

Impact Factor:

ISRA (India) = 1.344	SIS (USA) = 0.912	ICV (Poland) = 6.630
ISI (Dubai, UAE) = 0.829	PIHII (Russia) = 0.207	PIF (India) = 1.940
GIF (Australia) = 0.564	ESJI (KZ) = 4.102	IBI (India) = 4.260
JIF = 1.500	SJIF (Morocco) = 2.031	

SOI: [1.1/TAS](#) DOI: [10.15863/TAS](#)

International Scientific Journal Theoretical & Applied Science

p-ISSN: 2308-4944 (print) e-ISSN: 2409-0085 (online)

Year: 2018 Issue: 05 Volume: 61

Published: 30.05.2018 <http://T-Science.org>

Rashad Rafiq Ablasanov
dissertant,
Azerbaijan Technical University,
Baku, Azerbaijan Republic

SECTION 35. Immovable property. Land relations

MODERN APPROACHES TO EVALUATION ACTIVITY IN THE REAL ESTATE MARKET

Abstract: *The modern approaches to valuation activities in the real estate market are considered in the article. The features of the development of the real estate market and its price mechanisms are analyzed with this purpose. The essence of appraisal activity in the real estate market is revealed, taking into account the effectiveness of privatization processes. The main approaches of the appraisal activity organization in the real estate market are considered. Generalized and given a number of proposals to improve the effectiveness of valuation activities in the real estate market.*

Key words: Azerbaijan, appraisal activity of real estate, real estate, real estate market, real estate market of Azerbaijan, development of real estate market of Azerbaijan.

Language: Russian

Citation: Ablasanov RR (2018) MODERN APPROACHES TO EVALUATION ACTIVITY IN THE REAL ESTATE MARKET. ISJ Theoretical & Applied Science, 05 (61): 405-411.

Soi: <http://s-o-i.org/1.1/TAS-05-61-69> **Doi:**  <https://dx.doi.org/10.15863/TAS.2018.05.61.69>

СОВРЕМЕННЫЕ ПОДХОДЫ К ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ НА РЫНКЕ НЕДВИЖИМОСТИ

Аннотация: *В статье рассмотрены современные подходы к оценочной деятельности на рынке недвижимости. С этой целью анализированы особенности развития рынка недвижимости и его ценовые механизмы. Раскрыта сущность оценочной деятельности на рынке недвижимости с учетом обеспечения эффективности процессов приватизации. Рассмотрены основные подходы организации оценочной деятельности на рынке недвижимости. Обобщен и дан ряд предложений по повышению эффективности оценочной деятельности на рынке недвижимости.*

Ключевые слова: *Азербайджан, оценочная деятельность недвижимости, недвижимость, рынок недвижимости, рынок недвижимости Азербайджана, развитие рынка недвижимости Азербайджана.*

Introduction

В связи с углублением рыночных отношений и ростом глобального влияния интенсивно растет значимость активного использования потенциала рынка недвижимости в хозяйственном и коммерческой обороте. При этом имеется особая необходимость в более оптимальных механизмах организации и осуществления оценочной деятельности. Необходимо подготовить и реализовать те оценочные механизмы и инструменты, которые могли бы полноценно отвечать интересам участников рынка недвижимости.

Следует подчеркнуть, что механизмы и инструментарий оценочной деятельности на рынке недвижимости отличается сложностью и поэтому требуется более обоснованный и

фундаментальный подходы к их подготовке, определению критериев и процедур их реализации. Механизмы оценочной деятельности рынка недвижимости должны быть объективны и прозрачны, более того, максимально отражать реалии ситуации, связанной с объектами недвижимости, ее состояния и перспектив. Иначе, неправильно реализованные подходы к оценочной деятельности могут негативно воздействовать на хозяйственную и коммерческую деятельность, связанную с потенциалом недвижимости, в результате чего могут понести убытки собственники этих объектов недвижимости и в то же время государство может потерять потенциальные источники налогообложения и доходов. По этой причине важно, чтоб организация и реализация



Impact Factor:

