

ОЦЕНКА ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ И ФАКТОРЫ, ВЛИЯЮЩИЕ НА ИХ ЦЕНУ

Маматкулова Надира Махкамовна
доцент кафедры "Менеджмент", ТАСУ
Хамидуллаева Дилфуза Ёвмиддин кизи
магистрант группы КМБр-24, ТАСУ.

Аннотация: В статье рассматриваются основные аспекты оценки объектов недвижимости, а также факторы, влияющие на их рыночную стоимость. Особое внимание уделяется ключевым факторам, таким как местоположение, состояние объекта, экономическая ситуация, юридическая чистота, соотношение спроса и предложения, а также политические и социальные аспекты. Анализируются различные методы оценки недвижимости, такие как сравнительный, доходный и затратный подходы, а также их применимость в различных ситуациях.

Ключевые слова: Оценка недвижимости, рынок недвижимости, местоположение недвижимости, состояние недвижимости, экономическая ситуация, юридическая чистота, спрос и предложение, методы оценки недвижимости, сравнительный подход, доходный подход, затратный подход, цена недвижимости, рыночная стоимость, инфраструктура, строительные материалы, престиж района, жилая недвижимость.

Введение. Оценка недвижимости — это процесс определения рыночной стоимости объекта, который необходим для различных целей: покупки и продажи, кредитования, налогообложения и других. В условиях динамичного рынка недвижимости понимание факторов, влияющих на стоимость объектов, позволяет как покупателям и продавцам, так и инвесторам принимать обоснованные решения. В этой статье рассмотрены ключевые факторы, которые влияют на цену недвижимости, а также методы ее оценки.

Методология. Для написания статьи использовались основные теории оценки недвижимости, описания различных методов оценки, а также существующие исследования, опубликованные в литературе по данной теме. Методология заключается в анализе факторов, влияющих на цену недвижимости, их классификации и систематизации с учетом текущих тенденций рынка недвижимости. В статье рассмотрены как внутренние (характеристики объектов), так и внешние (экономические, социальные и юридические) факторы, влияющие на стоимость недвижимости.

Результаты. Местоположение объекта недвижимости

Местоположение является одним из самых значимых факторов, определяющих стоимость недвижимости. Это объясняется тем, что расположение непосредственно влияет на удобство проживания или ведения бизнеса,

доступность инфраструктуры и транспортных узлов. Ключевые параметры, такие как престижность района, близость к центру города, транспортная доступность, а также уровень социальной инфраструктуры, играют решающую роль в формировании цены.

Местоположение в пределах города, развитость районов, наличие парков и скверов, историческая ценность зоны или близость к важным объектам, таким как культурные учреждения или бизнес-центры, повышают стоимость недвижимости.

Состояние и характеристики объекта

Состояние объекта недвижимости, его возраст, качество строительных и отделочных материалов также влияют на его цену. Новые здания или те, что прошли капитальный ремонт, будут стоить дороже, чем объекты, требующие значительных вложений. К тому же важным аспектом является наличие современных коммуникаций и оборудования, таких как лифт, кондиционеры, системы безопасности и отопления.

Не только внешний вид, но и такие факторы, как энергосбережение, экологичность материалов, шумоизоляция и эффективное использование пространства, становятся всё более значимыми при оценке недвижимости.

Экономическая ситуация и рыночные тренды

Экономическая ситуация оказывает непосредственное влияние на цену недвижимости. В периоды экономического роста и стабильности наблюдается рост цен, в то время как экономический кризис или высокая инфляция могут вызвать снижение стоимости. Помимо этого, процентные ставки по ипотечным кредитам и доступность финансирования также играют важную роль: чем ниже ставки, тем доступнее покупка недвижимости, что способствует повышению цен.

Кроме того, тренды на рынке недвижимости могут зависеть от демографических факторов, например, увеличения числа молодых семей или миграции населения в определенные регионы. Это может повлиять на спрос и в конечном итоге на стоимость объектов.

Юридическая чистота

Цена недвижимости также зависит от ее юридической чистоты. Обременения, неопределенности в праве собственности, судебные разбирательства и другие юридические проблемы могут существенно снизить стоимость объекта. Для оценки недвижимости важно учитывать ее правовой статус, а также наличие или отсутствие проблем с документацией.

Юридическая чистота объекта включает в себя такие аспекты, как отсутствие задолженности по налогам, отсутствие залоговых обязательств, а также правильность регистрации прав на недвижимость. Проблемы с юридическим оформлением недвижимости могут значительно снизить ее стоимость, поскольку они несут в себе риски для потенциального покупателя.

Соотношение спроса и предложения

Как и в любой другой сфере экономики, цена недвижимости определяется соотношением спроса и предложения. В условиях избытка предложения на рынке или падения спроса стоимость объектов снижается. Напротив, высокий спрос и ограниченность предложения приводят к росту цен. Соотношение этих двух факторов также имеет важное значение при оценке стоимости недвижимости.

