

ОЎМТВ ва Давлат архитектура-
қурилиш қўмитасининг 2008 йил
31 июлдаги №16/226-сонли
қарори билан тасдиқланган шакл

МИРЗО УЛУҒБЕК НОМИДАГИ
САМАРҚАНД ДАВЛАТ АРХИТЕКТУРА-ҚУРИЛИШ ИНСТИТУТИ
Қурилишни бошқариш факультети
«Кучмас мулк экспертизаси ва уни бошқариш» кафедраси

**ДИПЛОМ ЛОЙИҲАСИ БЎЙИЧА
Т У Ш У Н Т И Р И Ш Х А Т И**

Диплом лойиҳасининг мавзуси:

**Совершенствование механизма оценки и экспертизы
объектов недвижимости**

Битирувчи гуруҳ талабаси: 403 КМЭваУБ

_____ Садуллаева Парвина

Кафедра мудири: _____ Доцент Гиясов Б.Д.

Диплом лойиҳаси раҳбари: _____ к.ўқит. Раззакова Г.А.

Маслаҳатчилар:

Самарқанд - 2018

Содержание

Введение.....		3
I-глава	Методологические аспекты оценки объектов недвижимости.....	5
1.1.	Потребность в оценке недвижимости.....	5
1.2.	Виды и состав экспертиз недвижимости.....	6
1.3.	Подходы и методы оценки объектов недвижимости.....	9
II-глава	Характеристика и анализ деятельности оценочной организации.....	15
2.1.	Характеристика оценочной организации.....	15
2.2.	Анализ основных показателей финансового состояния предприятия.....	17
2.3.	Безопасность жизнедеятельности и охрана окружающей среды.....	26
III-глава	Экспертиза и оценка рыночной стоимости объекта недвижимости.....	28
3.1.	Характеристика оцениваемого объекта	28
3.2.	Анализ наилучшего и наиболее эффективного использования.....	31
3.3.	Экспертиза и оценка здания аптеки затратным подходом.....	32
3.4.	Оценка объекта рыночным подходом.....	40
3.5.	Расчет стоимости объекта доходным подходом.....	46
3.6.	Согласование результатов для итоговой оценки здания	49
3.7.	Рекомендации по совершенствованию механизма оценки объектов недвижимости	51
Заключение.....		54
Список использованной литературы.....		57

Введение

Процесс развития рыночных отношений в Республике Узбекистан обусловил появление потребности в специалистах, владеющих навыками, позволяющими обеспечить полноценное функционирование рыночных структур. Это привело к возникновению новых профессий, одной из которых стала профессия оценщика – эксперта по оценке стоимости различных объектов недвижимости. Развитие оценочных услуг сегодня стало одним из основных направлений формирования сферы услуг Республике Узбекистан наряду с юридическими, консалтинговыми, банковскими, финансовыми, страховыми и лизинговыми услугами.

Активное развитие рынка недвижимости в нашей стране привело к появлению деятельности по оценке и управлению недвижимостью. Принятый Закон Республики Узбекистан «Об оценочной деятельности» от 19.08.1999г. № 811 утвердил оценочную деятельность как самостоятельный вид предпринимательства, способный в значительной мере упорядочить оборот собственности в нашей стране. Закон стал одновременно и методологической основой деятельности оценщиков, введя ряд основополагающих понятий рыночной оценки, требований к ее процедуре, составлению отчета об оценке. Закон установил прозрачную систему государственного регулирования оценочной деятельности посредством ее лицензирования и стандартизации.

В целях дальнейшего развития системы независимой оценки, повышения профессионального уровня и качества оценочных услуг, внедрения эффективных методов регулирования деятельности оценочных организаций, усиления их ответственности за результаты и объективность производимых оценочных работ, 24 апреля 2008 года принято постановление Президента Республики Узбекистан ПП-№843 «О дальнейшем совершенствовании деятельности оценочных организаций и повышении их ответственности за качество оказываемых услуг». В соответствии с этим постановлением

повысились требования к качеству подготовки отчётов и уровню квалификации специалистов-оценщиков. В июне 2018 года Президентом Республики Узбекистан принят Указ «О мерах дальнейшего развития рынка оценочных услуг». В указе отмечается, что на сегодняшний день существует ряд проблем и недостатков, препятствующих дальнейшему развитию рынка оценочных услуг и повышению доверия к деятельности тысяч оценщиков, сотен функционирующих оценочных фирм. В целях усиления контроля качества оценочных услуг, повышения их объективности, повышения профессионального уровня оценщиков и дальнейшего развития рынка оценочных услуг одобрен ряд предложений Национального Агентства Проектного управления при Президенте Республики Узбекистан, Государственного комитета поддержки приватизированных предприятий и развития конкуренции, Министерства Финансов и Министерства экономики

В настоящее время для принятия эффективных управленческих решений собственникам и руководству предприятия часто требуется информация о стоимости объектов недвижимости и бизнеса.

Учитывая актуальность деятельности по оценке недвижимого имущества, данный дипломный проект посвящен проблемам оценки недвижимости и выполнен на тему: «Совершенствование механизма оценки и экспертизы объектов недвижимости». Дипломный проект написан на материалах деятельности оценочной организации Общества с ограниченной ответственностью «Дилер сармоя».

Глава 1. Методологические аспекты оценки объектов недвижимости

1.1. Потребность в оценке недвижимости

Развитие рыночной экономики в Узбекистане привело к многообразию форм собственности и возрождению класса собственника. У людей появилась возможность по своему усмотрению распорядиться своей собственностью, такой как недвижимость, имущество или вложить личные средства в покупку оборудования, бизнес.

У каждого, кто задумывается о реализации своих прав собственника, возникает много проблем и вопросов, связанных с оценкой стоимости собственности. С этими проблемами сталкиваются предприятия, фирмы, акционерные общества, частные лица. Акционирование предприятий, развитие ипотечного кредитования, фондового рынка и системы страхования также формирует потребность в новой услуге – оценке стоимости объектов и прав собственности.

Оценка стоимости любого объекта собственности представляет собой упорядоченный, целенаправленный процесс определения в денежном выражении стоимости объекта с учетом потенциального и реального дохода приносимого им в определенный момент времени в условиях конкретного рынка.

Поэтому потребность в оценке возникает при отчуждении прав собственности, которые часто называют «пакетом прав». В рамках существующего законодательства права, связанные с обладанием частной собственностью это – права владения; права пользования; право распоряжаться.

Потребность в оценке недвижимости может возникнуть при: отчуждении прав собственности; изменении ситуации на товарном

рынке; повышении стоимости предприятия из-за изменения статуса объекта.

Поэтому объектом оценки является недвижимость при:

- продаже имущества;
- получении кредита под залог части недвижимости - ипотека;
- страховании недвижимости;
- передачи части недвижимости в аренду;
- определении налоговой базы для исчисления налога на имущество;
- оформлении части недвижимости как вклад в уставной капитал;
- переоценке основных фондов;
- оценке стоимости имущества предприятия при разработке бизнес-плана;
- оценке стоимости недвижимости при формировании уставного капитала при приватизации.

1.2. Виды и состав экспертиз недвижимости

В последнее время все большую актуальность в сфере недвижимости приобретает сервейинг. Это связано с неоспоримостью того факта, что наиболее качественно и эффективно можно управлять недвижимостью лишь при наличии профессионального опыта и знаний в этой области.

Сервейинг (от английского survey – обследование, проверка) – реализация системного подхода к развитию и управлению недвижимостью, включает все виды планирования в целях функционирования недвижимости, а также мероприятия, связанные с проведением комплекса технических и экономических экспертиз объектов недвижимого имущества, обеспечивающих получение максимального эффекта при управлении недвижимостью.

Содержание сервейинга составляет совокупность юридических, технических, экономических и управленческих экспертиз недвижимости,

проведение которых обеспечивает получение максимального эффекта от ее использования.

В зависимости от требуемых для принятия решений исходных данных, могут проводиться различные типы экспертиз объекта. Основными из них являются:

- экономическая экспертиза;
- техническая экспертиза;
- правовая экспертиза;
- экспертиза местоположения;
- управленческая экспертиза;
- эксплуатационная экспертиза.

