

Научная статья

Original article

УДК 332.74

doi: 10.55186/2413046X_2024_9_12_471

**АНАЛИЗ ОПРЕДЕЛЕНИЯ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ
НЕДВИЖИМОСТИ ПО СРЕДСТВАМ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ
НЕСКОЛЬКИХ ПОДХОДОВ**

**ANALYSIS OF DETERMINING THE MARKET VALUE OF REAL
ESTATE OBJECTS BY USING SEVERAL APPROACHES**



Одинцов Станислав Владимирович, к.геогр.н, доцент кафедры землеустройства и кадастра, ФГБОУ ВО Ставропольский государственный аграрный университет, Ставрополь, E-mail: qwer20052008@mail.ru

Лошаков Александр Викторович, д.геогр.н. профессор кафедры землеустройства и кадастра, ФГБОУ ВО Ставропольский государственный аграрный университет, Ставрополь, E-mail: alexandrloshakov@mail.ru

Кипа Людмила Викторовна, ст. преподаватель кафедры землеустройства и кадастра, ФГБОУ ВО Ставропольский государственный аграрный университет, Ставрополь, E-mail: kipa2014@inbox.ru

Odintsov Stanislav Vladimirovich, Candidate of geographical sciences, associate professor of the department of land management and cadaster, Stavropol State Agrarian University, Stavropol, E-mail: qwer20052008@mail.ru

Loshakov Alexander Viktorovich, Doctor of geographical sciences professor of the department of land management and cadaster, Stavropol State Agrarian University, Stavropol, E-mail: alexandrloshakov@mail.ru

Kipa Lyudmila Viktorovna, senior lecturer, department of land management and cadaster, Stavropol State Agrarian University, Stavropol, E-mail: kipa2014@inbox.ru

Аннотация. В данной статье рассматривается анализ расчетов рыночной стоимости объектов недвижимости используя сравнительный, доходный и затратный подход, Уделяется вопрос использования поправок и корректировок для помощи участникам рынка и экспертам в оперативном определении рыночной стоимости. Показывается метод согласования результатов оценки для уточнения итоговой стоимости.

Abstract. This article discusses the analysis of calculations of the market value of real estate using a comparative, income and cost approach. The issue of using amendments and adjustments is addressed to help market participants and experts in quickly determining the market value. A method for reconciling assessment results is shown to clarify the final value.

Ключевые слова: объект недвижимости, затратный подход, доходный подход и сравнительный подход оценки

Keywords: real estate object, cost approach, income approach and comparative valuation approach

Оценочная деятельность является важнейшим элементом инфраструктуры имущественных отношений в условиях рыночной экономики [5].

Изучение стоимости объектов жилой недвижимости представляет собой важную область экономической науки, которой уделяли внимание многие выдающиеся исследователи[1].

В рамках существующего законодательства в РФ утверждено, что при определении рыночной стоимости любого объекта недвижимости необходимо использовать сравнительный, доходный и затратный подходы.

В соответствии с действующими Стандартами оценки при ее проведении необходимо использовать или отказаться от использования трех основных подходов в оценке недвижимого имущества, что определяется только экспертом в рамках доступной информации[2].

Основной предпосылкой использования сравнительного подхода в оценке стоимости недвижимого имущества является развитие рынка недвижимости, где в основе данного подхода имеет место быть такие принципы спроса и предложения и принцип замещения[3].

Сравнительный подход - к оценке недвижимости отражает принцип спроса и предложения, а также принцип замещения.

Необходимой предпосылкой для применения методов сравнительного подхода является наличие информации о сделках с аналогичными объектами недвижимости (которые сопоставимы по назначению, размеру и местоположению), произошедших в сопоставимых условиях (время совершения сделки и условия финансирования сделки).

Для расчетов рыночной стоимости были выбраны два объекта в виде нежилых помещений, наименованием салон автомобилей в комплексе со станцией технического обслуживания

После выбора единицы сравнения необходимо определить основные показатели или элементы сравнения, используя которые можно смоделировать стоимость оцениваемого объекта недвижимости посредством необходимых корректировок цен предложения сравнимых объектов недвижимости.

Анализ информации, позволил сделать вывод о возможности расчета рыночной стоимости оцениваемого объекта, в рамках сравнительного подхода к оценке - методом сравнения продаж.

Рассмотрим основные этапы оценки недвижимости сравнительным подходом.

