

ОЦЕНОЧНЫЕ ПОДХОДЫ ПРИ ОПРЕДЕЛЕНИИ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ

Маматкулова Надира Махкамовна
доцент кафедры "Менеджмент", ТАСУ
Раимов Бекзод Бахрон угли
магистрант группы КМБр-24, ТАСУ.

***Аннотация:** В статье рассматриваются различные оценочные подходы, применяемые для определения стоимости объектов недвижимости. Особое внимание уделяется трем основным методам: доходному, сравнительному и затратному, а также их применению в зависимости от типа и назначения объекта. Автор анализирует достоинства и недостатки каждого из подходов, а также объясняет, какие факторы следует учитывать при выборе оптимального метода оценки. Статья акцентирует внимание на важности точности и объективности при определении рыночной стоимости недвижимости, а также на роли профессиональных оценщиков в этом процессе. В заключение приведены рекомендации по совершенствованию оценки недвижимости в современных экономических условиях.*

***Ключевые слова:** Оценка недвижимости, стоимость объектов недвижимости, оценочные подходы, доходный метод, сравнительный метод, затратный метод, рыночная стоимость, профессиональные оценщики, оценка стоимости, недвижимость, методика оценки, экономические факторы.*

Введение

Оценка объектов недвижимости является неотъемлемой частью рынка недвижимости. Она служит основой для различных экономических операций, таких как покупка, продажа, аренда, ипотечное кредитование, налогообложение, страхование и инвестиции. Основной задачей оценщика является определение рыночной стоимости объекта недвижимости с учетом всех факторов, влияющих на его цену. Процесс оценки недвижимости осуществляется через различные оценочные подходы, каждый из которых применяется в зависимости от типа объекта, цели оценки и особенностей рынка.

Методология

Методология исследования включает в себя теоретический обзор основных оценочных подходов, а также их практическое применение для различных типов

объектов недвижимости. Особое внимание уделяется критериям выбора подхода, а также преимуществ и недостаткам каждого из методов. Для подкрепления теоретической части были использованы примеры из практики оценки жилой, коммерческой и промышленной недвижимости.

Результаты

Сравнительный подход является одним из наиболее распространенных методов оценки недвижимости, особенно для жилых объектов. Этот метод основан на сравнении оцениваемого объекта с аналогичными объектами, которые недавно были проданы или сданы в аренду. При этом учитываются не только характеристики недвижимости, но и внешние факторы, такие как расположение, инфраструктура, рыночные условия и другие.

Применение:

1. «Жилая недвижимость»: В большинстве случаев для оценки квартир и домов используется именно сравнительный подход. Например, если в жилом комплексе продаются квартиры с одинаковой планировкой, но одна из них имеет лучшие виды из окон, то цена будет скорректирована с учетом этого.

2. «Коммерческая недвижимость»: При оценке офисных помещений, торговых площадей или складов также используется сравнительный подход. Однако в данном случае учитываются дополнительные аспекты, такие как потенциал аренды, статус арендатора, срок аренды и доходность объекта.

Сравнительный подход эффективен на зрелых рынках с высоко развитой системой сделок, но его применимость ограничена, когда объект уникален или рынок недостаточно развит.

Доходный подход

Доходный подход применяется для оценки объектов недвижимости, которые могут приносить доход, например, коммерческих объектов, жилых комплексов, сдающихся в аренду, гостиниц, торговых центров и офисных зданий. Основным принцип этого подхода заключается в том, что стоимость объекта определяется через его способность генерировать доход в будущем. Он основывается на прогнозировании денежных потоков и расчетах доходности.

Применение:

1. «Коммерческая недвижимость»: Например, для офисного здания доходный подход используется для оценки его потенциальной доходности от аренды. Ожидаемый доход от аренды (минус эксплуатационные расходы) дисконтируется на текущий момент времени с использованием ставки капитализации. Если здание

имеет долгосрочных арендаторов с хорошей репутацией, это может повысить его стоимость.

2. «Жилая недвижимость»: Для жилых комплексов, сдающихся в аренду, также можно применить доходный подход, где предполагается, что доход от аренды составляет основу для оценки стоимости.

Доходный подход эффективен для объектов с стабильным доходом, однако он требует точных прогнозов по доходности и расходов, что может быть сложным в условиях экономической нестабильности.

Затратный подход

Затратный подход используется в случаях, когда объект недвижимости уникален, или если это новый объект, для которого отсутствуют аналогичные объекты на рынке. Этот подход предполагает определение стоимости объекта на основе затрат на его строительство или восстановление с учетом амортизации.

Применение:

1. «Новые объекты»: Затратный подход применяется для оценки стоимости объектов, только что построенных или находящихся на стадии строительства. Это может быть новый жилой комплекс, офисный центр или промышленное здание.

