла объектов недвижимости - от замысла о создании/приобретении/аренде для использования в основной деятельности Банка до момента отчуждения/ликвидации. Исходя из данного положения в статье сформулированы система понятий о ключевых аспектах и рисках, основные принципы, методы и функции комплексного эффективного управления портфелем недвижимости в составе собственного капитала и активов банка, а также обосновано научно-практическое направление дальнейшего совершенствования управления банковской недвижимостью на основе расчетных методик, в том числе учитывающих актуальные результаты мониторинга и прогнозирования рынков недвижимости.

Ключевые слова: управление капиталом, управление недвижимостью, риски управления, банковские риски, портфель недвижимости, управление портфелем активов, рынок недвижимости, рыночная стоимость.

Methodology of managing the real estate portfolio consisting of own capital and bank assets

FEDOTOVA MARINA A., Doctor of Economics, Professor, Deputy Pro-rector for Research in the Finance University, the honored economist of the RF
E-mail: mfedotova2007@mail.ru

STERN IK SERGEI C., Doctor of Economics, Professor of the department, "The evaluation and managing the Finance University real estate"
E-mail: sgs728@mail.ru

TELESHEV GRICORY V., the head of the department „Methodology of managing the OJSC „Sberbank” real estate”
E-mail: gteleshev@gmail.com

Abstract. The previous financial world crisis started in the USA with mortgage derivatives crisis made the whole world community realize the risky interrelation between the dynamics of real estate markets and global financial market. Amongst the reactions on crisis there were the raising of capital adequacy ratio and hardening the requirements towards the capital adequacy ratios evaluation internal procedure reflected in a new set of Basel III banking standards which can substantially influence the dynamics of real estate market at the expense of more conservative banking credit policy on real estate security.

The Bank of Russia and all Russia banking system are also striving to upgrade according to Basel III standards and in the whole the movement along this vector can be considered successful in all the aspects of banking activity. However up to present time there is a methodological and technical lag of Russia banking system in the efficiency of managing the real estate portfolio as a constituent of bank own capital. That's why on the basis of comparing the real estate cost share in the assets of international banking groups and Russia banks this article summarizes the Russia banks' exposure to the risks of the real estate cost changes in comparison with international financial groups.

It's obvious that the economical efficiency of separate objects and the whole real estate portfolio consisting of own capital and bank assets constantly influences its capitalization during the whole real estate objects' lifespan, i. e. from the intention to create/acquisition/lending for the usage in the Bank main activity up to the moment of takeover/liquidation. Reasoning from the given provision the article formulates the concepts system about the key aspects and risks based on principles, methods and functions of complex effective managing the real estate portfolio consisting of own capital and bank assets. The research direction of further improving managing bank real estate on the basis of calculating techniques including the monitoring actual results and real estate market forecast is also justified.

Keywords: stock managing, managing the real estate, risks management, bank risks, real estate portfolio, assets portfolio management, real estate market, market cost.

Актуальность темы и постановка задачи

Одним из наихудших сценариев развития любого национального и транснационального экономического кризиса (падения производства, занятости и потребления) может стать его переход в финансовый кризис (резкое снижение стоимости активов в национальной финансовой

системе), а затем в банковский кризис (неспособность национальной банковской системы отвечать по своим обязательствам).

Предыдущий финансовый кризис в США заставил все мировое сообщество осознать рискованную взаимосвязь динамики рынков недвижимости и глобального финансового рынка [1]. Среди первых реакций на кризис были

повышение нормативов достаточности капитала и ужесточение требований к внутренним процедурам оценки достаточности капитала банков, нашедшие отражение в обновленном своде банковских стандартов Basel III, которые могут существенно повлиять на динамику рынка недвижимости за счет более консервативной политики банков при кредитовании под залог недвижимости.

Банк России и вся банковская система России также стремятся модернизироваться в соответствии со стандартами Basel III, и в целом движение по этому вектору является успешным по многим аспектам банковской деятельности. Вместе с тем до настоящего времени имеет место методологическое и техническое отставание российской банковской системы в эффективности управления портфелем недвижимости как составной частью собственного капитала банков [2, 3].

