

Қазақстан Республикасы Тәуелсіздігінің 30 жылдығына арналған «Сейфуллин оқулары – 17: «Қазіргі аграрлық ғылым: цифрлық трансформация» атты халықаралық ғылыми – тәжірибелік конференцияға материалдар = Материалы международной научно – теоретической конференции «Сейфуллинские чтения – 17: «Современная аграрная наука: цифровая трансформация», посвященной 30 – летию Независимости Республики Казахстан.- 2021.- Т.1, Ч.3 - С. 247 – 249

## **ОСОБЕННОСТИ ОЦЕНКИ КОММЕРЧЕСКИХ ОБЪЕКТОВ**

*Алькенова Ж.Т.*

Во многих государствах недвижимое имущество является существенную часть основных денежных средств, а также значительную часть финансового благополучия[1].

Оценка коммерческой недвижимости – данная формулировка подходит к рыночной цене недвижимости коммерческого типа, и содержит в себе формулировку стоимости права собственности, а также иных прав. Эта оценка принимает во внимание объем вероятного заработка, угроза, а также этап с его получением[2].

Оценка коммерческой недвижимости имущества требуется с той целью, чтоб оценить реальную стоимость объекта. В учебной пособие Коростылева С.П «Основы теории и практики оценки недвижимости» указаны различность видов операции для оценки недвижимости.

Основные виды:

- купля – продажа;
- сдача объекта в аренду;
- при перераспределении имущественных долей;
- для страхования объектов;
- для кредитования объектов;
- также для других юридических целей [3].

В роли коммерческой недвижимости подходит разные объекты, но главным сходством является то что они различным образом способны влиять на доходы собственников. Поэтому время от времени объекты коммерческой недвижимости называют доходными объектами [4].

В большинстве случаев, оценщики проводят оценку стоимости коммерческой недвижимости имущества последующих объектов:

- торговой недвижимости имущества: торгово-развлекательный комплекс, магазин, павильон;
- офисной недвижимости имущества: офис, компания, бизнес-центр;
- производственной недвижимости имущества: склад, промышленный цех, фабрика, завод [5].

Главная задача оценки - установление стоимости объекта, тип который обуславливается во задании в оценку со учетом намечаемого применения результата оценки [6].

Анализ стоимости недвижимого имущества обязана принимать во внимание финансовые, а также общественные направленности, но кроме того и государственные мероприятия либо принципы, а также обстоятельства находящейся вокруг сферы, что имеют все шансы воздействовать в четыре компонента стоимости:

Спрос: стремление либо необходимость в имущества, поддерживаемая экономическими орудиями с целью удовлетворения желания.

Полезность: вероятность угодить востребованности, а также необходимости будущих собственников.

Дефицит: узкое число создающих конкуренцию для объекта недвижимости.

Возможность передачи: простота передачи прав собственности на имущества [7].

Прежде чем оценивать стоимость объекта оценщик должен решить следующие задачи:

1. Рынок коммерческой недвижимости сейчас считается быстро развивающимся сектором рынка недвижимости, постоянный подъем тарифов на похожие объекты вынуждает опасно подходить к оценке стоимости коммерческой недвижимости и очень максимально тактично принимать во внимание валютные поступления в условиях растущего спроса.

2. В достоверной оценке объектов коммерческой недвижимости заинтересован, как и собственник, так и вероятный приобретатель, стремящийся улучшить издержки в будущей сделке [8].

При оценивание недвижимости коммерческого типа используются различные виды стоимости объектов.

Виды стоимости объектов:

Рыночная стоимость — окончательное значимость рыночной стоимости материальных имущество равно как более возможного значимости стоимости [9].

Инвестиционная стоимость — стоимость характеризуемая исходя из его прибыльности для определенного личности при установленных инвестиционных целях [10].

Ликвидационная стоимость — данное финансовый коэффициент стоимости недвижимости, сниженный в значение потерь, что объединены вместе с его реализацией (к примеру, подобными издержками представлены затраты в рекламу, затраты в сохранение, затраты в доставку и т.д.) [11].

Кадастровая стоимость — итог проделанной в согласовании вместе с законодательством стоимости объекта недвижимости в выбранную дату, установленный в национальном реестре (кадастре) а также применяемый, в частности, с целью налогообложения [12].

При оценке стоимости коммерческой недвижимости оценщиками применяются три метода: доходный, затратный и сравнительный. Доходный метод оценщики используют с учетом определения предполагаемых денежных потоков. Затратный метод рассчитывает затраты для восстановления объекта. При сравнительный метод использует данные с прошлых сделок схожими объектами на рынке и сравнивают полученную информацию для оценки стоимости объекта [13].

Все характерные особенности в большой мере влияют на итоговую стоимость объекта коммерческой недвижимости. Кроме того, важно поручать оценку высококлассным профессионалам, которые помогут сделать ведение бизнеса успешным и прибыльным.

#### Список литературы

1. Brueggeman, W. B. and Fisher, J. D. (2001). Real Estate Finance and Investments, eleventh edn, McGraw-Hill Irwin, New York.
2. Павлова М.С. Теоретические основы оценки стоимости коммерческой недвижимости // Вестник современных исследований. 2018. № 42 (19). С. 490-493.
3. Коростылев С.П. Основы теории и практики оценки недвижимости: учеб. пособие. – М.: Русская деловая литература, 2017. – 377 с.
4. Асаул А.Н. Экономика недвижимости: учеб. для вузов. 4-е изд., перераб. и доп. Санкт- Петербург: Питер, 2013. 230 с.
5. Федотова М.А. Оценка недвижимости: учебник. – М.: Финансы и статистика, 2015. – 377 с.
6. Заступов А.В. Потенциал развития рынка гостиничной недвижимости региона // Экономика и управление собственностью. 2016. № 1. С. 61-67.
7. What You Should Know about Real Estate Valuation [Эл.ресурс] – URL: <https://www.investopedia.com> 20.03.21
8. Симонова Н.Ю. Методология определения стоимости объектов коммерческой недвижимости // Вестник Сибирского института и информационных технологий. - №2 (10).
9. Оценка недвижимости, учебное пособие под ред. А.Г.Грязновой, М.А.Федотовой. - М.: Финансы и статистика, 2002г.
10. Григорьев В.В., Федотова М.А. Оценка предприятия: теория и практика. / В.В. Григорьев. – М.: НОРМА-ИНФРА-М, 2013. – 320 с.
11. Чемерикин С. «Ликвидационная стоимость в оценке недвижимости». – М.: Финансы и статистика, 2006 г.
12. Марина Макарова. Сколько стоит ваша квартира? // Наука и жизнь. — 2017. — № 12. — С. 42—43.
13. Григорьев, В.В. Оценка стоимости бизнеса: основные подходы и методы / В.В. Григорьев. - М.: Русайнс, 2015. - 190 с.