1-й этап. Изучаются состояние и тенденции развития рынка недвижимости и особенно того сегмента, к которому принадлежит данный объект. Выявляются объекты недвижимости, наиболее сопоставимые с оцениваемым, проданные относительно недавно.

2-й этап. Собирается и проверяется информация по объектам-аналогам; анализируется собранная информация и каждый объект-аналог сравнивается с оцениваемым объектом.

3-й этап. На выделенные различия в ценообразующих характеристиках сравниваемых объектов вносятся поправки в цены продаж сопоставимых аналогов.

4-й этап. Согласовываются скорректированные цены объектов-аналогов и выводится итоговая величина рыночной стоимости объекта недвижимости на основе сравнительного подхода.

Таблица 1. Определение удельной стоимости объекта недвижимости №1

<i>Характеристика</i>	<i>Объект оценки №1</i>	<i>Аналог 1</i>	<i>Аналог 2</i>	<i>Аналог 3</i>
<i>Стоимость предложения, рублей</i>	-	65 000 000,00	65 000 000,00	57 907 000,00
КОРРЕКТИРОВКА НА ЕДИНЫЙ КОМПЛЕКС (ОКС + ЗУ)				
<i>Доля стоимости земельного участка в стоимости комплекса недвижимости</i>	Без земельного участка	С земельным участком	С земельным участком	С земельным участком
	-	0,8900	0,8900	0,8900
<i>Произведение корректировок</i>	-	0,8900	0,8900	0,8900
<i>Скорректированная стоимость предложений единого комплекса, рублей</i>	-	57 850 000,00	57 850 000,00	51 537 230,00
ВЫЧИСЛЕНИЕ СТОИМОСТИ ОКС				
<i>Стоимость ОКС, рублей</i>	-	57 850 000,00	57 850 000,00	51 537 230,00
<i>Стоимость 1 кв.м. ОКС, рублей</i>	-	32 138,89	19 913,94	16 534,77
<i>Скидка на торг</i>	Неактивный рынок	0,9500	0,9500	0,9500
<i>Общая площадь (фактор масштаба)</i>	3 551,20	1 800,00	2 905,00	3 116,90
<i>1 Корректировка</i>	-	0,8909	0,9664	0,9781
<i>Состояние отделки</i>	Среднее состояние	Среднее состояние	Без отделки	Без отделки
<i>2. Корректировка</i>	-	1,0000	1,2700	1,2700
<i>Произведение корректировок</i>	-	0,8464	1,1660	1,1801
<i>Скорректированная стоимость 1 кв.м. ОКС, рублей</i>	-	27 202,36	23 219,65	19 512,68
<i>Вес (расчёт производится с применением excel, поэтому при сложении на калькуляторе сумма всех значений может немного отличаться от значения 100% (Числитель /</i>	-	43,10%	28,45%	28,45%

<i>Знаменатель)</i>			
<i>Скорректированная стоимость 1 кв.м. окс (сумма значений предыдущей строки)</i>	23 881,57		
<i>Общая площадь ОКС, кв.м.</i>	3 551,20-		
<i>Рыночная стоимость ОКС, рублей</i>	84 808 231,38		

При корректировании цен объектов продажи все поправки производятся для объекта оценки относительно объектов сравнения. Аналогичные объекты представляют собой нежилые здания. С целью последующего сравнительного анализа оцениваемого объекта и каждого объекта-аналога выбирается ряд элементов сравнения: местоположение, вид права, условия финансирования, условия сделки (продажи/предложения), условия рынка (время предложения/продажи), категория земель, физические характеристики объекта, транспортная доступность, доступность коммуникаций, площадь.