Экономическая эффективность отдельных объектов и всего портфеля недвижимости в составе собственного капитала и активов Банка непрерывно влияет на его капитализацию в течение всего жизненного цикла объектов недвижимости — от замысла о создании/приобретении/аренде для использования в основной деятельности Банка до момента отчуждения/ликвидации.

Одной из исторических особенностей российской банковской системы является повышенная доля и, соответственно, повышенный совокупный риск владения недвижимостью в составе собственного капитала банков по сравнению с зарубежными банками и международными финансовыми группами (*HSBC, ICBC, Santander* и др.).

Например, портфель недвижимости *HSBC* сравним по площади с портфелем недвижимости Сбербанка. При этом долевое соотношение (по площади объектов) недвижимости в собственности и в аренде Сбербанка и *HSBC* противоположно (20/80% против 90/10%). Частично данный факт объясняется большей развитостью инструментов рынка недвижимости за рубежом по сравнению с Россией, в частности распространенностью сделок *sale-leaseback* (продажа с обратной арендой) в практике управления

корпоративной недвижимостью международных финансовых групп (как пример, продажа с обратной арендой штаб-квартиры *HSBC*, сделка по продаже с обратной арендой сети отделений банка *BBVA* фонду недвижимости *RREEF* под управлением *Deutsche Bank*) и др.

Исходя из изложенного, необходимым направлением повышения устойчивости национальной финансовой и банковской системы является разработка методологической базы управления портфелями недвижимости банков в составе их собственного капитала во взаимосвязи с мониторингом соответствующих рынков недвижимости.

В настоящей статье предлагается система некоторых научных обобщений, которая может быть положена в основу дальнейшего развития методологии и практики управления портфелем банковской недвижимости в российской банковской системе, включающая:

- цели и задачи управления портфелем банковской недвижимости;
- основные понятия и определения методологии управления портфелем банковской недвижимости;
- принципы управления портфелем банковской недвижимости;
- риски управления портфелем банковской недвижимости;
- ключевые аспекты риска снижения рыночной стоимости портфеля недвижимости как составной части собственного капитала и активов банка.

Цели и задачи управления недвижимостью банка

Основной целью управления портфелем недвижимости банка является гарантированное обеспечение текущей операционной деятельности банка и стратегии его развития при наименьшей совокупной стоимости владения недвижимостью.

Другими словами, минимизация совокупной стоимости владения недвижимостью банка не может иметь место за счет потери качества в управлении и эксплуатации недвижимости или за счет снижения уровня возлагаемого на нее сервиса. Портфель недвижимости

банка всегда должен содержать необходимое и достаточное количество и качество площадей, предоставляемых для функционирования подразделений банка и обслуживания его клиентов.

Основными задачами эффективного управления недвижимостью банка в порядке приоритета являются следующие.

1. Гарантированное обеспечение производственных потребностей подразделений банка точно в срок и на оптимальных для банка условиях. В том числе планирование портфеля недвижимости в соответствии как с долгосрочной стратегией банка, так и с учетом текущих (краткосрочных) потребностей в размещении подразделений банка (более краткосрочных по временному горизонту, чем цикл жизни отдельных объектов недвижимости или портфеля недвижимости в целом).

2. Создание условий, обеспечивающих безопасность и охрану труда сотрудников банка (в соответствии с требованиями трудового законодательства).

3. Снижение совокупной стоимости владения портфелем недвижимости банка.

4. Снижение рисков владения недвижимостью и рисков ее эксплуатации.

5. Извлечение дохода от сдачи в аренду собственных объектов недвижимости банка, не используемых в основной деятельности, если выбытие этих объектов из портфеля недвижимости банка нецелесообразно.

6. Построение системы управления недвижимостью (с учетом лучших практик и моделей управления корпоративной недвижимостью) и обеспечение ее эффективного функционирования.

7. Стандартизация и автоматизация процессов управления недвижимостью и организация их постоянного совершенствования (в интеграции с общепанковскими автоматическими системами управления).

Основные понятия и определения методологии управления портфелем банковской недвижимости

Предлагается следующий открытый перечень.

Недвижимость банка — объекты недвижимого имущества (земельные участки, здания, сооружения, помещения, части помещений), находящиеся в пользовании у банка на основании прав аренды, собственности или на ином праве и предназначенные для размещения персонала, оборудования и товарно-материальных ценностей в целях обеспечения бизнес-технологических процессов в основной или вспомогательной деятельности и в реализации стратегии банка.