ISRA (India) = 1.344	SIS (USA) = 0.912	ICV (Poland) = 6.630
ISI (Dubai, UAE) = 0.829	ПИИЦ (Russia) = 0.207	PIF (India) = 1.940
GIF (Australia) = 0.564	ESJI (KZ) = 4.102	IBI (India) = 4.260
JIF = 1.500	SJIF (Morocco) = 2.031	

оценочной деятельности отличались эффективностью и мобильностью. Каждый потенциальный объект недвижимости - это источник интенсификации хозяйственных и экономических процессов национальной экономики с учетом создания добавочной стоимости, новых рабочих мест, предприятий и пр. Более того, с помощью рационального использования объектов недвижимости активизируется рынок недвижимости за счет активности участников рынка, доступности уровня цен для них, расширяется здоровая и прозрачная конкурентная среда на рынке. При этом необходимо обеспечить комплексный и системный подход к проблемам и вопросам ценообразования и ценовым механизмам рынка недвижимости [1].

Materials and Methods

Отметим, что от уровня развития рынка недвижимости зависит благосостояние и повышение уровня жизни населения страны и, в целом, состояние общества. Интенсивное развитие рынка недвижимости положительно воздействует на процессы воспроизводства и создания более конкурентоспособной рыночной сферы национальной экономики, обеспечивает ускорение модернизации отдельных секторов экономики и активное применение новейших технологий, повышение их устойчивости и придание новых импульсов созданию высокотехнологичных предприятий, в том числе, перерабатывающих предприятий. Кроме того, ускоренное и комплексное развитие рынка недвижимости и оптимизация оценочной деятельности в нем способствуют укреплению экономическо безопасности отдельных сфер национальной экономики, создает более прочную базу и новые возможности эффективного использования потенциала недвижимости и, в целом, положительно влияет на экономическую безопасность страны в условиях роста глобальных экономических угроз [2]. В процессах привлечения активов рынка недвижимости особенно растет роль и значение эффективности оценочной деятельности, которая, во многом, зависит от уровня прибыльности и рациональности проводимых операций, в том числе, купля-продажи, аренды. Кроме того, вопросы, связанные с экономической сущностью недвижимости требуют глубокого обоснования применяемых механизмов на практике, в том числе, механизмов оценочной деятельности [3]. Вопросы и проблемы развития рынка недвижимости и оптимизация оценочной деятельности выступают одними из ключевых подходов к улучшению системы отношений между участниками рынка недвижимости. Вследствие того, что участники рынка

недвижимости заинтересованы в рациональном использовании объектов недвижимости, требуется совершенствование всех важных механизмов и инструментов рынка и, в том числе, элементов оценочной деятельности. Оценочная деятельности в процессах реализации потенциала недвижимости выполняет многофункциональную роль и обеспечивает эффективность проводимых хозяйственных и коммерческих операций, связанных с объектами недвижимости.

Отметим, что регулирование и совершенствование вопросов формирования основных элементов и компонентов рынка недвижимости отличаются актуальностью и обуславливают реализацию действенных мер со стороны государства и других собственников объектов недвижимости. Оптимальное регулирование рынка недвижимости и его оценочной деятельности положительно способствуют реализации экономической политики страны и активизирует экономические процессы, помогает интенсификации использования потенциала недвижимости, увеличению оборотных средств, созданию более благоприятных условий инвестиционно-инновационной деятельности. Поэтому государство должно взвешенно и комплексно подойти к вопросам формирования оптимальной законодательной базы рынка недвижимости, обеспечения их необходимой юридической основой, совершенствования деятельности участников рынка, развития инфраструктуры рынка и др.