В ходе экономической экспертизы необходимо:

- провести анализ существующего использования объекта недвижимости;
- определить период планирования бюджета расходов и доходов от объекта недвижимости;
- составить перечень всех возможных стратегий управления объектом;
- составить перечень мероприятий по основным направлениям управления объектом недвижимости в разрезе потенциально возможных стратегий управления;
- спрогнозировать размер доходов и расходов от использования объекта недвижимости в разрезе потенциально возможных стратегий управления.

Технические экспертизы предназначены для определения фактического состояния объекта недвижимости и его физического износа, выражаемых в форме набора натурально-вещественных показателей. Основными документами, регламентирующими проведение технических экспертиз объектов недвижимости, являются СНиП, ГОСТ, проекты, методические пособия и указания, а также другие нормативные документы. Специалист

в области оценки объектов недвижимости, имеющий соответствующую квалификацию, может делать выводы на основе анализа документации, а также осмотра объекта.

Правовая экспертиза представляет собой установление объектов, субъектов и содержания законных прав и отношений рассматриваемого объекта недвижимости. Анализ документов, в особенности недобросовестно составленных, с которыми зачастую сталкиваются эксперты в процессе судебных разбирательств, требует участия в данном процессе квалифицированных юристов.

Экспертизы местоположения предназначены для выявления факторов окружающей среды, влияющих на стоимость рассматриваемого объекта. В связи с особой остротой экологических вопросов в данном классе следует выделить экологическую экспертизу объектов недвижимости.

Усиление контроля соблюдения экологических требований приводит к необходимости учета экологических факторов при оценке стоимости объектов недвижимости.

Эксплуатационная экспертиза состоит в анализе эффективности использования объекта недвижимости. Для каждого объекта недвижимости существуют различные юридически правомерные и экономически возможные варианты его использования. Критерием выбора вариантов могут служить законодательная разрешенность, физическая осуществимость, управленческая возможность, экономическая целесообразность и финансовая осуществимость.

1.3. Подходы и методы оценки объектов недвижимости

1.3.1. Доходный подход к оценке недвижимости

Подход к оценке доходным методом основывается на принципе ожидания, согласно которого, все стоимости сегодня являются отражением будущих преимуществ.

При применении данного метода анализируется возможность недвижимости генерировать определенный доход, который обычно выражается в форме дохода от эксплуатации и дохода от продажи. Для оценки стоимости доходной недвижимости применяют технику прямой капитализации и (или) дисконтирования. Метод капитализации позволяет на основании данных о доходе и ставке капитализации на момент оценки или перспективу сделать вывод о стоимости объекта. Техника дисконтирования применяется для приведения потока доходов и затрат, распределяемых во времени, к одному моменту для получения текущей стоимости денежного потока как стоимости объекта, приносящего доход.

Метод прямой капитализации дает достаточно точную оценку текущей стоимости будущих доходов в случае, когда ожидаемый поток доходов стабилен.

Процедура расчетов имеет следующую последовательность:

- определить ожидаемый доход для определения потенциального валового дохода;
- определение действительного валового дохода,
- определить все расходы и вычесть их из действительного валового дохода для получения чистого эксплуатационного дохода;
- определить ставку капитализации;
- определить стоимость объекта в текущем состоянии.

Формула капитализации :

$$V = \frac{\text{NOI}}{R}$$

где: V – текущая стоимость недвижимости.

NOI – чистый доход от эксплуатации здания,

R – коэффициент капитализации.

Метод позволяет произвести прямую оценку стоимости недвижимости, в зависимости от ожидаемых в будущем доходов от сдачи в аренду или же от функционирования по назначению (разрешению). Он предусматривает составление прогноза будущих доходов; оценку риска, связанного с получением доходов; определение времени получения доходов. Приведенная к текущей стоимости сумма будущих доходов служит ориентиром того, сколько много готов заплатить за оцениваемое предприятие потенциальный инвестор.

Метод дисконтирования денежных потоков

Предпосылки метода дисконтирования денежных потоков:

Недвижимое имущество приобретает инвестором только потому, что оно способно в будущем принести ему определенные преимущества.

Инвестор рассматривает объект недвижимости в виде набора будущих преимуществ и оценивает его привлекательность, как соотношение

между денежным выражением этих будущих преимуществ и ценой, по которой объект может быть приобретен.

Преимущества (в денежной форме) будет получать инвестор на протяжении периода владения. Однако в случае приобретения недвижимости определенные средства должны быть уплачены за нее немедленно.

Стоимость преимуществ, полученных в будущем (стоимость прав на получение будущих преимуществ), меньше стоимости аналогичных преимуществ, полученных немедленно. Следовательно, стоимость недвижимости равна текущей стоимости будущих преимуществ, вытекающих из права собственности на него.

Рассчитывают величину дисконтированного денежного потока за принятый прогнозный период, приведенный к текущему году по формуле:

$$V = \left(\frac{I_1}{1+D} \right) + \left(\frac{I_2}{(1+D)^2} \right) + \dots + \left(\frac{V_n}{(1+D)^n} \right)$$

где, V - стоимость объекта оценки;

I_1, I_2 – денежный поток предприятия по истечении первого, второго, ..., n –го периода ;

V_n - реверсия (стоимость объекта оценки по окончании прогнозного периода);

D - ставка дисконта.

n - последний год прогнозного периода.

1.3.2. Затратный подход к оценке недвижимости

Для оценки стоимости, приносящей доход собственности, может быть использован затратный подход. Оценщики оценивают стоимость полного воспроизводства или стоимость полного замещения оцениваемой собственности, затем вычитают из нее сумму оцененного износа зданий и сооружений.

К сумме, полученной таким образом, прибавляется рыночная стоимость участка земли как свободного, что составляет оценочную стоимость собственности. Простая модель стоимости недвижимости выглядит следующим образом:

$$V = C_{\text{зем.}} + C_{\text{стр.}}$$

где V - стоимость оцениваемой недвижимости;

$C_{\text{зем.}}$ - стоимость земельного участка;

$C_{\text{стр.}}$ - стоимость строительства здания (сооружения).

Процедура оценки стоимости недвижимости затратным подходом заключается в следующем:

1. Оценка стоимости земельного участка, как незастроенного, с учетом варианта его наилучшего и наиболее эффективного использования.

2. Расчет прямых и косвенных затрат для строительства зданий на дату оценки.

3. Определение величины предпринимательской прибыли, соответствующей требованиям рынка.

4. Расчет полной восстановительной стоимости зданий как суммы прямых, косвенных затрат и предпринимательской прибыли.

5. Расчет общего накопленного износа здания, как суммы физического, функционального и внешнего (износа) старения.

6. Расчет остаточной стоимости зданий, как разницы между полной восстановительной стоимостью и расчетной величиной общего накопительного износа.

7. Расчет стоимости объекта недвижимости, как суммы стоимости земельного участка и остаточной стоимости зданий и сооружений.

Для оценки полной восстановительной стоимости оценщики используют следующие методы расчета:

- индексирование затрат;
- метод сравнительной единицы;
- метод разбивки по компонентам;
- метод количественного обследования.

Индексирование затрат. В справочниках сметных организаций часто указываются индексы стоимости для пересчета прошлых показателей затрат в текущие показатели. Справочники устанавливают базовый год и региональный коэффициент для конкретных строительных компонентов.

Кроме того, показатели прошлых затрат прошлых лет могут быть нетипичными для данного периода, а прошлые методы строительства могут отличаться от тех, что используется на фактическую дату оценки. Хотя индексирование затрат, этот способ не является надежной альтернативой методам расчета затрат, представленных в следующем разделе.

Метод сравнительной единицы основан на использовании стоимости строительства сравнительной единицы (1 кв.метр, 1 куб.метр) аналогичного здания. Стоимость сравнительной единицы аналога требует корректировки

на выявленные различия между ним и оцениваемым объектом (физические параметры, наличие легко монтируемого оборудования, условия финансирования и т.д.).