Портфель недвижимости банка — совокупность объектов недвижимости банка, объединенных по территориальному или иному признаку.

Объектное управление недвижимостью банка — способ управления, когда под управлением находится отдельный объект недвижимости банка, для которого (в соответствии с его классификацией) определены и зафиксированы цель и концепция его использования, в рамках которой реализуются мероприятия по его управлению и эксплуатации.

Портфельное управление недвижимостью банка — способ управления, когда под управлением находится группа объектов недвижимости банка (из которых формируется портфель объектов недвижимости банка), для которой определены общая стратегия и концепция управления, а также реализуются общие (для всех объектов группы) мероприятия по их управлению.

Жизненный цикл объекта недвижимости банка — последовательность этапов существования объекта недвижимости от замысла о его создании/приобретении/аренде до его отчуждения/ликвидации. Необходимо различать экономический, физический и юридический жизненные циклы объекта недвижимости банка.

Совокупная стоимость владения (англ. Total Cost of Ownership, TCO) — общая величина затрат, которые несет банк с момента возникновения до момента прекращения у него прав на объект недвижимости и исполнения полного объема обязательств, связанных с владением, распоряжением и использованием объекта недвижимости, включая:

- трансакционные издержки (совокупные затраты, связанные с осуществлением сделок с недвижимостью);

- расходы на содержание (коммунальные расходы, эксплуатация);

- расходы на аренду;
- расходы на амортизацию;
- расходы на стоимость фондирования;
- расходы по снижению рисков;
- иные необходимые расходы.

Риск (для целей управления недвижимостью банка) — неблагоприятное событие (явление, обстоятельство, условие), с определенной вероятностью негативно влияющее на характеристики портфеля недвижимости, характеристики его отдельных объектов и показатели результативности функционирования системы управления недвижимостью.

Система управления недвижимостью банка — организационно-экономический механизм своевременного и качественного обеспечения функциональной деятельности банка объектами недвижимости в необходимом и достаточном количестве с минимальной совокупной стоимостью владения ими.

Рынок недвижимости — сектор национальной (региональной, местной) экономики, объединяющий в сложную социально-экономическую систему элементы «субъекты», «объекты», «процессы» и «функции управления ими» в процессах создания (развития), потребления (использования, эксплуатации) и обмена (торгового оборота) недвижимости [4-6].

Принципы управления недвижимостью банка

Управление недвижимостью банка осуществляется на основании следующих принципов:

1. *Принципы классифицирования объектов недвижимости банка и их площадей.* Прежде всего на основе инвентаризации портфеля в банке необходима внутренняя классификация объектов недвижимости, обусловленная различием в управлении и эксплуатации этих объектов по ряду признаков, а именно:

- по целям использования в основной деятельности банка;

- по характеру реализуемых бизнес- и технологических процессов;

- по технико-экономическим функциональным подходам к эксплуатации и нормам размещения персонала и оборудования;

- по особенностям отнесения (аллокации) расходов по объекту;

- по подходам к формированию рыночной стоимости и др.

В дополнение к основной классификации могут вводиться дополнительные (уточняющие) классификаторы объектов, не противоречащие основной классификации, например:

- по категориям качества и стандартам эксплуатации: класс А (высокий стандарт), класс В (средний стандарт), класс С (бюджетный стандарт);

- по степени использования: используемые, частично используемые, неиспользуемые;

- по направлениям использования недвижимости: сдача в аренду, размещение сотрудников и имущества банка, временные помещения для переезда сотрудников, объекты для реконструкции и т.д.;

- по способам поступления (выбытия) недвижимости. В части поступления: в результате строительства, реконструкции, приобретения, аренды, в результате перехода права собственности на объекты залога для использования в основной деятельности и иные. В части выбытия объектов недвижимости: продажа, отказ от аренды, списание, ликвидация и др.;

- по признаку наличия застройки (земельные участки): свободные от застройки, застроенные земельные участки.

Число и содержание внутренних классификаций объектов недвижимости определяются исключительно производственными потребностями банка и задачами оптимизации управления.