Исполнение системных функций на государственном рынке недвижимости дает дополнительный стимул для ценовой политики и гибкости этого рынка [4]. С другой стороны, государство активно участвует в формировании рыночных цен на товары и повышении их конкурентоспособности путем укрепления инфраструктуры рыночной экономики в рамках различных программ развития. Можно отметить непосредственное влияние макроэкономической политики, а также валютной, налоговой и фискальной политики государства на политику в области недвижимости [5]. Решение проблем, связанных с развитием рынка недвижимости, прежде всего, регулирование оценочной деятельности, должно основываться на государственной политике в области недвижимости для установления и регулирования рыночных цен. Государственные макроэкономические факторы должны гибко корректироваться и обеспечивать сбалансированную оценку рынка недвижимости, которая имеет решающее значение для уровня жизни общества [6]. Например, если цены на рынке недвижимости доступны для большей



Impact Factor:

ISRA (India)	= 1.344	SIS (USA)	= 0.912	ICV (Poland)	= 6.630
ISI (Dubai, UAE)	= 0.829	ПИИЦ (Russia)	= 0.207	PIF (India)	= 1.940
GIF (Australia)	= 0.564	ESJI (KZ)	= 4.102	IBI (India)	= 4.260
JIF	= 1.500	SJIF (Morocco)	= 2.031		

части населения страны, тогда увеличивается возможность расширения ипотечного кредитования, которое положительно влияет на эту область. Мы уже отмечали, что во многих странах мира потребность в гибких и доступных ценах на рынке недвижимости должна быть оптимизирована потребностям населения в строительных материалах. С этой точки зрения важно оценить прогрессивные подходы к оценочной деятельности на рынке недвижимости [7]. Отметим так же, что потенциал рынка недвижимости благоприятно влияет на повышение эффективности экономики и создание новых областей экономической деятельности. Такой подход позволит соответственно скорректировать баланс экономики недвижимости и ее оценочной деятельности [8]. Таким образом, в сегодняшнее время оптимизация оценки недвижимости и совершенствование подходов к ней являются важными условиями. Так же особое значение имеет углубление рыночной экономики и моделирование развития рынка недвижимости в процессе обеспечения эффективного использования многомерности экономики, укрепления методологической основы для оценки этого рынка. Основным критерием оценки деятельности является объективное измерение стоимости выбранного имущества в качестве актива. Как мы уже упоминали выше, в качестве основных подходов в мировой практике используются три подхода - расходный подход; подход о капитализации доходов и, наконец, подход сравнения сопоставимых продаж, эти методы и используются, в основном, на практике [9].

Рыночная цена недвижимости включает в себя различные элементы, такие как, остаточная стоимость имущества, стоимость реализации, стоимость инвестиционной привлекательности, стоимость инвестиций, страховую и налоговую стоимости, а также другие критерии оценки. Оценка недвижимости как ключевой принцип оценки деятельности являются предпосылкой для соблюдения спроса и предложения на рынке недвижимости. Как известно, реальная рыночная цена недвижимости формируется на рынке недвижимости в условиях взаимосвязи спроса и предложения [10]. Оценка недвижимости требует последовательной реализации определенных мер. Таким образом, в начале процесса оценки следует внимательно изучить сделки купли-продажи, которые проводятся на рынке недвижимости на первом этапе, и провести соответствующие анализы. На втором этапе необходимо проверить целостность информации о сделках с недвижимостью, оценить конкурентоспособность недвижимости и провести комплексный анализ

по аналогичным договорам недвижимости на рынке. Наконец, на третьем этапе должны быть рассмотрены различные факторы, включая ключевые сегменты рынка недвижимости и рыночную конъюнктуру, которые основываются на оптимальной рыночной стоимости недвижимости. Каждый из методов и подходов к оценке недвижимости имеет свои особенности. Оптимальный выбор методологических подходов к оценке рынка недвижимости и определение методологических целей в соответствии с объективной реальностью имеют первостепенное значение [11;12]. На основе этих методологических подходов, прежде всего, должен быть проведен общий анализ рынка недвижимости, формирование важной информационно-аналитической базы. На следующем этапе необходимо провести конкретные анализы, связанные с деятельностью и механизмами, действующими на рынке недвижимости. Кроме того, необходимо проанализировать фундаментальное исследование рынка недвижимости и потенциал его развития. Анализ рынка недвижимости основан на формировании базы данных существующих сегментов и принятии важных решений. Наконец, после выбора методологических подходов и целей для всех параметров рынков недвижимости, следует определить ключевые критерии и принципы оценочной деятельности и приступить к массовой оценке объектов недвижимости. Оценка земли должна соответствовать требованиям рыночной экономики и создавать дополнительные стимулы для улучшения инвестиционного климата [13]. Для этой цели необходимо обосновать рыночную цену земли, следует учитывать рыночную конъюнктуру и обеспечить ее функциональность. Таким образом, земля является основным типом недвижимости и залогом крупных сделок купли-продажи, например, для ипотеки и других банковских кредитов [14] Тем не менее, есть некоторые трудности с оценкой земли. Например, физические характеристики земельного участка, который является объектом оценки, и его юридическое признание, признание прав собственности, наличие земли или важность ее в промышленном значении, или статуса ее как охраняемой земли являются одними из основных вопросов. Поэтому перед началом оценочной деятельности важно собрать достоверную информацию о качестве земли и ее владельцев.