Таблица 2. Определение удельной стоимости объекта недвижимости №2

<i>Характеристика</i>	<i>Объект оценки №2</i>	<i>Аналог 1</i>	<i>Аналог 2</i>	<i>Аналог 3</i>
<i>Стоимость предложения, рублей</i>	-	65 000 000,00	65 000 000,00	57 907 000,00
КОРРЕКТИРОВКА НА ЕДИНЫЙ КОМПЛЕКС (ОКС + ЗУ)				
<i>Доля стоимости земельного участка в стоимости комплекса недвижимости</i>	Без земельного участка	С земельным участком	С земельным участком	С земельным участком
	-	0,8900	0,8900	0,8900
<i>Произведение корректировок</i>	-	0,8900	0,8900	0,8900
<i>Скорректированная стоимость предложений единого комплекса, рублей</i>	-	57 850 000,00	57 850 000,00	51 537 230,00
ВЫЧИСЛЕНИЕ СТОИМОСТИ ОКС				
<i>Стоимость ОКС, рублей</i>	-	57 850 000,00	57 850 000,00	51 537 230,00
<i>Стоимость 1 кв.м. ОКС, рублей</i>	-	32 138,89	19 913,94	16 534,77
<i>Скидка на торг</i>	Неактивный рынок	0,9500	0,9500	0,9500
<i>Общая площадь (фактор масштаба)</i>	2 134,40	1 800,00	2 905,00	3 116,90
<i>1. Корректировка</i>	-	0,9714	1,0538	1,0665
<i>Состояние отделки</i>	Среднее состояние	Среднее состояние	Без отделки	Без отделки
<i>2. Корректировка</i>	-	1,0000	1,2700	1,2700
<i>Произведение корректировок</i>	-	0,8464	1,1660	1,1801
<i>Скорректированная стоимость 1 кв.м. ОКС, рублей</i>	-	27 202,36	23 219,65	19 512,68
<i>Вес (расчёт производится с применением excel, поэтому при сложении на калькуляторе сумма всех значений может немного отличаться от значения 100% (Числитель / Знаменатель)</i>	-	43,10%	28,45%	28,45%

<i>Скорректированная стоимость 1 кв.м. окс (сумма значений предыдущей строки)</i>	26 038,46-
<i>Общая площадь ОКС, кв.м.</i>	2 134,40
<i>Рыночная стоимость ОКС, рублей</i>	55 576 489,02

Таким образом, стоимость объектов оценки сравнительным методом объекта недвижимости №1 округленно составляет 84 808 000 (Восемьдесят четыре миллиона восемьсот восемь тысяч рублей), а для объекта недвижимости №2 округленно составляет 55 576 000 (пятьдесят пять миллионов пятьсот семьдесят шесть тысяч рублей).

Доходный подход в общем виде представляет собой методику, в ходе которой текущая стоимость объекта оценки определяется как совокупность будущих доходов от его использования[4].

Данный подход является наиболее распространенным. Это объясняется тем, что можно с большой уверенностью утверждать, что уровень арендной платы отражает уровень дохода, который приходится непосредственно на оцениваемый объект недвижимости.

Таблица 3. Определение стоимости объектов оценки №1 в рамках доходного подхода

Характеристика	Объект оценки №1	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Общая площадь ОКС, кв.м.	3 551,20	1 763,30	623,00	1 570,00
<i>Корректировка</i>	-	<i>0,8878</i>	<i>0,7439</i>	<i>0,8704</i>
Доля земельного участка	Без земельного участка	Без земельного участка	С земельным участком (здание одноэтажное)	Без земельного участка
<i>Корректировка</i>	-	<i>1,00</i>	<i>0,89</i>	<i>1,00</i>
Тип объекта	<i>Отдельно-стоящее здание Встроенное помещение</i>	<i>Встроенное помещение</i>	<i>Отдельно-стоящее здание</i>	<i>Встроенное помещение</i>
<i>Корректировка</i>	-	<i>1,08</i>	<i>1,00</i>	<i>1,08</i>
Этаж расположения	<i>2, в том числе подземных 1</i>	<i>2 этаж</i>	<i>1 этаж</i>	<i>цокольный этаж</i>
<i>Корректировка</i>	-	<i>1,01</i>	<i>0,86</i>	<i>1,08</i>
Наличие отдельного входа	<i>С отдельным входом</i>	<i>Без отдельного входа</i>	<i>С отдельным входом</i>	<i>С отдельным входом</i>
<i>Корректировка</i>	-	<i>1,19</i>	<i>1,00</i>	<i>1,00</i>
К (удельный вес от суммы корректировок), %		25,64%	42,31%	32,05%
Произведение скорректированной стоимости 1 кв.м. на вес		172,80	93,04	125,75