2. *Принципы целеполагания и ограничения в управлении недвижимостью банка:*

- *принцип стратегического соответствия* — управление недвижимостью должно быть ориентировано на достижение стратегических целей банка;

- *принцип клиентоориентированности* — управление недвижимостью должно быть

ориентировано на максимально полное удовлетворение производственных потребностей банка (подразделений и сотрудников банка), точно в срок и с необходимым качеством;

- *принцип законности* — управление недвижимостью должно осуществляться с неукоснительным соблюдением требований законодательства Российской Федерации в течение всего жизненного цикла объекта недвижимости.

3. *Принципы организации управления недвижимостью:*

- *принцип комплексного подхода* — сочетает объектный и портфельный подходы к управлению недвижимостью (на протяжении всего жизненного цикла объекта недвижимости) и представляет собой неразрывное единство всех составляющих, включая финансы, процессы, клиентов и персонал;

- *принцип информационной прозрачности* — предписывает необходимость обеспечения постоянного поступления, обработки и анализа оперативной информации об объектах и процессах в системе управления недвижимостью для принятия своевременных управленческих решений;

- *принцип постоянного улучшения* — систематическое совершенствование процессов управления недвижимостью с учетом лучших практик (как внутренних, так и мировых);

- *принцип стандартизации* — единообразный подход к управлению объектами недвижимости и площадями в соответствии с их классификацией;

- *принцип планирования целевого (нормативного) размера портфеля* — планирование и нормирование размера портфеля, исходя из производственных стандартов, текущей и целевой численности персонала.

4. *Принципы финансового управления недвижимостью:*

- *принцип бережливости* — принятие решений в управлении портфелем недвижимости банка осуществляется, исходя из экономии ресурсов и предотвращения потерь;

- *принцип эффективности* — управление портфелем недвижимости банка осуществляется на основании анализа расходов на управление недвижимостью и ее эксплуатацию, а также с учетом необходимости повышения доходов и

прибыли от сдачи в аренду и продажи неиспользуемых в основной деятельности объектов банка.

Риски управления недвижимостью банка

Открытый перечень рисков включает в себя:

- риск прекращения операционной деятельности банка на объекте вследствие аварий/пожаров на объекте, прочих форс-мажорных обстоятельств либо в случае потери объекта;

- риск возникновения аварий и отказов оборудования/инженерных систем/коммуникаций и пр. (без прекращения операционной деятельности банка);

- риск возникновения несчастных случаев на объектах;

- риск утраты или повреждения имущества (физический);

- риск утраты/ограничения прав на объект недвижимости банка из-за действий третьих лиц (правовой);

- риски принятия ошибочных управленческих решений, влекущих за собой финансовые потери;

- риск некомпетентности/недобросовестности/умышленного мошенничества контрагентов и участников процесса управления недвижимостью банка;

- риск нарушения законодательных и подзаконных актов и нормативов;

- риск изменения государственных мер регулирования в сферах охраны окружающей среды, землепользования, ценообразования, налогообложения и муниципального законодательства в регионах присутствия (административные барьеры, трудности при предоставлении коммунальных услуг, подключении к инженерным сетям и т.д.);

- риск снижения рыночной стоимости портфеля недвижимости в составе собственного капитала и активов банка.

Создание современной системы управления недвижимостью банка должно обеспечить предотвращение, снижение или компенсацию рисков, возникающих в ходе управления недвижимостью и ее эксплуатации.

Ключевые аспекты риска снижения рыночной стоимости портфеля недвижимости в составе собственного капитала и активов банка

С 1 января 2016 г. вступает в силу Положение Банка России о порядке бухгалтерского учета различных нефинансовых активов, в том числе недвижимости банков [7] (далее — ПБУ ЦБ), содержащее следующую норму: «Оценка справедливой стоимости основных средств, нематериальных активов, недвижимости, временно неиспользуемой в основной деятельности, долгосрочных активов, предназначенных для продажи, запасов, средств труда и предметов труда, полученных по договорам отступного, залога, назначение которых не определено, осуществляется в порядке, определенном Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости», введенным в действие на территории Российской Федерации приказом Минфина России от 18 июля 2012 года № 106н «О введении в действие и прекращении действия документов Международных стандартов финансовой отчетности на территории Российской Федерации», зарегистрированным Министерством юстиции Российской Федерации 3 августа 2012 года № 25095 (Российская газета от 15 августа 2012 года)».