На рис. 1 представлена примерная схема внутренних и внешних факторов, влияющих на рынок недвижимости в современном мире в условиях рыночной экономики, в то время как глобальные экономические угрозы растут.

Impact Factor:

ISRA (India) = 1.344	SIS (USA) = 0.912	ICV (Poland) = 6.630
ISI (Dubai, UAE) = 0.829	ПИИЦ (Russia) = 0.207	PIF (India) = 1.940
GIF (Australia) = 0.564	ESJI (KZ) = 4.102	IBI (India) = 4.260
JIF = 1.500	SJIF (Morocco) = 2.031	

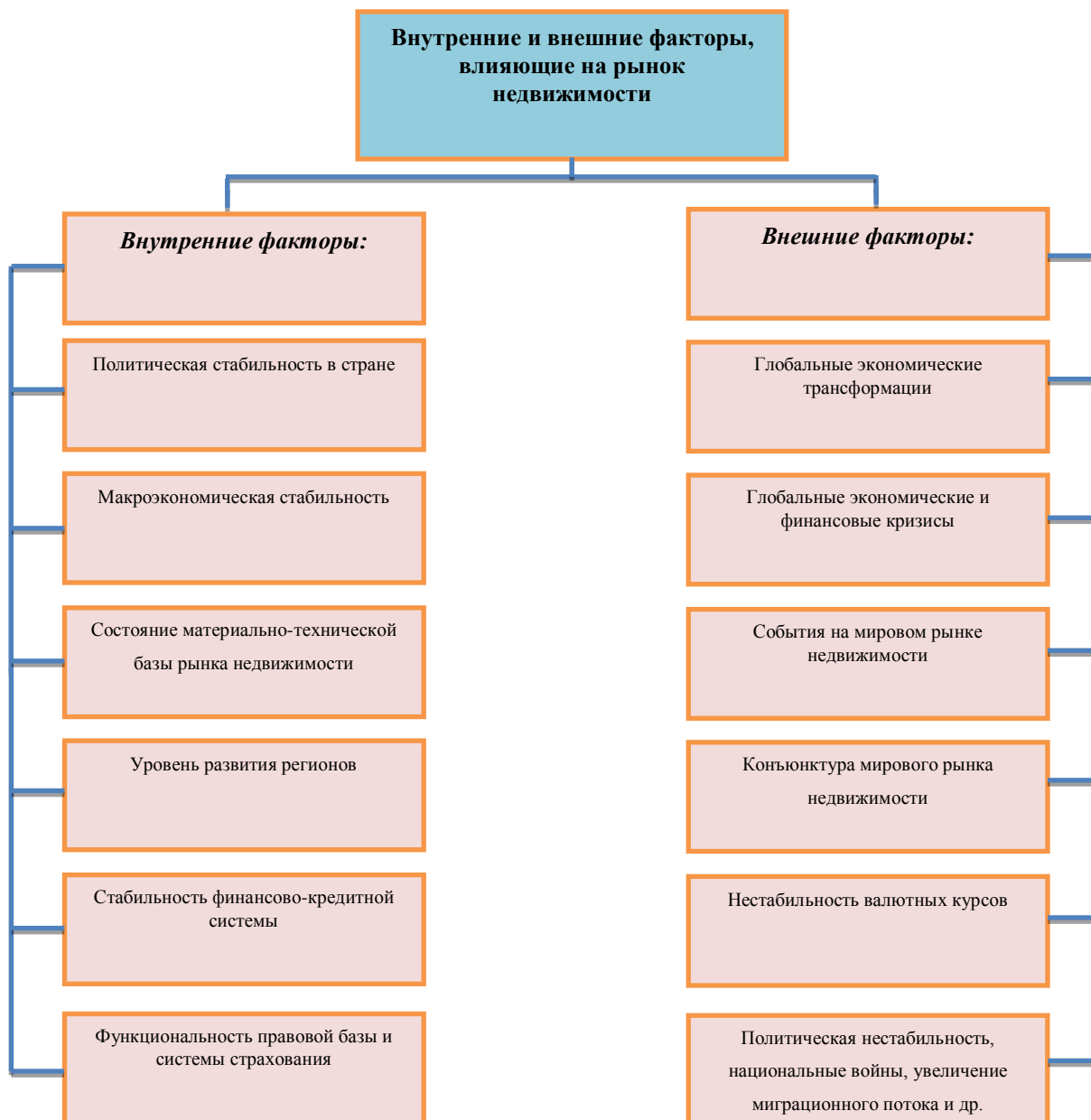


Рисунок 1. Примерная схема внутренних и внешних факторов, влияющих на рынок недвижимости (разработано автором).

Как видно из рисунка 1, что политическая стабильность в стране стоит на первом месте внутренних факторов, влияющих на формирование и развитие рынка недвижимости. Если мы посмотрим на этот вопрос в нашей стране, то не может быть никаких сомнений в объективности этого подхода. Другие факторы включают создание и развитие материально-технической базы рынка недвижимости, укрепление инфраструктуры, повышение уровня развития регионов, обеспечение стабильности финансово-кредитной системы, оптимальное функционирование законодательных актов и механизмов страхования. Внешние факторы, влияющие на рынок недвижимости, в первую очередь связаны с глобальными экономическими преобразованиями и угрозами,

включая глобальные экономические спады, изменения в мировых экономических процессах, тенденции на рынке недвижимости, рыночную конъюнктуру, стабильность обменного курса и т.д. Определение влияния внутренних и внешних факторов на рынке недвижимости, принятие превентивных и адекватных мер, подготовка и реализация долгосрочных программ является одним из приоритетов государства в этой области.

Известно, что оценочная деятельность на рынке недвижимости является одной из наиболее необходимых областей деятельности, и основной причиной этого является необходимость в гибких и разумных ценах на недвижимость для каждого рынка недвижимости. Таким образом, стоимость недвижимости, действующая в процессе купли-

Impact Factor:

ISRA (India) = 1.344	SIS (USA) = 0.912	ICV (Poland) = 6.630
ISI (Dubai, UAE) = 0.829	ПИИЦ (Russia) = 0.207	PIF (India) = 1.940
GIF (Australia) = 0.564	ESJI (KZ) = 4.102	IBI (India) = 4.260
JIF = 1.500	SJIF (Morocco) = 2.031	