Скорректированная стоимость арендной ставки 1 кв.м./месяц (сумма значений предыдущей строки)	391,59
Потенциальный валовой доход в месяц за объект, рублей	1 390 614,41
Потенциальный валовой доход в год за единый комплекс, рублей	16 687 372,92
ПВД, руб.	16 687 372,92
Процент недозагрузки объектов	14%
Действительный валовой доход за год в рублях	14 351 140,71
Операционные расходы (расходы на содержание объекта)	29,00%
Денежное выражение операционных расходов, рублей	4 839 338,15
ЧОД - чистый операционный доход за 1 год в рублях	9 511 802,56
Ставка капитализации (исходя из ликвидности объекта)	15%
Рыночная стоимость ОКС, рублей	63 412 017,07

$$\text{ЧОД здания №1} = \text{ДВД} - \text{ОР} = 9\,511\,802,56$$

$$\text{ЧОД здания №2} = \text{ДВД} - \text{ОР} = 6\,665\,746,55$$

Отношение рыночной величины чистого ожидаемого дохода от сдачи объекта в аренду к его рыночной стоимости отражается в виде текущей доходности. Иначе говоря, текущая доходность отождествляет собой при определенных условиях коэффициент капитализации.

Таким образом, в расчетах рыночной стоимости в рамках доходного подхода используется ставка капитализации, равная величине ожидаемой текущей доходности

Таблица 4. Определение стоимости объектов оценки №2 в рамках доходного подхода

Характеристика	Объект оценки №2	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Общая площадь ОКС, кв.м.	2 134,40	1 763,30	623,00	1 570,00
Корректировка	-	0,9681	0,8111	0,9491
Доля земельного участка	Без земельного участка	Без земельного участка	С земельным участком (здание одноэтажное)	Без земельного участка
Корректировка	-	1,00	0,89	1,00
Тип объекта	Отдельно-стоящее здание Встроенное помещение	Встроенное помещение	Отдельно-стоящее здание	Встроенное помещение
Корректировка	-	1,08	1,00	1,08
Этаж расположения	2, в том числе подземных 0	2 этаж	1 этаж	цокольный этаж
Корректировка	-	1,19	1,00	1,00
Наличие отдельного входа	С отдельным входом	Без отдельного входа	С отдельным входом	С отдельным входом
Корректировка	-	1,19	1,00	1,00
К (удельный вес от суммы корректировок), %		25,64%	42,31%	32,05%

Произведение скорректированной стоимости 1 кв.м. на вес	201,43	108,5	146,65
Скорректированная стоимость арендной ставки 1 кв.м./месяц (сумма значений предыдущей строки)	456,58		
Потенциальный валовый доход в месяц за объект, рублей	974 524,35		
Потенциальный валовый доход в год за единый комплекс, рублей	11 694 292,20		
ПВД, руб.	11 694 292,20		
Процент недозагрузки объектов	14%		
Действительный валовой доход за год в рублях	10 057 091,29		
Операционные расходы (расходы на содержание объекта)	29,00%		
Денежное выражение операционных расходов, рублей	3 391 344,74		
ЧОД - чистый операционный доход за 1 год в рублях	6 665 746,55		
Ставка капитализации (исходя из ликвидности объекта)	15%		
Рыночная ОКС в рамках доходного подхода	44 438 310,33		

В результате стоимость объектов оценки доходным подходом для здания №1 округленно составляет 63 412 000, а для здания №2 округленно составляет 44 438 000.

Для расчета стоимости объекта недвижимости с использованием затратного подхода применяется метод восстановительной стоимости. Суть затратного подхода заключается в рассмотрении стоимости предприятия с точки зрения понесенных издержек[8].

Стоимость строительства может определяться по укрупненным показателям восстановительной стоимости зданий и сооружений с применением коэффициентов пересчета строительно-монтажных работ в соответствии с нормативной документацией.

Таблица 5. Определение стоимости объектов оценки затратным подходом

№ п/п	Наименование	Стоимость для объекта №1	Стоимость для объекта №2
1.	Устройство фундаментов	9 167 507	5 509 339
1.1	устройство основания под фундаменты, гравийного толщ. 300 мм	380 461.50	228 654.50
1.2	устройство бетонной подготовки, толщ. 100 мм, в7,5	311 857	187 404
1.3	устройство горизонтальной рулонной гидроизоляции в 2 слоя	69 662.34	41 865.12
1.4	устройство вертикальной гидроизоляции праймер технотек №01, мастика технотек №21	406 892.64	244 524.06
1.5	устройство фундаментов монолитных столбчатых, в25	3 952 626.90	2 375 342.34
1.6	устройство монолитной стены цоколя, в25	2 890 399.95	1 737 070.92
1.7	обратная засыпка пазух котлована песком кф.упл.=0,3	1 155 607.20	694 478.40
2.	Устройство полов	23 232 530	13 961 695