Указанный международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости» однозначно трактует методы определения справедливой стоимости как методы определения рыночной стоимости индивидуальным сравнительным подходом и/или методами массовой оценки, в частности с использованием «рыночных множителей, возникающих из комплекта сопоставимых показателей» и «матричного ценообразования».

Банк России дополнительно подтверждает это прямым текстом в п. 2.24 ПБУ ЦБ: «При определении переоцененной стоимости объектов основных средств могут быть использованы действующие цены на активном рынке аналогичных объектов основных средств, полученные из внешних источников, сведения об уровне цен, опубликованные в средствах массовой информации и специальной литературе,

экспертные заключения о справедливой стоимости объектов основных средств и тому подобное».

Следовательно, в условиях падающего рынка недвижимости показатели достаточности капитала и другие показатели финансовой устойчивости банка могут ухудшиться:

- при переоценке его портфеля недвижимости по текущей рыночной стоимости;
- при вынужденной реализации портфеля или его части в кризисных/стрессовых условиях для банка;
- при обычной реализации (плановом выбытии) или очередной переоценке недвижимости, ранее приобретенной по завышенной по отношению к рынку цене.

Отсюда следует необходимость осуществления в банке мониторинга и прогнозирования тенденций рынка недвижимости как базовой функции в управлении риском снижения рыночной стоимости портфеля недвижимости.

На основании данной функции целесообразно осуществлять [8-10]:

- установление лимитов «аппетита к риску» снижения стоимости недвижимости на уровне портфеля недвижимости банка в целом (например, как отношение балансовой/остаточной стоимости недвижимости к общему размеру активов банка);
- установление лимитов первоначальной стоимости создания/приобретения/аренды новых объектов недвижимости;
- своевременное и достаточное финансовое резервирование под уценку или стрессовое выбытие текущих объектов;
- контроль лимита расходов по эксплуатации недвижимости, используемой в основной деятельности банка;
- своевременное обеспечение доходного использования недвижимости, не используемой в основной деятельности банка и не планируемой к выбытию по различным причинам.

Выводы

В настоящей статье сформулированы открытые для дальнейшего научного обсуждения и развития основные понятия о ключевых аспектах и рисках, а также принципы, методы и

функции комплексного эффективного управления портфелем недвижимости в составе собственного капитала и активов банка.

Риски управления портфелем недвижимости в составе собственного капитала и активов отражаются на финансовых показателях банков и влияют на устойчивость российской банковской системы в большей степени, чем это имеет место в банковской практике за рубежом.

В текущих экономических условиях наиболее угрожающий характер из рассмотренных рисков имеет риск снижения рыночной стоимости портфеля недвижимости в составе

собственного капитала и активов. Поэтому управление банковской недвижимостью целесообразно совершенствовать на основе расчетных методик, в том числе учитывающих актуальные результаты мониторинга и прогнозирования рынков недвижимости. Разработка комплекса таких методик в рамках эффективной системы управления портфелем недвижимости банка представляется важной научной и практической задачей в интересах обеспечения устойчивости и роста капитализации банковской системы в национальной экономике.