Полная восстановительная стоимость оцениваемого объекта определяется путем умножения откорректированной стоимости единицы сравнения на количество единиц сравнения (площадь, кубатура). Для определения величины затрат обычно применяются различные справочные и нормативные материалы, например, «Укрупненные показатели стоимости восстановительной стоимости».

Для расчета используется следующая формула:

$$C_n = C_{e.c.} \times S_o \times K1 \times K2 \times K3 \times K4 \times K5$$

где : C_n – стоимость оцениваемого объекта;

$C_{e.c.}$ – стоимость 1 кв. или кубического метра типичного сооружения на базовую дату;

S_o – количество единиц сравнения (площадь или объем оцениваемого объекта)

$K1$ – коэффициент, учитывающий выявление отличия между оцениваемым объектом и выбранным типичным сооружением по площади, объему, прочим физическим параметрам;

$K2$ – коэффициент корректировки на местоположение объекта;

$K3$ – коэффициент изменения стоимости строительно-монтажных работ в период между базовой датой и датой на момент оценки;

$K4$ – коэффициент, учитывающий прибыль застройщика;

$K5$ – коэффициент, учитывающий НДС (%).

В основе данного метода лежит стоимость единицы сравнения типичного объекта или аналога, при выборе которого необходимо соблюдать сходство функционального назначения, физических характеристик, класса конструктивных систем, даты ввода объекта в эксплуатацию и другие характеристики.

Метод сравнительной единицы оценивает стоимость объекта по стоимости замещения. Это связано с тем, что используемая в расчетах стоимость сравнительной единицы представляет, как правило, не идентичный объект, а близкий аналог.

1.3.3. Рыночный подход к оценке недвижимости

Этот подход основан на данных о недавних сделках. Оценщик анализирует реальные рыночные сделки, сравнивая реальные сделки с объектом оценки.

Этапы оценки объекта недвижимости рыночным подходом:

1. Изучение данных по сравниваемым объектам.

2. Проверка информации о сделках

Данные о сделках должны быть проверены и подтверждены одним из участников сделки (покупателем или продавцом), брокером, кредитором, налоговым органом и т.д.

Объекты должны быть конкуренты для покупателя.

3. Внесение поправок по различиям между объектами

Так как объекты могут различаться между собой, то следует внести в стоимость поправки.

Поправки, влияющие на цену объекта:

1. Время

2. Местоположение (статус, доступ, связи)

3. Условия продажи (обычные или особые). Мотивировка и знания продавца и покупателя.

4. Условия финансирования:

- коэффициент ипотечной задолженности;
- процентная ставка;
- срок кредита;
- амортизационные и «шаровые» выплаты;
- плата за финансирование;

- договоры об участии.

5. Физические характеристики:

- физические параметры объекта;
- качество строительства и эксплуатации;
- удобства;
- функциональная пригодность.

Глава 2. Характеристика и анализ деятельности оценочной организации

2.1. Характеристика оценочной организации

Наименование оценочной организации - ООО «Дилер сармоя»

Почтовый адрес - город Самарканд, ул . М. Кошгарий, дом № 72

Номер и дата выдачи лицензии, а также направление оценочной деятельности – Лицензия, выданная 11 декабря 2009 года № 0032 серии BL001 Госкомимуществом РУз «Оценка бизнеса»

Уставный капитал – 72 600 тыс.сум

Идентификационный номер налогоплательщика – 204350332

Таблица 1

Сведения о кадрах организации

Руководитель оценочной организации

Наименование показателя	Н строк и	
Фамилия, имя и отчество руководителя	01	Холикулов Зайниддин Амриддинович
Номер и дата приказа о назначении на должность руководителя	02	№ 1-К от 31.01.2003г.

Паспортные данные, место жительства	03	СЕ 0484074 г.Самарканд улица Хаитова дом 15
Номер и дата выдачи руководителю квалификационного сертификата оценщика	04	BS 001 № 00203 от 30.09.2008г.

Численность работников организации

Наименование показателя	№ строки	На отчетную дату
1	2	3
Численность работников - всего,	06	8
из них оценщиков	07	5
в том числе:		
а) штатные оценщики	08	5
б) оценщики, работающие по гражданско-правовым договорам	09	5

2.2. Анализ основных показателей финансового состояния предприятия

2.2.1. Оценка имущественного состояния ООО «Дилер сармоя»

Основными показателями финансовой деятельности предприятий являются объем оказанных услуг или выполненных работ, балансовая прибыль и показатели рентабельности.

Информационной базой для анализа финансового состояния предприятия являются бухгалтерский баланс (форма №1) и отчет о финансовых результатах (форма №2). Сокращенный бухгалтерский баланс приведен ниже:

Таблица № 2

Сокращенный бухгалтерский баланс ООО «Дилер сармоя» на 1.01.2018г.

Наименование показателей	На начало отчетного периода	На конец отчетного периода
1	2	3
А К Т И В		
1.ДОЛГОСРОЧНЫЕ АКТИВЫ		
Основные средства:		
Первоначальная (восстановительная) стоимость	159 705	163 405
Износ	6 124	7 263
Остаточная (балансовая) стоимость	159 705	161 405
Нематериальные активы	-	-
Итого по разделу 1:	153 581	156 142
11.ТЕКУЩИЕ АКТИВЫ		
Товарно-материальные запасы	12 833	8 800
Дебиторы	154 818	183 081
Денежные средства	58 447	55 265
ИТОГО ПО РАЗДЕЛУ 11	226 098	247 146
ВСЕГО ПО АКТИВУ БАЛАНСА	379 679	403 288
П А С С И В		
1.ИСТОЧНИКИ СОБСТВЕННЫХ СРЕДСТВ		
Уставной капитал	72 600	72 600
Добавленный капитал	-	-
Резервный капитал	-	-
Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	294 506	320 328
ИТОГО ПО РАЗДЕЛУ 1:	367 106	392 928

11. ОБЯЗАТЕЛЬСТВА

Долгосрочные обязательства	-	-
Текущие обязательства всего:	12 573	10 360
В том числе текущая кредиторская задолженность	12 573	10 360
Из нее просроченная кредиторская задолженность	-	-
ИТОГО ПО РАЗДЕЛУ 11	12 573	10 360
ВСЕГО ПО ПАССИВУ БАЛАНСА	379 679	403 288

Оценку имущественного состояния строительной организации произведем в следующей таблице:

Таблица № 3

Оценка имущественного состояния ООО «Дилер сармоя» за 2017 год

№	Показатели	На начало года		На конец года		отклонение	
		сумма	Уд вес, %	сумма	Уд вес, %	сумма	Уд вес, %
1	2	3	4	5	6	7	8
1	Долгосрочные активы	153 581	40,4	156 142	38,7	2561	-1,7
2	Текущие активы	226 098	59,6	247 146	61,3	21048	1,7
3	Собственный капитал	367 106	96,7	392 928	97,4	25822	0,7
4	Обязательства - текущие обязательства	12 573	3,3	10 360	2,6	-2213	-0,7
5	Итого	379 679	100	403 403	100	23609	-

Как видно из таблицы, общая стоимость активов ООО «Дилер сармоя» в 2017 году увеличилась на 23 609 тысяч сумов или на 6,2%. Увеличение стоимости активов предприятия связано с увеличением стоимости основных активов на 2 561 тыс сум и текущих активов предприятия на 21 048 тыс сум. Стоимость текущих активов к концу года увеличилась на 9,3%, а стоимость основных активов – на 1,7%.

Рациональность структуры активов предприятия характеризуется коэффициентом мобильности средств и коэффициентом иммобилизации.

Коэффициент мобильности средств предприятия, т.е. удельный вес текущих активов предприятия в общей сумме имущества, находится на уровне: 59,6% - 61,3%. К концу года данный показатель увеличился на 1,7%.

Коэффициент иммобилизации, который характеризуется удельным весом долгосрочных активов, в течение года находится в интервале 40,4% - 38,7%. Данные коэффициенты свидетельствуют о рациональности структуры активов ООО «Дилер сармоя», учитывая специфику деятельности данного предприятия.