Московский экономический журнал. № 12. 2024
 Moscow economic journal. № 12. 2024

2.1	подсыпка песком, с послойным трамбованием, толщ. 300 мм, кф.упл.=0,3	2 585 172.80	1 553 574.40
2.2	устройство горизонтальной гидроизоляции под полы	410 406.25	246 637.05
2.3	устройство монолитных полов, толщ. 200 мм, в15	12 724 732.25	7 646 954.08
2.4	устройство "чистого" пола упрочняющим составом "топинг-антипыль"	7 512 218.75	4 514 530.35
3.	Возведение надземной части здания	70 382 107	42 580 634
3.1	монтаж металлоконструкций несущего каркаса	32 712 400	19 759 100
3.2	монтаж наружных стен из сэндвич-панелей, 150 мм	12 189 453.50	7 325 347
3.3	монтаж мягкой кровли	23 054 125	13 854 568.20
3.4	монтаж секционных ворот	1 232 000	924 000
3.5	заполнение проемов (окна, витражи, двери)	1 194 129	717 619.50
4.	Накладные расходы	8 472 782	5 114 500
5.	Прочие работы и затраты	33 376 478	20 149 850
	Восстановительная стоимость объекта как нового	144 631 405	87 316 018
	Итоговая стоимость объекта недвижимости (Сон = Сзу + ПСВ – И)	104 134 615	65 487 014

Таким образом, величина стоимости объектов недвижимости, рассчитанная затратным подходом с учетом округления, составляет для объекта №1 – 104 134 000 рублей, а для объекта №2– 65 487 000 рублей.

Проведенный сравнительный анализ затратного, рыночного и доходного подходов к оценке стоимости недвижимости показал, что они являются не взаимоисключающими, а скорее взаимодополняющими друг друга, поскольку позволяют наиболее полно оценить стоимость объекта недвижимости и с точки зрения затрат, понесенных на его строительство, и с точки зрения рыночной ситуации, и с точки зрения степени доходности[6].

Основываясь на трех разных подходах к оценке, получен результат, который позволяет прийти к согласованному мнению о стоимости объекта недвижимости как с учетом количественного, так и качественного их значения.

Весовые коэффициенты показывают, какая доля стоимости, полученной в результате использования каждого из применяемых методов оценки, присутствует в итоговой величине рыночной стоимости оцениваемого объекта (с учетом целей оценки). Сумма весовых коэффициентов должна составлять 1 (100 %)

Таблица 6. **Согласование результатов оценки нежилого здания**

Подход	Сумма, рублей	Вес	С учетом веса
Объект оценки №1			
Сравнительный	84 808 000	0,6	50 884 800
Доходный	63 412 000	0,2	12 682 400
Затратный	104 134 000	0,2	20 826 800
Итого стоимость оцениваемого объекта:			84 394 000
Объект оценки №2			
Сравнительный	55 576 000	0,6	33 345 600
Доходный	44 438 000	0,2	8 887 600
Затратный	65 487 000	0,2	23 097 400
Итого стоимость оцениваемого объекта:			55 330 600

В результате согласования получаем итоговую величину рыночной стоимости объекта недвижимости №1 которая составила 84 394 000 рубля, а Объекта недвижимости №2 составила 55 330 600 рублей.

Основой расчета эффективности использования объекта является сравнение привлекательности рыночной или кадастровой стоимости объекта недвижимости с точки зрения органов государственной власти, собственника. Кадастровая стоимость является налогооблагаемой базой при определении величины налога на имущество, для объекта №1 он составляет 1 780 380 рублей, для объекта №2 1 163 940 рублей.

При использовании рыночной стоимости налог на здание №1 понизился бы и составил бы 1 687 880 рубля, и на здания №2 налог так же снизился и составил 1 106 612 рубля. В случае, когда кадастровая стоимость является завышенной, определенной в результате массовой оценки, и несогласии собственника с установленной суммой налога, она может быть оспорена. Собственник вправе привлечь независимого оценщика для определения рыночной стоимости объекта и обратиться с заявлением о пересмотре кадастровой стоимости в комиссию.

При установлении рыночной стоимости судом все предпосылки гарантии выбора наименьшей достоверной оценки сохраняются, и эта гарантия должна обеспечиваться уже посредством ограничения права суда на выбор оценки рыночной стоимости – суд обязан выбрать наименьшую из предложенных достоверных оценок[7].