продажи и покупки, должна быть обоснована и учитывать экономические интересы сторон [15]. Оценка недвижимости в основном рассматривается как один из важнейших рыночных инструментов в рыночной экономике. С этой методологической точки зрения оценка недвижимости должна быть улучшена, а обязанности оценщиков должны быть увеличены. Необходимо обеспечить систематический подход к оценочной деятельности, и в качестве основы оценки следует принять рыночную реальность [16]. Оценочные мероприятия были рассмотрены различными исследователями и экспертами, и в большинстве случаев идея заключается в том, что на рынке недвижимости должен быть предусмотрен стратегический подход к каждому механизму и этапу оценочной деятельности. По словам Ф.Спиридонова, в подходах к разработке оценочной деятельности на рынке недвижимости, включая стратегические цели оценки, отбор и совершенствование ее механизмов и инструментов, изменения в законодательстве о оценочной деятельности, особое внимание следует уделить организации образовательной деятельности в области оценочной деятельности, разработки и обучения образовательных программ, а также подготовке профессиональных стандартов для оценочной деятельности, систематизации данных и отчетности по электронным формам [17]. Ключевыми принципами является оптимизация стоимости недвижимости и обеспечение интеграции ее экономических процессов. Таким образом, для оценки недвижимости на практике учитывается уровень и изменение конкурентной среды, принципы спроса и предложения. Те, кто участвует в оценочной деятельности, должны иметь соответствующие лицензии, высокий уровень профессионализма и возможность проводить необходимую работу по оценке, а так же проводить оценку безупречно и прозрачно [18]. Кроме того, важно улучшить оценочную деятельность в рыночной экономике в соответствии с расположением и функционированием рынка недвижимости. Таким образом, на рынке недвижимости значительная

часть национального богатства и вовлечение этих объектов недвижимости в оборот рынка, а также привлечение новых источников дохода для предпринимателей являются ключевыми моментами. Кроме того, таким путем создаются новые источники доходов государственного бюджета и создается альтернативная база налогообложения [19; 20]. Эффективное использование типов недвижимости способствует расширению структуры национального продукта и увеличению его объема. Одним из наиболее важных подходов в оценочной деятельности является определение рыночных цен с учетом фактора сохранения уровня устойчивости рентабельности при условии, что недвижимость, рассматриваемая как объект оценки, не подвержена сильным рискам. В этом случае обе стороны процесса купли-продажи относительно свободны от рисков и обеспечивается эффективность приобретаемой недвижимости. С другой стороны, во время оценочной деятельности необходимо обеспечить достоверность информации, необходимой для оценки недвижимости, а сбор и обработка документов по недвижимости должны проводиться последовательно, максимальный уровень эффективности цены должен быть обеспечен в соответствии с законом. Оценщик-специалист, занимающийся оценочной деятельностью должен провести целенаправленный анализ наиболее важных вопросов, требуемых для этого. Среди этих вопросов есть такие вопросы, как налоговое бремя на объекты недвижимого имущества, база данных, ипотечные кредиты и другие обязательства банка, судебные решения по недвижимости, ограничительные решения, незаконные дела и другие проблемы. В этом отношении оценщик должен вести себя профессионально и выполнять свои обязанности в соответствии со стандартами и правилами оценки недвижимости [21].

На рисунке 1 даны принципы и критерии оценщика в деятельности оценки недвижимости при определении окончательной стоимости имущества.

Impact Factor:

ISRA (India) = 1.344	SIS (USA) = 0.912	ICV (Poland) = 6.630
ISI (Dubai, UAE) = 0.829	ПИИЦ (Russia) = 0.207	PIF (India) = 1.940
GIF (Australia) = 0.564	ESJI (KZ) = 4.102	IBI (India) = 4.260
JIF = 1.500	SJIF (Morocco) = 2.031	



Рисунок 2. Примерная схема принципов и критериев оценщика в деятельности оценки недвижимости при определении окончательной стоимости имущества (подготовлена автором на основе материалов исследования).

Conclusion

Таким образом, для формирования ценовой политики на рынке недвижимости и повышения эффективности ценовой деятельности необходимо тщательно изучить процессы зависимости между первичным и вторичным рынками, а так же вопросы ценового

соответствия. Например, если темпы роста строительных работ высоки, значит есть смысл ожидать рост цен на рынках земли и строительных материалов. Более того, дальнейшее развитие этих процессов, безусловно, окажет влияние на рост рынка недвижимости.

References:

1. Bedin B.M., Gusak A.S. (2017) Faktory, vliyayushchiye na tsenovuyu dinamiku rynka nedvizhimosti. Izvestiya Baykal'skogo gosudarstvennogo universiteta. 2017. T. 27, № 2. p. 154–161.
2. (2018) Osnovy politiki dlya ustoychivyykh rynkov nedvizhimosti. Printsipy i rekomendatsii dlya razvitiya sektora nedvizhimosti strany - <https://www.unece.org>.