2.2.2. Анализ финансовых результатов деятельности ООО «Дилер сармоя»

Анализ основных показателей деятельности предприятий ведется на основе отчета о финансовых результатах (форма №2) в следующей таблице:

Таблица № 4

Анализ финансовых результатов ООО «Дилер сармоя» за 2017 год

№	Показатели	2016 год	2017 год	Темпы роста (+,-/%)
1	Выручка от реализации продукции, работ, услуг	450 678	510 321	<u>59 643</u> 113,2
2	Себестоимость реализованной продукции	103 656	112 410	<u>8754</u> 108,4
3	Валовая прибыль (убыток) от реализации продукции	347 022	397 911	<u>50 889</u> 114,7
4	Расходы периода	211 008	234 401	<u>23 393</u> 111,1
5	Прибыль (убыток) от основной деятельности	136 014	163 510	<u>27496</u> 120,2
6	Доходы от финансовой деятельности	-	-	-
7	Расходы по финансовой деятельности	-	-	-
8	Прибыль (убыток) от общехозяйственной деятельности	136 014	163 510	<u>27496</u> 120,2
9	Чрезвычайные прибыли и убытки	-	-	-
10	Прибыль (убытки) до уплаты налога на прибыль	136 014	163 510	<u>27496</u> 120,2
11	Налог на прибыль	64 112	75 934	<u>11 822</u> 118,4
12	Чистая прибыль (убыток)	71 902	87 576	<u>15674</u> 121,8

Анализ отчета о финансовых результатах деятельности ООО «Дилер сармоя» за 2017 год показал, что выручка от реализации оказанных услуг составила 510 321 тыс сум. Выручка увеличилась по сравнению с предыдущим годом на 13,2% или на 59 643 тыс сум.

Валовая прибыль (убыток) от реализации продукции ООО «Дилер сармоя»

за анализируемый год составила 397 911 тыс сум, что на 14,7% больше, чем в предыдущем году. Расходы периода предприятия в 2017 году составили 234 401 тыс сум, это на 23 393 тыс сум или на 11,1% больше, чем в предыдущем году.

Прибыль (убыток) от общехозяйственной деятельности или балансовая прибыль ООО «Дилер сармоя» в 2016 году составляла 136 014 тыс сум. В анализируемом году данный показатель незначительно увеличился и составил 163 510 тыс сум, это на 20,2% больше, чем в предыдущем году.

В анализируемом году чистая прибыль предприятия составила 87 576 тыс сум, а в предыдущем году – 71 902 тыс сум.

В целом, финансовые результаты деятельности ООО «Дилер сармоя» в 2017 году улучшились по сравнению с предыдущим годом.

2.2.3. Анализ рентабельности предприятия

Основными показателями эффективности производственной деятельности предприятия являются:

- рентабельность реализации продукции:
- рентабельность совокупных активов:
- рентабельность основных активов:
- рентабельность оборотных активов:
- рентабельность собственного капитала.

Расчет показателей рентабельности организации выполнен в следующей таблице:

Таблица № 5

Показатели рентабельности ООО «Дилер сармоя» за 2017 год

№	Показатели	2016 год	2017 год	Отклоне ние (+,-)/ %
Исходные данные, тыс.сум				
1	Выручка от реализации продукции	450 678	510 321	<u>59 643</u> 113,2
2	Прибыль от основной деятельности	136 014	163 510	<u>27496</u> 120,2
3	Балансовая прибыль	136 014	163 510	<u>27496</u> 120,2
4	Среднегодовая стоимость совокупных активов	350 492	391 484	<u>40 992</u> 111,7
5	Среднегодовая стоимость основных активов	149 462	154 861	<u>5399</u> 103,6
6	Среднегодовая стоимость оборотных активов	201 030	236 623	<u>35 593</u> 117,7
7	Среднегодовая стоимость собственного капитала	350 102	380 017	<u>29 915</u> 108,5
Показатели рентабельности, %				
1	Рентабельность реализации продукции	30,2	32,1	1,9
2	Рентабельность совокупных активов	38,8	41,8	3,0
3	Рентабельность основных активов	91,3	105,6	14,3
4	Рентабельность оборотных активов	67,6	69,1	1,5
5	Рентабельность собственного капитала	38,8	43,0	4,2

Все рассчитанные показатели рентабельности деятельности ООО «Дилер сармоя» в 2017 году незначительно увеличились по сравнению с предыдущим годом.

Рентабельность реализации продукции составила 32,1% и увеличилась на 1,9%. Увеличение рентабельности совокупных активов составило 3,0 %, а рентабельности оборотных активов – 1,5 %. Рентабельность собственного капитала увеличилась на 4,2 %.

Все показатели рентабельности анализируемой организации находятся на достаточно высоком уровне и незначительно увеличились по сравнению с предыдущим годом.

Уровень рентабельности реализации предприятий в условиях рыночных отношений должен составлять 15-18%. Рентабельность реализации продукции ООО «Дилер сармоя» составила в 2017 году 32,1% Следовательно, предприятие можно отнести к разряду высокорентабельных.

Заключение

Анализ основных показателей производственно-хозяйственной и финансовой деятельности ООО «Дилер сармоя» за 2017 год показал следующее:

- организация в анализируемом году оказала оценочных услуг общей стоимостью 510 321 тыс сумов; по сравнению с предыдущим годом на 13,2% больше, чем в предыдущем году;
- общая сумма хозяйственных средств ООО «Дилер сармоя» в течение года увеличилась на 6,2 %;
- имущественное положение ООО «Дилер сармоя» за анализируемый период улучшилось;
- прибыль от основной деятельности (балансовая прибыль) составила 163 510 тыс сум и увеличилась на 20,2% по сравнению с предыдущим годом;
- рентабельность реализации продукции составила 32,1% и увеличилась на 1,9%.

Все показатели рентабельности анализируемой организации находятся на достаточно высоком уровне. Следовательно, ООО «Дилер сармоя»

показало хорошие результаты в 2017 году и является рентабельной организацией.

2.3. Безопасность жизнедеятельности и охрана окружающей среды

Безопасность жизнедеятельности – это система организационных мероприятий и технических средств, предотвращающих воздействие на работающих опасных производственных факторов.

Размещение, проектирование, строительство, реконструкция, ввод в эксплуатацию, эксплуатация, консервация и ликвидация зданий, строений, сооружений и иных объектов, оказывающих прямое или косвенное негативное воздействие на окружающую среду, осуществляются в соответствии с требованиями в области охраны окружающей среды. При этом должны предусматриваться мероприятия по охране окружающей среды, восстановлению природной среды, рациональному использованию и воспроизводству природных ресурсов, обеспечению экологической безопасности.

При проектировании зданий, строений, сооружений и иных объектов должны учитываться нормативы допустимой антропогенной нагрузки на окружающую среду, предусматриваться мероприятия по предупреждению и устранению загрязнения окружающей среды, а также способы размещения отходов производства и потребления. Должны применяться ресурсосберегающие, малоотходные, безотходные и иные технологии, способствующие охране окружающей среды, восстановлению природной среды, рациональному использованию и воспроизводству природных ресурсов.

При осуществлении строительства и реконструкции зданий, строений, сооружений и иных объектов и их эксплуатации необходимо принимать

меры по охране окружающей среды, восстановлению природной среды, рекультивации земель, благоустройству территорий в соответствии с законодательством страны.

Юридические и физические лица, осуществляющие эксплуатацию зданий, строений, сооружений и иных объектов, обязаны соблюдать утвержденные технологии и требования в области охраны окружающей среды, восстановления природной среды, рационального использования и воспроизводства природных ресурсов.

В целях охраны условий жизнедеятельности человека, среды обитания растений, животных и других организмов, вокруг промышленных зон и объектов хозяйственной и иной деятельности, оказывающих негативное воздействие на окружающую среду, создаются защитные и охранные зоны, в том числе санитарно-защитные зоны. В кварталах, микрорайонах городских и сельских поселений создаются территории, зеленые зоны, лесопарковые зоны и иные зоны с ограниченным режимом природопользования.

Деятельность предприятий или эксплуатация средств производства, не отвечающие требованиям безопасности труда и создающие угрозу здоровью или жизни работников, подлежат приостановке полномочными органами в порядке, установленном законодательством РУз до приведения их в соответствие с требованиями безопасности труда.