Стоит отметить, что рынок недвижимости может быть разделен на несколько сегментов, например, жилой и коммерческий, каждый из которых подвержен различным законам спроса и предложения. Прогнозирование этих изменений требует постоянного мониторинга рыночных трендов и макроэкономических факторов.

Политические и социальные факторы

Политическая ситуация и изменения в законодательстве также оказывают влияние на стоимость недвижимости. Изменения в налоговой политике, законы о земельных участках или изменения в градостроительных нормах могут как повысить, так и снизить привлекательность определенных объектов недвижимости.

Социальные факторы, такие как увеличение доходов населения, улучшение уровня жизни или, наоборот, нестабильность в стране, могут существенно повлиять на спрос на недвижимость и, как следствие, на её цену. В странах с политической нестабильностью или повышенной социальной напряженностью недвижимость часто теряет в стоимости из-за неопределенности.

Обсуждение

На цену недвижимости влияют как объективные, так и субъективные факторы. К объективным относятся характеристики самого объекта (местоположение, состояние, инфраструктура), в то время как субъективные факторы включают восприятие покупателей и инвесторов, изменения в политической ситуации и общественные тренды.

Методы оценки, такие как сравнительный подход, доходный подход и затратный подход, позволяют учитывать различные аспекты стоимости недвижимости. Например, сравнительный подход используется для оценки объектов, схожих с продаваемыми, доходный подход — для объектов, приносящих доход, а затратный — для новых объектов, построенных с использованием определенных технологий.

Однако влияние экономической ситуации и рыночных трендов на цену недвижимости является особенно важным в условиях нестабильности. Этапы роста и спада на рынке недвижимости могут сильно изменять стоимость, что требует внимательного мониторинга внешних факторов.

Заключение

Оценка объектов недвижимости — это многогранный процесс, включающий множество факторов, влияющих на рыночную цену. Местоположение, состояние объекта, экономические условия и юридическая чистота — это лишь основные аспекты, которые следует учитывать при определении стоимости недвижимости. Понимание этих факторов позволяет как покупателям, так и продавцам принимать

более обоснованные решения, что важно для эффективного функционирования рынка недвижимости.

Будущие исследования могут сосредоточиться на изучении влияния конкретных экономических и социальных изменений на стоимость недвижимости, а также на анализе более детализированных методов оценки для различных типов объектов.

ЛИТЕРАТУРА:

1. Н.Щербакова. Оценка недвижимости: теория и практика: учебное пособие. Изд.: [Омега-Л](#), 2012. – 269 с.
2. Котляров, М. А. Экономика недвижимости: учебник и практикум для вузов / М. А. Котляров. — 2-е изд., перераб. и доп. — Москва: Издательство: Юрайт, 2025. — 238 с.
3. Максимов, С. Н. Экономика недвижимости : учебник и практикум для вузов / С. Н. Максимов. — 3-е изд., перераб. и доп. — Москва : Издательство Юрайт, 2024. — 447 с.
4. А. Н. Асаул, С. Н. Иванов, М. К. Старовойтов. Экономика недвижимости. Учебник для вузов. - 3-е изд., исправл. - СПб.: АНО «ИПЭВ», 2009. -304 с.
5. Тахирова, М. А. (2021). Педагогические условия организации семинарских, лабораторных и практических занятий в вузе. *Academic research in educational sciences*, 2(3), 535-543.
6. Takhirova, M. (2020). Improving speech skills of students based on projection of educational objectives in Russian language classes. *International Journal of Psychosocial Rehabilitation*, 24(7), 8063-8075.
7. Abdullaeva, S. A., Lutfillaev, M. H., & Takhirova, M. A. (2020). VII. THE PROBLEMS OF FORMATION OF A SINGLE INFORMATION-EDUCATIONAL ENVIRONMENT. INNOVATIONS AND MODERN PEDAGOGICAL TECHNOLOGIES IN THE EDUCATION SYSTEM, 155.
8. Abdullaeva, S. A., Lutfillaev, M. H., & Takhirova, M. A. (2020). IMPLEMENTATION OF PEDAGOGICAL DIAGNOSTICS SOFTWARE IN THE EDUCATIONAL PROCESS AS A FACTOR OF PERFECTION OF PREVENTIVE WORK TO REDUCE THE GROWTH OF CRIMINAL AGENCIES AMONG STUDENTS. In Сборники конференций НИЦ Социосфера (No. 8, pp. 155-161). Vedecko vydavatelske centrum Sociosfera-CZ sro.
9. 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.
10. Masalieva, 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.
11. Масалиева, О. (2004). Амир Музаффарнинг тарихнавис ўғиллари. Мозийдан садо, (2), 22.
12. 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).