

ПРИНЦИПЫ ОЦЕНКИ НЕДВИЖИМОСТИ

Ильгар Нариман оглы Мамедов

доктор философии по экономике, диссертант по программе доктора наук

Азербайджанского архитектурно-строительного университета,

ORCID: 0000-0001-8973-3697

Comrad71@rambler.ru

АННОТАЦИЯ

В статье рассмотрены важные составляющих теоретического фундамента процесса оценки - это принципы оценки недвижимости. Они представляют собой основные правила оценки стоимости объектов недвижимости. Принципы оценки недвижимости могут различаться в зависимости от конкретной методики оценки и стандартов, но обычно включают в себя следующие основные принципы, которые рассмотрены ниже.

Ключевые слова: оценка стоимости, принципы оценки, оценщик, адекватность оценки, инвестиционный процесс.

PRINCIPLES OF REAL ESTATE VALUATION

Ilgar Nariman Mammadov

Ph.D in economics,

doctor of science program's student

Azerbaijan Architectural and

Construction University.

ABSTRACT

In the article, the principle or value assessments of real estate are reviewed, which are the important elements of theoretical foundation of the value process. They are the main rules for value assessment of the of the real estate. The principles of real estate valuation may differ depending on specific valuation method and standard, however they usually include the following main principle which are reviewed in detail below.

Key words: value assessment, valuation principles, appraisers, valuation adequacy, investment process.

ВВЕДЕНИЕ

Оценка стоимости – одна из основных сфер экономической деятельности. Она обеспечивает информационную основу для принятия управленческих решений в бизнесе и государственном управлении, способствует структурной перестройке экономики, формированию конкурентной рыночной среды, активизации инвестиционных про-

цессов. Оценочная деятельность, призвана обеспечивать равные права всем членам общества путем справедливой оценки их имущественных прав и обязательств. Развитие оценочной деятельности – составная часть общего процесса реформирования экономики и создания правового государства. Основным элементом в оценочной деятельности, является оценка стоимости недвижимого имущества. Недвижимость является центральным звеном всей системы рыночных отношений, выполняя одновременно две важнейшие функции: средство производства и предмет личного потребления.

ОСНОВНЫЕ ПРИНЦИПЫ ОЦЕНКИ

Оценка недвижимости - это процесс определения стоимости недвижимого имущества, такого как земля, здания, дома и коммерческие объекты. Это важный процесс, используемый в различных сферах, включая продажу, покупку, страхование, налогообложение и финансовое планирование. Одной из важных составляющих теоретического фундамента процесса оценки являются принципы оценки. Они представляют собой основные правила оценки стоимости объектов оценки. В их основу положены модели типичного поведения людей, наблюдавшиеся за тысячелетия экономической деятельности. Эти принципы носят общий социально-экономический характер, но оценщиков интересует в первую очередь их интерпретация как закономерностей формирования стоимости объекта оценки [1].

Принципы оценки недвижимости могут различаться в зависимости от конкретной методики оценки и стандартов, но обычно включают в себя следующие основные принципы которые мы рассмотрим ниже.

Принцип независимости и непредвзятости (Principle of independence and impartiality) в оценке недвижимости является одним из ключевых принципов, который гарантирует объективность и надежность оценки. Этот принцип подразумевает, что оценщик должен действовать независимо и без предвзятости, то есть не должен иметь интересов или сторонних влияний, которые могли бы повлиять на результат оценки.

Оценщик должен быть независимым и непредвзятым, не имея интересов, которые могли бы повлиять на результат оценки. Это обеспечивает объективность процесса оценки [2].

Принцип антиципации (Principle of Anticipation) относится к понятиям, используемым в различных областях, таких как планирование, управление, психология и другие. Этот принцип означает способность предвидеть будущие события или потребности и принимать меры заранее для их учета или предотвращения. В оценочной деятельности он гласит, что стоимость недвижимости определяется ожидаемой будущей пользой и доходностью этой недвижимости для ее владельца. Оценщик учитывает будущие изменения в окружающей среде, рынке и другие факторы, которые могут влиять на стоимость.

Принцип сравнения (Principle of Comparison) может иметь как положительные, так и отрицательные аспекты. С одной стороны, сравнение может помочь принимать обоснованные решения и улучшать качество бизнеса и других областей. С другой стороны, неправильное сравнение или сравнение с недостоверными данными может привести к ошибкам и недопониманию. Использование сравнения недвижимости с аналогичными объектами, которые были проданы или арендованы недавно, полагается на рыночные данные и аналогичные сделки для определения стоимости.