Запрещается применение на производстве вредных веществ, на которые не разработаны предельно допустимые нормативы концентрации и которые не прошли экспертизу в установленном порядке.

Территория вокруг объекта недвижимости в пределах противопожарных разрывов между зданиями и сооружениями, жилыми домами и т.д. , должны своевременно очищаться от горючих отходов, мусора, , опавших листьев, сухой травы и т.п., собираться на специально выделенных площадках в контейнеры или ящики и потом вывозиться.

Противопожарные разрывы между зданиями и сооружениями не разрешается использовать для складирования материалов, оборудования и тары, для стоянок транспорта и строительства зданий и сооружений.

Дороги, проезды, подъезды и проходы к зданиям и сооружениям, складам и водосточникам, используемые для пожаротушения, подступы к стационарным пожарным лестницам и пожарному инвентарю должны быть всегда свободными, содержаться в исправном виде, а зимой быть очищенными от снега и льда.

Территория объекта недвижимости должна иметь наружное освещение.

Глава 3. Экспертиза и оценка рыночной стоимости объекта недвижимости

3.1. Характеристика оцениваемого объекта

Целью выполнения дипломного проекта является изучение методики экспертизы и оценки рыночной стоимости объектов недвижимости. Методику рассмотрим на примере здания аптеки, для определения рыночной стоимости этого объекта проведем его техническую и экономическую экспертизы.

Оцениваемый объект - одноэтажное здание аптеки

Месторасположение объекта - г.Самарканд, ул.Дагбитская 58

Собственник - Физическое лицо

Цель оценки - Определение рыночной стоимости здания в целях возможного залога

Вид определяемой стоимости - Рыночная стоимость

Дата оценки - 1.04.2018 г

Объемно-планировочное и конструктивные решения объекта приводятся в таблицах:

Таблица № 6

Объёмно-планировочное решение объекта

№	Наименование объекта	Этажность	Размеры в плане	Площадь застройки кв.м.	Высота, м	Общая площадь, кв.м.	Строительный объём, куб.м.	Год постройки
1	Здание аптеки	один	8,2x6,6 5	54,53	3,7	51,6	201,76	2008

Оцениваемое здание аптеки состоит из следующих конструктивных элементов:

Таблица № 7

Конструктивное решение объекта

№	Конструктивные элементы	Техническая характеристика
1	Фундаменты	Монолитные железобетонные
2	Стены и перегородки	Жжёный кирпич
3	Перекрытие	Сборные железобетонные плиты
3	Кровля	Металлический профнастил
4	Полы	Керамическая плитка, бетон, линолеум
5	Окна и двери	АКФА
6	Отделочные внутренние работы	Штукатурка, улучшенная вододисперсионная и масляная окраска, облицовка керамическими плитками
	наружные	Штукатурка, улучшенная вододисперсионная и масляная окраска, облицовка цоколя мраморными плитами

Анализ местоположения объекта

Застроенность окружения

Полнота застройки Полная.

Основные типы застройки и состояние Комплекс постройки нежилых и жилых зданий

Тенденции в изменении использования недвижимости нет

Развитость инженерной инфраструктуры

Электроснабжение Имеется

Водоснабжение Имеется

Газификация Имеется

Зонирование, типы землепользования: 1 зона, Здание аптеки хозяйственной постройки.

Состояние окружающей среды (локальное)

Загрязненность воздуха Низкая

Уровень шума Низкий

Чистота и освещенность территории Средняя

ВЫВОДЫ.

Отрицательные характеристики: Отрицательные характеристики в рассматриваемом аспекте у оцениваемого объекта недвижимости по нашему мнению отсутствуют.

Краткое описание объекта

При визуальном осмотре объекта оценки выявлено следующее: здание одноэтажное. Расположено вдоль центральной проезжей дороги. Справа здание кафе, напротив жилые дома и здание больницы, слева проезжая дорога. В целом состояние объекта хорошее, в настоящее время аптека действующая.

Описание участка земли.

Градостроительная зона - 3 зона

Соответствие зонированию - Ограничение на использование участка-строительство

Площадь участка - 55 м²

Наличие коммунальных услуг - Водопровод, канализация, электроснабжение – 220 В

Транспортная доступность:

Подъездные пути - Асфальтовое покрытие

Рельеф почвы - Относительно ровный

Подземные воды - Данные отсутствуют

Опасность окружающей среды - Не выявлено

3.2. Анализ наилучшего и наиболее эффективного использования

Недвижимость - это имущество, которое может использоваться не одним, а несколькими способами. Поскольку каждому способу использования объекта недвижимости соответствует определенная величина его стоимости, то перед проведением оценки выбирается один способ использования, называемый наилучшим и наиболее эффективным.

Заключение о наилучшем использовании отражает мнение оценщика в отношении наилучшего использования собственности, исходя из анализа состояния рынка. Понятие «наилучшее и наиболее эффективное использование» подразумевает такое использование, которое из всех разумно возможных, физически осуществимых, финансово приемлемых, должным образом обеспеченных и юридически допустимых видов использования имеет своим результатом максимально высокую текущую стоимость земли.

Анализ наилучшего и наиболее эффективного использования выполняется путем проверки соответствия рассматриваемых вариантов использования следующим критериям.

Законодательная разрешенность: рассмотрение тех способов использования, которые разрешены распоряжениями о зонообразовании, ограничениями на частную инициативу, положениями об исторических зонах и экологическим законодательством.

Физическая осуществимость: рассмотрение физически реальных в данной местности способов использования.

Финансовая осуществимость: рассмотрение того, какое физически осуществимое и разрешенное законом использование будет давать приемлемый доход владельцу участка.

Максимальная эффективность: рассмотрение того, какое из финансово осуществимых использований будет приносить максимальный чистый доход или максимальную текущую стоимость.

На основании изложенного, и учитывая назначение объектов оценки, определяется рыночная стоимость, и текущее использование рассматривается по прямому назначению.

3.3. Экспертиза и оценка здания аптеки затратным подходом

Рыночную стоимость здания аптеки определим тремя подходами: затратным, доходным и методом сравнения продаж (рыночным).

Определение рыночной стоимости объекта затратным подходом реализуется в следующей последовательности:

1. Оценка восстановительной стоимости зданий и сооружений;
2. Оценка величины предпринимательской прибыли;
3. Расчет выявленных видов износа;
4. Оценка рыночной стоимости прав пользования земельного участка;
5. Расчет итоговой стоимости объекта оценки путем корректировки восстановительной стоимости на износ с последующим сложением стоимости прав пользования земельного участка.

Как указывалось в главе 1, расчет рыночной стоимости объекта недвижимости проводится по формуле:

$$C_n = C_z + C_{стр} + ПП - И,$$

где: C_n – стоимость объекта недвижимости;

C_z – стоимость пра пользования земельным участком;

Стр – восстановительная/замещения стоимость объекта;

ПП – прибыль предпринимателя

И – накопленный износ.

Оценка права пользования земельным участком

Оценка права пользования земельным участком, относящегося к зданию, осуществляются с использованием метода капитализации ставки земельного налога на основании приложения к НСОИ №8 «Методические указания по применению НСОИ №8 «Оценка стоимости имущества в целях приватизации»» утвержденного постановлением ГКИ РУз. № 01/19-18/20 от 6 октября 2009 г.

В ходе оценки, исходя из приложений к Постановлению Президента №ПП-1887 от 25 декабря 2014 г. “Ставки на земельный налог для юридических и физических лиц” земельный налог оплачиваемый за 1 м2 земли в Самаркандской области установлен в размере 13 104 105 сум за один гектар.

Ставка капитализации принята равной ставке рефинансирования, т.е. в размере 14%, в связи с тем, что земельная площадь была дана владельцу в постоянное пользование (основываясь на кадастровый документ).

Таблица № 8

Стоимость права пользования земельным участком

№	Земельный участок	Площадь кв. м	Общий земельный налог, сум	Ставка капитализации	Стоимость права польз.зем. участком, сум
1	Здание аптеки	55	72072	14 %	514 800

Оценка стоимости восстановления (замещения).