Impact Factor:

ISRA (India) = 1.344	SIS (USA) = 0.912	ICV (Poland) = 6.630
ISI (Dubai, UAE) = 0.829	PIHHI (Russia) = 0.207	PIF (India) = 1.940
GIF (Australia) = 0.564	ESJI (KZ) = 4.102	IBI (India) = 4.260
JIF = 1.500	SJIF (Morocco) = 2.031	

- Sazhina M.A., Zarayskaya O.A. (2016) Ekonomicheskiye voprosy upravleniya. Nedvizhimost' v nauke i praktike. Gosudarstvennoye upravleniye. Elektronnyy vestnik Vypusk № 59. 2016.
- Goremykin V.A. (2003) Ekonomika nedvizhimosti - Uchebnoye posobiye. – M.: MGIU, 2003. - 294 p.
- Medovyy A. (2009) Gosudarstvennoye regulirovaniye sfery uslug na rynke nedvizhimosti v Rossii. Perspectives of Innovations, Economics & Business, Volume 2, 2009. p.38-40.
- (2014) Garmonichnoye razvitiye nedvizhimogo imushchestva: monografiya. Pod obshechey redaktsiyey A. Kaklauskasa, E. Zavadskaa, D. Bardauskene, R. Dargisa. Vil'nyus: Tekhnika, 2014. -424 p.
- Ivankina Ye.V., Bogomol'nyy Ye.I., Kosareva Ye.N., Lishchenko V.M., Yanbulatova O.YU. (2018) Adaptatsiya mezhdunarodnogo opyta regulirovaniya rynka nedvizhimosti v usloviyakh sovremennoy Rossii. 100 c. <ftp://ftp.repec.org>.
- (2009) Ekonomika nedvizhimosti: uchebnik dlya vuzov. - 3-ye izd., ispravl. / A.N. Asaul, S.N. Ivanov, M.K. Starovoytov. - SPb.: ANO «IPEV», 2009. -304 p.
- (2018) Metody otsenki. <http://property-pr.az/az/content/346>.
- (2018) Printsipy otsenki nedvizhimosti. <http://aes.kz>.
- Sternik G.M. (2018) Metodologiya analiza rynka nedvizhimosti v interesakh otsenochnoy deyatel'nosti. REA imeni G.V.Plekhanova, g.Moskva. <http://www.pro-roo.ru>.
- Sternik G.M., Sternik S.G. (2009) analiz rynka nedvizhimosti dlya professionalov. Moskva, Izdatel'stva «Ekonomika», 2009. -601 p.
- (2018) Otsenka zemli: metody i trebovaniya k otsenke zemel'nogo uchastka. <http://www.landlordexpert.ru>.
- (2018) Otsenka zemel'nykh uchastkov. <http://www.landlordexpert.ru>.
- (2018) Otsenka nedvizhimosti: obyazatel'naya nezavisimaya otsenka, uslugi. <http://www.landlordexpert.ru>.
- Bedin B.M. (2016) Otsenka nedvizhimosti. Irkutsk: Izdatel'stvo BGU, 2016. -175 p.
- Spiridonov F.B. (2015) Perspektivy razvitiya otsenochnoy deyatel'nosti// Zhurnal «Sliyaniya i Pogloshcheniya», №4, 2015.- 51-59 p.
- (2018) Sushchnost', klassifikatsiya i osnovnyye parametry otsenki nedvizhimosti. <http://xn--161-5cdy4aug6e.xn>.
- (2018) Mesto rynka nedvizhimosti v rynochnoy ekonomiki i yego funktsii. <http://www.snip.ru>.
- Strukova K.O. (2018) Issledovaniye rynka IT-resheniy dlya otsenochnoy deyatel'nosti. <http://www.fa.ru>.
- (2018) Standarty i pravila otsenochnoy deyatel'nosti samoreguliruyemoy mezhregional'noy assotsiatsii otsenshchikov «Otsenka Nedvizhimosti». <http://www.smao.ru>.