При использовании метода сравнения оценщик должен учитывать различия между оцениваемой недвижимостью и сравниваемыми объектами, такими как размер, местоположение, состояние и другие характеристики. Эти различия корректируются, чтобы получить точные оценочные данные [3].

Принцип подстановки (Principle of Substitution) в оценке является важным концептом в финансовой оценке и анализе. Этот принцип гласит, что для оценки стоимости актива или инвестиции можно использовать информацию о стоимости аналогичных активов или инвестиций. Принцип подстановки предполагает, что рынок оценивает активы сходным образом, и, следовательно, сопоставимые активы имеют сходные цены. Предполагает, что покупатель не будет платить больше за недвижимость, если он может приобрести аналогичное имущество за меньшую стоимость.

Принцип адаптации (Principle of Adjustment). Принцип адаптации в оценке, как правило, означает способность оценщика адаптировать методы и подходы к оценке с учетом конкретных условий

или особенностей оцениваемой ситуации. Этот принцип признает, что нет универсального метода оценки, который подходит ко всем ситуациям, и что оценщик должен быть гибким и способным применять разные методы и подходы в зависимости от конкретных обстоятельств.

Принцип конформности (Principle of Conformity) в оценке указывает на необходимость и важность того, чтобы оценка соответствовала применимым стандартам и нормативам, принятым в конкретной области оценки. Этот принцип гарантирует, что оценка является правильной, точной и надежной, и что она проводится в соответствии с установленными процедурами и требованиями. Принцип конформности гласит, что стоимость недвижимости будет наиболее высокой, когда она соответствует местным нормам, стандартам и ожиданиям. Например, жилая недвижимость оценивается выше, если она соответствует стандартам жизни в данной местности.

Принцип парадокса (Principle of Regression and Progression) в оценке относится к ситуации, когда оценка или восприятие чего-либо противоречиво или непоследовательно. Этот парадокс может возникнуть из-за различий во взглядах, ценностях, ожиданиях или информации, которая доступна разным людям или группам. Вот пример принципа парадокса в оценке: утверждает, что стоимость недвижимости может быть влиянием соседних объектов. Например, если рядом с недвижимостью находится объект более высокого класса, это может повысить стоимость собственности (прогрессия), и наоборот, наличие низкокачественных объектов может снизить стоимость (регрессия).

Принцип анализа рынка (Principle of Market Analysis) в оценке относится к систематическому изучению рыночных условий и факторов, влияющих на ценность, спрос и предложение товаров, услуг или активов. Этот принцип является ключевым элементом оценки стоимости бизнеса, акций, недвижимости и других активов, а также помогает определить стратегические решения и инвестиционные возможности.

Принцип анализа рынка в оценке заключается в том, что оценщик должен анализировать текущее состояние рынка недвижимости, включая спрос и предложение, чтобы понять, какие факторы могут влиять на стоимость [4].

Принцип адекватности (Principle of Adequacy) в оценке подразумевает, что оценка должна быть выполнена в соответствии с принятыми стандартами и методологией, а также должна отражать реаль-

ную стоимость оцениваемого актива или объекта. Этот принцип гарантирует, что оценка будет точной, надежной и соответствующей целям, для которых она проводится. Оценка должна быть адекватной и соответствовать целям, для которых она проводится. Оценщик должен учесть все факторы, которые могут повлиять на стоимость недвижимости, и предоставить объективную оценку.

ВЫВОДЫ

Принципы оценки недвижимости служат основой для проведения профессиональных оценок стоимости недвижимости. Эти принципы пред-

ставляют собой набор правил и стандартов, которые оценщики должны соблюдать, чтобы обеспечить объективность, надежность и адекватность оценки. Эти принципы помогают обеспечить качество и надежность оценки недвижимости и служат основой для профессиональных стандартов и этических норм в области оценки. Их соблюдение важно для обеспечения доверия к результатам оценки и для того, чтобы оценщики могли выполнять свою работу с высоким уровнем профессионализма и ответственности. Важно подчеркнуть, что эти принципы могут варьироваться в зависимости от региона и организации.

СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННОЙ ЛИТЕРАТУРЫ:

1. Трифонов Н.Ю. Комплексная оценка недвижимости: учебное пособие. – Минск: Вышэйшая школа, 2022
2. Kazımlı X.H. Qiymətləndirmənin əsasları: Dərslik. – Bakı: “İqtisad Universiteti” nəşriyyatı, 2008
3. Косорукова И.В. Оценка стоимости имущества: Учебник. – М.: Университет «Синергия», 2017
4. Тихомиров Н.П., Тихомирова Т.М. Риск анализ в экономике: Монография. – М.: ЗАО «Издательство «Экономика», 2010.