Затратный подход лежит в основе трех методов: метода удельных затрат на

единицу площади или объема, метода поэлементного расчета, метода сметного расчета. Нами применен метод удельных затрат на единицу площади или объема в соответствии с данными сборника «Укрупненных показателей восстановительной стоимости нежилых зданий и сооружений» ГККИНП –18-013-04.

Восстановительная стоимость объекта в базовых ценах 1991 года определяется по формуле:

$$C_{пв} = V * C_e * K_i$$

Где: $C_{пв}$ – восстановительная стоимость в ценах 1991 года

V - объем оцениваемого объекта в м. куб.

C_e – стоимость оценочной единицы в ценах 1991 г по таблицам Сборника укрупненных показателей

K_i , - поправочные коэффициенты, характеризующие объект оценки.

В соответствии с данными сборника «Укрупненных показателей восстановительной стоимости нежилых зданий и сооружений» ГККИНП –18-013-04 стоимость аналогичного здания аптеки одноэтажного строительным объёмом до 2000 кубометров составляет 102,4 сум (раздел 7, таблица № 70).

Характеристика объекта – аналога: фундаменты- сборные железобетонные, стены – кирпичные, перекрытия – сборные железобетонные плиты, кровля – металлическая по металлическим фермам, полы – цементные, керамическая плитка и поливинилхлоридные. Облицовка стен глазурованной плиткой, штукатурка и улучшенная масляная окраска.

Для приведения восстановительной стоимости к текущим ценам необходимо умножить на индекс удорожания строительно-монтажных работ и материалов с 1991 года на дату оценки.

Таблица № 9

Расчет восстановительной стоимости здания аптеки

Показатели	количество
Строительный объем здания, м ³	201,76

Стоимость 1 кубометра в ценах 1991 года, сум	102,4
Поправочный коэффициент на группу капитальности	1,0
Поправочный коэффициент на высоту этажа	1,0
Поправочный коэффициент на отделку фасада	1,10
Коэффициент сейсмичности	1,10
Территориальный коэффициент	1,007
Поправочный коэффициент на благоустройство здания	1,0
Стоимость объекта в ценах 1991 года, сум	25 173, 863
Восстановительная стоимость объекта, сум	45 967 474

Техническая экспертиза объекта оценки

Техническая экспертиза здания аптеки, проведенная в форме визуального осмотра проводится с целью определения степени износа здания, она показала следующее:

Таблица № 10

Техническое состояние объекта

№	Конструктивные элементы	Техническая характеристика	Состояние при визуальном осмотре
1	Фундаменты	Монолитные железобетонные	хорошее
2	Стены и перегородки	Жжёный кирпич	хорошее
3	Перекрытия	Сборные железобетонные плиты	хорошее
4	Кровля	Чердачная, металлический профиль	хорошее
5	Полы	Линолеум, бетон, кафель	удовлетворительное
6	Окна и двери	АКФА	удовлетворительное
7	Отделочные работы	Штукатурка, улучшенная водоземлюсионная и масляная окраска, облицовка керамическими	удовлетворительное

Техническая экспертиза проводится с целью выявления физического износа и степени годности здания.

Величину накопленного износа объектов недвижимости предпочтительно определять с использованием метода разбиения, предусматривающего расчет величины физического износа, функционального и внешнего обесценивания и устаревания.

Физический износ определяется:

- по объекту в целом (метод экспертизы технического состояния, метод рыночной выборки, метод экономического возраста);
- или отдельно рассчитывается по компонентам с долгим сроком жизни и компонентам с коротким сроком жизни (экспертный метод, нормативный метод).

На основе метода анализа технического состояния физический износ всего объекта определялся по результатам обследования с применением Методики определения физического и функционального износа зданий (сооружений) ГККИНП-18-037-00 2000 год.

При использовании поэлементного метода, который основан на оценке технического состояния каждого конструктивного элемента, по которым затем рассчитывается физический износ здания в целом $F_{\text{физ}}$ по формуле:

$$F_{\text{физ}} = \sum F_k L_k \times 100\%,$$

Где:

F_k – физический износ k – го конструктивного элемента;

L_k – удельный вес k –го элемента в общей стоимости здания и следует принимать по укрупненным показателям восстановительной стоимости или по их сметной стоимости.

Внешний износ объекта оценки это обесценивание объекта, обусловленное негативным по отношению к объекту оценки влиянием внешней среды: рыночной конъюнктуры, накладываемых сервитутов на определенное использование, изменением окружающей инфраструктуры и законодательных решений в области налогообложения и т. п.

Расчет совокупного износа. В теоретическом плане совокупный износ недвижимости может начаться сразу с момента завершения строительства, даже в здании, которое отвечает условиям ННЭИ земельного участка. Различные виды износа в зданиях могут быть зависимыми или развиваться независимо, поэтому для определения остаточной стоимости здания отдельно рассчитываются величины износа для всех факторов, затем эта сумма (совокупный износ) вычитается от восстановительной стоимости.

Расчет физического износа производится по отдельным конструктивным элементам исходя из следующих ориентировочных показателей, приведенных в таблице:

Таблица № 11

Ориентировочные показатели износа кирпичных зданий

Физический износ, %	Состояние несменяемых конструкций зданий	Состояние внутренних конструктивных элементов
0 - 20	Повреждений и деформаций нет. Нет также следов устранения дефектов	Полы и потолки ровные, горизонтальные, трещины в перекрытиях и отделке отсутствуют
21 - 40	Повреждений и дефектов, в том числе и искривлений нет. Имеются местами следы различных ремонтов, в том числе небольших трещин в простенках и перемычках.	Полы и потолки ровные, на потолках возможны волосяные трещины. На степенях лестничных маршей незначительное число повреждений. Окна и двери открываются с некоторым усилием. Неплотный притвор.
41 - 60	Имеются много следов ремонтов, трещин и участков наружной отделки. Имеются места искривления горизонтальных линий и следы их ликвидации. Износ кладки стен характеризуется	Полы в отдельных местах зыбкие и с отклонениями от горизонтали. В потолках значительное число трещин, ранее заделанных и появившихся вновь. Отдельные отслоения покрытия пола. Большое число поврежденных ступеней в клетке.

	трещинами между блоками.	
61 - 80	Имеются открытые трещины различного происхождения, в том числе от износа и перегрузки кладки поперек кирпичей. Большое искривление линий и местами отклонение стен от вертикали.	Значительные отклонения от горизонтали в полах, зыбкость. Массовое повреждение и отсутствие покрытия пола. В потолках много мест с обвалившейся штукатуркой. Много перекошенных окон и дверей. Большое количество повреждений ступеней, перекосы маршей, щели между ступенями.
81 - 100	Здание в опасном состоянии, участки стен разрушены, деформированы в проемах. Трещины по перемычкам, простенкам и по всей поверхности стен. Возможны большие искривления горизонтальных линий и выпучивание стен из их плоскости	Потолки с большими перекосами и уклонами. Заметные прогибы потолков. Окна и двери и гнилью в узлах и брусках. В лестничных маршах отсутствуют ступени и элементы перил. Внутренняя отделка полностью разрушена.

Расчет физического износа конструкции произведен по КМК 2.01.16-97 «Правила оценки физического износа...» (применительно) и представлен в таблице:

Таблица № 12

№	Износ здания одноэтажной аптеки		Средний физический износ
	Конструктивные элементы	Удельный вес	
1	Фундаменты	3	0,3

2	Стены и перегородки	15	1,5
3	Перекрытия	14	1,4
4	Кровля	19	2,85
5	Полы	9	1,35
6	Окна и двери	10	1,0
7	Отделочные работы	4	0,8
8	Внутренние санитарно-технические и электрические устройства	20	3,0
9	Прочие работы	6	0,9
	ИТОГО	100	13,1

Техническая экспертиза здания аптеки показала, что степень износа объекта оценки составляет 13,1 %. Функциональный и экономический износ =0. Совокупный износ составляет 13,1 %.