Список источников

1. Белозеров, Е. А. Методы оценки стоимости жилой недвижимости в условиях рыночной нестабильности / Е. А. Белозеров // *Modern Economy Success*. – 2024. – № 6. – С. 65-74. – DOI 10.58224/2500-3747-2024-6-65-74.
2. Бобошко, А. А. Содержание и специфика методов доходного подхода при определении оценки недвижимого имущества / А. А. Бобошко, А. В. Буга, П. И. Пономаренко // *Экономика и управление народным хозяйством (Санкт-Петербург)*. – 2024. – № 19(21). – С. 38-43. – EDN EHUFBG.
3. Бобошко, А. А. Формирование рыночной стоимости недвижимого имущества методами сравнительного подхода / А. А. Бобошко, А. А. Куприн, П. И. Пономаренко // *Экономика и управление народным хозяйством (Санкт-Петербург)*. – 2024. – № 19(21). – С. 77-82.
4. Бухарин Н.А., Озеров Е.С., Пупенцова С.В. Оценка и управление стоимостью бизнеса / под ред. Е.С. Озерова. СПб. : ЭМ-НиТ, - 2019. - 238 с.
5. Меляева, А. Методы оценочной деятельности граждан и организаций / А. Меляева // *Вестник науки*. – 2024. – Т. 3, № 1(70). – С. 954-956.
6. Мельникова, О. В. Сравнительный анализ подходов к оценке стоимости недвижимости / О. В. Мельникова, К. А. Мальцева // *Научно-методический электронный журнал "Концепт"*. – 2022. – № 1. – С. 80-89. – DOI 10.24412/2304-120X-2022-13001.
7. Савиных, В. А. Налог на неопределенность - проблема выбора рыночной стоимости в границах интервала ее возможных значений / В. А. Савиных // *Имущественные отношения в Российской Федерации*. – 2024. – № 3(270). – С. 85-92. – DOI 10.24412/2072-4098-2024-3270-85-92.
8. Сайфулин, А. Р. Затратный подход в оценке бизнеса / А. Р. Сайфулин // *Экономика и социум*. – 2018. – № 3(46). – С. 481-483.

References

1. Belozеров, Е. А. Методы` оценки стоимости жилищной недвижимости в условиях рыночной нестабильности / Е. А. Белозеров // Modern Economy Success. – 2024. – № 6. – С. 65-74. . – DOI 10.58224/2500-3747-2024-6-65-74.
2. Boboshko, A. A. Содержание и специфика методов доходного подхода при определении оценки недвижимого имущества / А. А. Бобoshko, А. В. Буга, Р. И. Пonomarenko // Экономика и управление народным хозяйством (Санкт-Петербург). – 2024. – № 19(21). – С. 38-43.
3. Boboshko, A. A. Формирование рыночной стоимости недвижимого имущества методами сравнительного подхода / А. А. Бобoshko, А. А. Куприн, Р. И. Пonomarenko // Экономика и управление народным хозяйством (Санкт-Петербург). – 2024. – № 19(21). – С. 77-82.
4. Buxarin N.A., Ozerov E.S., Pupenczova S.V. Оценка и управление стоимостью бизнеса / под ред. Е.С. Озерова. СПб. : Е`М-НиТ, - 2019. - 238 с.
5. Melyaeva, A. Методы` оценочной деятельности граждан и организаций / А. Мelyaeva // Vestnik nauki. – 2024. – Т. 3, № 1(70). – С. 954-956.
6. Mel`nikova, O. V. Сравнительный анализ подходов к оценке стоимости недвижимости / О. В. Mel`nikova, К. А. Mal`ceva // Научно-методический электронный журнал "Концепт". – 2022. – № 1. – С. 80-89.
7. Saviny`x, V. A. Налог на неопределенность - проблема выбора рыночной стоимости в границах интервала ее возможных значений / V. A. Saviny`x // Имущественные отношения в Российской Федерации. – 2024. – № 3(270). – С. 85-92.
8. Sajfulin, A. R. Затратный подход в оценке бизнеса / А. R. Sajfulin // Экономика и социум. – 2018. – № 3(46). – С. 481-483.

© Одинцов С.В., Лошаков А.В., Кипа Л.В., 2024. Московский экономический журнал 2024. № 12.