Литература

1. Киткина В.В. Новые тенденции на мировом рынке ипотечной секьюритизации MBS и covered bonds // Банковское дело. 2011. № 2. С. 39-44.
2. Joseph Rubin, Stephan Giczewski, Matt Olson. Basel III's implications for commercial real estate. [Электронный ресурс]. Режим доступа: [http://www.ev.com/Publication/vwLUAssets/BaselJirs_implications_for_commercial_real_estate/\\$FILE/EY-Basel_III_implications_for_commercial_real_estate.pdf](http://www.ev.com/Publication/vwLUAssets/BaselJirs_implications_for_commercial_real_estate/$FILE/EY-Basel_III_implications_for_commercial_real_estate.pdf) (дата обращения: 24.09.2015).
3. Julie E. Benzet, Maureen A. Welch. Redefining Corporate Real Estate. [Электронный ресурс]. Режим доступа: <http://realestate.wharton.upenn.edu/research/papers/full/537.pdf> (дата обращения: 24.09.2015).
4. Стерник Г.М., Стерник С.Г. Анализ рынка недвижимости для профессионалов. М.: Экономика, 2009. 606 с.
5. Экономико-математические модели оценки недвижимости / С.В. Грибовский, М.А. Федотова, Г.М. Стерник, Д.Б. Житков // Финансы и кредит. 2005, январь. № 3 (171). С. 24-43.
6. Стерник Г.М., Стерник С.Г., Муратова Е.В. Экономико-правовой анализ понятий «недвижимый объект» и «недвижимость» в целях рыночного классифицирования недвижимых объектов по юридическому статусу // Экономика. Налоги. Право. 2010. № 2. С. 36-44.
7. Положение о порядке бухгалтерского учета основных средств, нематериальных активов, недвижимости, временно неиспользуемой в основной деятельности, долгосрочных активов, предназначенных для продажи, запасов, средств труда и предметов труда, полученных по договорам отступного, залога, назначение которых не определено, в кредитных организациях (утв. Банком России от 22.12.2014 № 448-П. [Электронный ресурс]. Режим доступа: <http://www.cbr.ru/analytics/accounting/files/448-p.pdf> (дата обращения: 24.09.2015).
8. Тагасиев А.М., Мурычев А.В. Антикризисное управление кредитными организациями. М.: Юнити-Дана, 2010. 544 с.
9. Федотова М.А., Тазихина Т.В., Мальцев А.С. Количественные методы анализа зависимости финансовой устойчивости от стоимости компании // Эффективное антикризисное управление. 2014. № 2 (83). С. 52-62.
10. Чичуленков Д. А. Особенности управления портфелем банковских активов // Финансы и кредит. 2009. № 12. С. 41-46.

References

1. Kiyatkina V. V. New tendencies on the world mortgage market MBS security and covered bonds. *Bankovskoye delo*. 2011, No. 2, pp. 39-44 (in Russian).

2. *Joseph Rubin, Stephan Giczewski, Matt Olson*. Basel III's implications for commercial real estate. [http://www.ev.com/Publication/vwLUAssets/Basel_Iirs_implications_for_commercial_real_estate/\\$FILE/EY-Basel_III_implications_for_commercial_real_estate.pdf](http://www.ev.com/Publication/vwLUAssets/Basel_Iirs_implications_for_commercial_real_estate/$FILE/EY-Basel_III_implications_for_commercial_real_estate.pdf) (accessed date: 24.09.2015) (in English).
3. *Julie E. Benezet, Maureen A. Welch*. Redefining Corporate Real Estate. URL: <http://realestate.wharton.upenn.edu/research/papers/full/537.pdf> (accessed date: 24.09.2015) (in English).
4. *Sternik G.M., Sternik S.M.* Real estate market analysis for professionals. Moscow, 2009. 606 p. (in Russian).
5. *Sternik G.M., Sternik S.M., Zhitkov D.B.* Economic and mathematic models of real estate assessment. *Finansy i kredit*. 2005, No. 3 (171), pp. 24-43 (in Russian).
6. *Sternik G.M., Sternik S.M., Muratova E.V.* Economic and legal analysis of the concepts „a real object" and „real estate" for purposes of market classifying the real objects according to their juridical status. *Ekonomika. Nalogy. Pravo*. 2010, No. 2, pp. 36-44 (in Russian).
7. A provision about the order of accounting the major means, intangible assets, real estate assigned for sale, stores, labour means and labour objects received from the agreements of buyout, mortgage, which assignment is not denned in credit organizations. Dated 22.12.2014 № 448-P. URL: <http://www.cbr.ru/analytics/accounting/files/448-p.pdf> (accessed date: 24.09.2015) (in Russian).
8. *Tavasiev A.M., Murichev A.V.* Credit organizations anti-crisis management. Moscow, 2010, 544 p. (in Russian).
9. *Fedotova M.A., Tazihina TV., Maltsev A. S.* Cardinal methods of analysis the financial stability dependence on the company cost. *Efektivnoye antikrizisnoye upravlenie*. 2014, No. 2 (83), pp. 52-62 (in Russian).
10. *Chichulenkoy D.A.* The peculiarities of assets portfolio management. *Finansi i kredit*. 2009, No. 12, pp. 41-46 (in Russian).