Таблица № 13

Накопленный износ здания

Объект	Восстановительная стоимость, сум	Физический износ, %	Функциональный износ, %	Экономический износ, %	Итого износ, %	Сумма износа, сум	Остаточная стоимость, сум
аптека	45 967 474	13,1	0	0	13,1	6021739	39 945 735

Расчет прибыли предпринимателя

Приобретение прав пользования земельного участка, создание на нем улучшений и последующая продажа (или эксплуатация) - это самостоятельный бизнес, требующий вознаграждения. Прибыль предпринимателя в затратном подходе определяется как часть рыночной

стоимости здания, представляющую собой вознаграждение предпринимателя (инвестора) за риск использования собственного капитала (инвестиций) для создания объекта недвижимости.

Прибыль предпринимателя для объекта оценки принимаем ориентировочно 20% или ПП = 1,20

Стоимость здания аптеки с учетом предпринимательской прибыли составляет:

$$39\,945\,735 \times 1,20 = 47\,934\,882 \text{ сум}$$

Таким образом, в соответствии с произведенными расчетами, итоги оценки затратным подходом оцениваемого объекта округленно таковы:

Таблица № 14

Общая стоимость здания аптеки

№	Наименование	Оценочная стоимость, тыс сум	Право пользования землей, тыс сум	Общая оценочная стоимость, тыс сум
1	Здание одноэтажной аптеки	47 934, 882	514,8	48 449,682

Стоимость объекта, полученная затратным подходом, округленно равна: 48 450 (сорок восемь миллионов четыреста пятьдесят) тысяч сумов.

3.4. Оценка объекта рыночным подходом

Оценка прямым сравнением продаж происходит из предпосылки, что стоимость оцениваемого имущества определяется ценами недавних сделок со схожим по своим характеристикам имуществом. Каждая сопоставимая продажа сравнивается с оцениваемой недвижимостью. В цену сопоставимой продажи вносятся поправки, отражающие существенные различия между ними.

Основные этапы процедуры оценки при данном подходе:

- Исследование рынка с целью сбора информации о совершенных сделках, котировках, предложениях по продажам объектов недвижимости, аналогичных объекту оценки;
- Отбор информации с целью повышения ее достоверности и получения подтверждения того, что совершенные сделки произошли в свободных рыночных условиях;
- Подбор подходящих единиц измерения и проведение сравнительного анализа для каждой выбранной единицы измерения.
- Сравнение оцениваемого объекта и отобранных для сравнения объектов, проданных или продающихся на рынке по отдельным элементам и внесение соответствующих корректировок на различия;
- Определение цены оцениваемого объекта;
- Установление стоимости оцениваемого объекта путем анализа сравнительных характеристик и сведению их к одному стоимостному показателю или группе показателей.

Определение аналогичных объектов и их характеристики

На момент проведения оценки удалось выявить три аналогичных объекта.

Стоимости данных аналогичных объектов служат основой для определения рыночной стоимости оцениваемого объекта.

Таблица № 15

Расчет стоимости 1 м² объектов-аналогов

Объекты	Цена, тыс сум	Площадь, м ²	Стоимость 1м ² тыс сум
Объект №1	110 000	32,0	3438
Объект № 2	80 000	36	2222
Объект № 3	95 000	28	3393

Таблица № 16

Сведения об объектах - аналогах

№	Элементы сравнения	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
1	Назначение	аптека	аптека	аптека
2	Условия продаж	Предложение	Предложение	Предложение
3	Время продаж	март 2018 года	март 2018 года	март 2018 года
4	Права собственности	Собственность	Собственность	Собственность
5	Условия финансирования	Рыночная	Рыночная	Рыночная

Таблица № 17

Расчет стоимости объекта сравнительным подходом

№	Корректировки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
1	Цена за 1 м2, сум	3438	2222	3393
2	Перевод цены предложения в цену сделки,%	-10,0	-10,0	-10,0
3	Скорректированная цена, 1 м2 тыс сум	3094	2000	3053
4	Время прод/и предложения ,%	0,0	0,0	0,0
5	Скорректированная цена, 1 м2 тыс сум	3094	2000	3053
6	Имущественные права	0,0	0,0	0,0
7	Скорректированная цена, 1 м2 тыс сум	3094	2000	3053
8	Условия финансирования	0,0	0,0	0,0
9	Скорректированная цена, 1 м2 тыс сум	3094	2000	3053

10	Место положения, %	-5,0	-5,0	-10,0
11	Скорректированная цена, 1 м ² тыс сум	2939	1900	2748
12	Транспортная доступность, %	0,0	0,0	-5,0
13	Скорректированная цена, 1 м ² тыс сум	2939	1900	2611
14	Материалы стен дома, %	0,0	0,0	0,0
15	Скорректированная цена, 1 м ² тыс сум	2939	1900	2611
16	Этаж, %	0,0	0,0	0,0
17	Скорректированная цена, 1 м ² тыс сум	2939	1900	2611
18	Высота потолка, %	-5,0	-5,0	0,0
21	Скорректированная цена, 1 м ² тыс сум	2792	1805	2611
26	Отделка, %	-10,0	-5,0	-10,0
27	Скорректированная цена, 1 м ² тыс сум	2513	1715	2350
28	Состояние, %	-5,0	-5,0	-5,0
29	Скорректированная цена, 1 м ² тыс сум	2388	1629	2232
30	Коммуникации, %	0,0	0,0	0,0
31	Скорректированная цена, 1 м ² тыс сум	2388	1629	2232
32	Количество корректировок	5	5	5
33	Весовые коэффициенты	0,33	0,33	0,33
34	Стоимость 1 м ² с учетом весового коэф-та	788	537	736
	Средневзвешенная стоимость 1 м ² , тыс сум	2061		

Стоимость объекта, тыс сум	51,6 x 2061 = 106 347,6
----------------------------	-------------------------

Корректирование цен 1м2 нежилого помещения производим по количеству поправок внесенных в цену объектов аналогов, т.е. наивысший ранг имеют те аналоги, в цену которых вносилось наименьшее количество корректировок.

Весовые коэффициенты каждого объекта – аналога определяются по

следующей формуле:
$$d_i = \frac{1}{\sum \frac{1}{q_i}}$$

где: d_i – весовой коэффициент i -ого объекта - аналога;

q_i – количество корректировок по i - ому объекту - аналогу;

n – количество объектов-аналогов.

Стоимость объекта оценки, полученная сравнительным подходом составляет:

106 347 (сто шесть миллионов триста сорок семь) тысяч сумов

3.5. Расчет стоимости объекта доходным подходом

Используем метод прямой капитализации для оценки стоимости объекта как готового к эксплуатации. Этот метод дает достаточно точную оценку текущей стоимости будущих доходов в случае, когда ожидаемый поток доходов стабилен.

Процедура расчетов имеет следующую последовательность:

- определить ожидаемый доход для определения потенциального валового дохода;
- определение действительного валового дохода,

- определить все расходы и вычесть их из действительного валового дохода для получения чистого эксплуатационного дохода;
- определить ставку капитализации;
- определить стоимость объекта в текущем состоянии.

Стоимость оцениваемого объекта доходным методом вычисляется по следующей формуле:

$$V = \frac{\text{NOI}}{R} \times 100\%$$

где: V – стоимость объекта.

NOI – чистый доход от эксплуатации здания,

R – коэффициент капитализации.

Таблица № 18

Расчет дохода

Литер	Наименование здания	Полезная площадь	Годовая арендная плата с площади, сум	Годовая арендная плата, сум
А	Одноэтажная аптека	51,6	360 000	18 576 000

Определение ставки капитализации

Ставка капитализации – это параметр, преобразующий чистый доход в стоимость объекта. При этом учитывается как сама чистая прибыль, получаемая от эксплуатации оцениваемого объекта, так и возмещение основного капитала, затраченного на приобретение объекта. Ставка возмещения капитала рассчитывается как отношение единицы к числу лет, требуемых для возвращения вложенного капитала.

Коэффициент капитализации дохода находим методом кумулятивного построения. Особенность данного метода расчета общего коэффициента

капитализации заключается в том, что одна из двух составляющих коэффициента – процентная ставка (или ставка дохода на инвестиционный капитал) разбивается на отдельные компоненты.