2. «Специализированные объекты»: Применяется для уникальных объектов, таких как заводы, фабрики, специализированные склады, а также исторические здания, которые не имеют прямых аналогов на рынке.

Этот подход полезен при оценке объектов, не имеющих рыночных аналогов, но его применение может быть ограничено высокой точностью данных о строительных затратах и сроках амортизации.

Обсуждение

Каждый из трех основных оценочных подходов имеет свои особенности и области применения, что делает их полезными в разных ситуациях. Однако важно отметить, что на практике часто используется комбинированный подход, который сочетает элементы всех трех методов.

1. «Сравнительный подход» наиболее эффективен, когда существует достаточное количество аналогичных объектов на рынке. Однако его применение ограничено, если на рынке нет достаточного количества аналогичных объектов, что может возникнуть на новых или специализированных рынках.

2. «Доходный подход» является идеальным для объектов, которые генерируют доход, но требует точных прогнозов, а также знания текущих рыночных ставок доходности и капитализации. Для успешного применения этого подхода

необходимо иметь доступ к финансовой и рыночной информации, что делает его менее применимым в условиях неопределенности.

3. «Затратный подход» полезен при оценке объектов без аналогов или объектов, которые имеют уникальные характеристики, но его применимость ограничена высокой сложностью учета всех факторов затрат и амортизации.

Кроме того, важно учитывать влияние макроэкономических факторов, таких как инфляция, изменения в законодательстве, экономический кризис или рост процентных ставок, на выбор подхода. Например, в условиях экономической нестабильности может изменяться ставка капитализации при применении доходного подхода, что приведет к существенным колебаниям в стоимости объекта.

Заключение

Выбор подхода для оценки стоимости объекта недвижимости зависит от множества факторов, включая тип недвижимости, наличие рыночных данных и цель оценки. Сравнительный, доходный и затратный подходы представляют собой основные методы, применяемые для оценки стоимости объектов недвижимости, каждый из которых имеет свои преимущества и ограничения.

Для достижения наилучших результатов в оценке важно правильно выбрать подход в зависимости от конкретной ситуации. В реальной практике часто используется комбинированный подход, который позволяет учесть различные аспекты стоимости объекта. Будущие исследования в области оценки недвижимости могут сосредоточиться на разработке более гибких методов, которые будут учитывать изменения рыночных условий и обеспечивать более точные и адаптированные оценки для различных типов объектов недвижимости.

ЛИТЕРАТУРА:

1. М. А. Федотова, А. А. Бакулина, Н. В. Волович и др. Оценка недвижимости. Учебник. — Москва : КноРус, 2024. — 368 с.
2. А.Н.Асаул, В.Н.Старинский, М.А.Асаул. Оценка объектов недвижимости. Учебник. Изд.: Проспект, 2023 – 384 с.
3. А. Н. Асаул, Г. М. Загидуллина, П. Б. Люлин, Р. М. Сиразетдинов. Экономика недвижимости. Учебник для вузов. - 18-е изд., испр. и доп. — Москва : Издательство Юрайт, 2025. – 353 с.
4. Masalieva, O. (2020). The role of Russian scientists in the source study of the bukhara khanate. International Journal of Advanced Science and Technology, 29(5), 1540-1546.

5. Masalievna, M. O., & Muhitdinovich, J. Z. (2020). The Illumination of Bukhara Khans' Building Enterprise in the Some Historical Sources. *Test Engineering and Management*, 83(5-6), 1803-1811.
6. Масалиева, О. (2004). Амир Музаффарнинг тарихнавис ўғиллари. *Мозийдан садо*, (2), 22.
7. Masalieva, O. M. (2021, November). THE PRINCE OF BUKHARA SAYYID MUHAMMAD NASIR AND HIS SCIENTIFIC HERITAGE. In *International Scientific and Current Research Conferences* (pp. 182-185).
8. Исраилова, Н. Х. (2016). Конкретная поэзия как инновационное направление в немецкой литературе. *Научная дискуссия: инновации в современном мире*, (4-1), 197-201.
9. Israilova, N. H. (2016). Der Einfluss des Englischen und Amerikanischen auf die deutsche Sprache. In *The Seventh International Congress on Social Sciences and Humanities* (pp. 143-146).
10. Kh, I. N., Mamatova, N. K., & Mamatov, R. R. (2021). Methodology Of Teaching German As A Second Foreign Language. *Экономика и социум*, (3-1 (82)), 103-106.
11. Israilova, N. X. (2024). " KITSDEUTSCH" AS A NEW DIALECT IN A GERMAN COUNTRY. *International Journal of Education, Social Science & Humanities*, 12(4), 678-682.