Путем суммирования этих компонентов и рассчитывается процентная ставка. К безрисковой ставке прибавляются:

- поправка на дополнительный риск на все виды инвестиций, кроме правительственных
- поправка на дополнительный риск связанный с неэффективным управлением, поправка на низкую ликвидность фондов.

Таблица № 19

Расчет ставки капитализации

№	Факторы риска	Вероятный интервал	значение %	Примечание
1	Безрисковая ставка	0-20%	14	Краткосрочные депозиты "Банка"
	Дополнительные риски, связанные с			Риск вложения инвестиций в акции и в недвижимость
2	вложением инвестиций в недвижимость	0-5%	2,0	на момент оценки одинаковый
3	Ликвидность фонда	0-5%	1,5	Не жилое помещение пользуется спросом на рынке
	Риск, связанный с управлением			Небольшой объект не вызывает осложнений по управлению недвижимостью
4	недвижимость.	0-5%	1,5	
	Коэффициент капитализации		19,0%	

В расчетах предполагаем, что валовой доход создается только за счет арендной платы. Действительный доход принимается равным 95% валовому. Уровень расходов принят в размере 10% от действительного валового дохода, исходя из статистических данных.

Таблица № 20

Расчет стоимости объекта методом прямой капитализации

№ п\п	Наименование показателей	Величина, сум
1	Потенциальный валовой доход, сум	18 576 000
2	Чистый операционный доход, сум	15 882 480
3	Ставка капитализации, %	19,0
4	Стоимость объекта, сум	83 592 000

Округленная стоимость здания аптеки = 83 592 (восемьдесят три миллиона пятьсот девяносто две) тысячи сумов.

3.6. Согласование результатов для итоговой оценки здания

Целью сведения результатов всех используемых методов является определение преимуществ и недостатков каждого из них, и, тем самым, выработка единой стоимостной оценки. Преимущества каждого подхода в оценке рассматриваемого объекта недвижимости определяются по следующим критериям:

- ❖ Возможность отразить действительные намерения потенциального покупателя или продавца.
- ❖ Тип и качество информации, на основе которых проводится анализ.
- ❖ Способность параметров, используемых методов, учитывать конъюнктурные колебания и стоимость денежных средств.

- ❖ Способность учитывать специфические особенности объекта, влияющие на его стоимость: месторасположение, размер, потенциальная доходность.

В результате оценки объекта различными подходами получены следующие результаты:

- затратный подход – 48 449 682 сум
- сравнительный (рыночный) подход - 106 347 600 сум
- доходный подход - 83 592 000 сум

В соответствии с Национальным Стандартом Республики Узбекистан № 10 «Оценка недвижимости» результаты оценки недвижимости не должны значительно отличаться друг от друга. Серьёзным расхождением считается разница в оценке более 30%.

С учетом вышеизложенного, при согласовании результатов оценки результаты затратного подхода не принимаются во внимание, как не отражающие достоверной оценки объекта.

Таблица № 21

Определение весовых показателей достоверности
подходов оценки

№	Показатели	Сравнительный подход	Доходный подход
1	Достоверность информации	2	1
2	Полнота информации	2	2
3	Способность учитывать действительные намерения покупателя и продавца	2	1
4	Способность учитывать конъюнктуру рынка	2	1
5	Способность учитывать размер и	1	1

	местоположение объекта		
6	Допущения, принятые в расчетах	1	1
	Количество баллов по подходам	10	7
	Общее количество баллов	17	
	Весовые показатели достоверности метода оценки	0,59	0,41

Стоимость объекта определяется по формуле:

$$V = V1 * Q1 + V2 * Q2 + V3 * Q3$$

Где: V - обоснованная рыночная стоимость объекта оценки, сум.;

V1, V2, V3, - стоимость объекта, определенная с использованием затратного, сравнительного подхода и доходного подхода соответственно;

Q1, Q2, Q3, - средневзвешенное значение достоверности затратного, сравнительного подхода и доходного подхода соответственно.

Итоговую стоимость объекта оценки определим в следующей таблице:

Таблица № 22

Определение итоговой стоимости здания аптеки

№	Подходы	Рассчитанная стоимость, сум	Весовые показатели	Скорректированная стоимость, сум
1	Затратный подход	48 449 682	0	0
2	Сравнительный подход	106 347 600	0,59	62 745 084
3	Доходный подход	83 592 000	0,41	34 272 720
	Итого:		1	97 017 804

Таким образом, итоговая рекомендуемая рыночная стоимость объекта оценки, на дату оценки, с учетом округления составляет: 97 017 (девятью семь миллионов семнадцать) тысяч сумов.

3.7. Рекомендации по совершенствованию механизма оценки объектов недвижимости

Потребность в оценке объектов недвижимости привела к активному развитию деятельности по оценке и управлению недвижимостью.

В июне 2018 года Президентом Республики Узбекистан принят Указ «О мерах дальнейшего развития рынка оценочных услуг». В указе отмечается, что на сегодняшний день существует ряд проблем и недостатков, препятствующих дальнейшему развитию рынка оценочных услуг и повышению доверия к деятельности тысяч оценщиков, функционирующих оценочных фирм.

В целях усиления контроля качества оценочных услуг, повышения их объективности, повышения профессионального уровня оценщиков и дальнейшего развития рынка оценочных услуг одобрены предложения национального агентства Проектного управления при Президенте Республики Узбекистан, Государственного комитета поддержки приватизированных предприятий и развития конкуренции, Министерства Финансов и Министерства экономики:

- а) отменить требование к минимальному размеру уставного капитала оценочных организаций;
- б) внедрить порядок аккредитации оценочных организаций Центром Аккредитации Национального агентства Проектного управления при Президенте Республики Узбекистан;
- в) разработать новые стандарты оценки имущества, внести в них изменения;
- г) внедрить трехступенчатую систему разрядов квалификации оценщиков (1,2, высший разряд);
- д) оценщикам ежегодно повышать свою квалификацию.

В Указе также отмечены требования к обеспечению объективности и достоверности отчетов об оценке.

Заключение

Дипломный проект посвящен изучению механизма оценки и экспертизы объектов недвижимости. Дипломный проект написан на материалах деятельности оценочной компании общества с ограниченной ответственностью «Дилер сармоя».

Все показатели рентабельности анализируемой организации находятся на достаточно высоком уровне. Следовательно, ООО «Дилер сармоя»

показало хорошие результаты в 2017 году и является рентабельной организацией.

В данном дипломном проекте произведена экспертиза и оценка рыночной стоимости объекта недвижимости на примере здания аптеки.

Цель оценки - Определение рыночной стоимости здания в целях возможного залога. Вид определяемой стоимости - рыночная стоимость.

Для определения стоимости объекта выполнена экспертиза местоположения объекта, техническая экспертиза с целью выявления степени износа здания, а также экономическая экспертиза.

Определение рыночной стоимости объекта произведено тремя подходами: затратным, доходным и сравнительным.

При затратном подходе стоимость объекта складывается из стоимости прав пользования земельным участком, восстановительной стоимости здания с учетом накопленного износа и прибыли предпринимательства.

При определении восстановительной стоимости объекта использован метод сравнительной единицы. В качестве сравнительной единицы принят 1 кубометр строительного объема здания, стоимость которого в ценах 1991 года принята по объекту – аналогу по сборнику УПВС «Укрупненные показатели восстановительной стоимости нежилых зданий и сооружений». Для определения восстановительной стоимости здания произведена переоценка с учетом индексов удорожания строительного-монтажных работ и

строительных материалов. Для определения остаточной стоимости объекта недвижимости произведена оценка накопленного износа здания. Накопленный износ, рассчитанный по отдельным конструктивным элементам, составил 13,1%.

Стоимость права пользования землей определена методом прямой капитализации, для чего был произведен расчет ставки капитализации кумулятивным методом.

Общая оценочная стоимость здания аптеки, рассчитанная затратным подходом составила 48 450 (сорок восемь миллионов четыреста пятьдесят) тысяч сумов.

Оценка здания аптеки произведена и сравнительным подходом.

Выбраны три объекта – аналога, сходные с оцениваемым объектом по конструктивным и объемно-планировочным решениям. Собрана информация по материалам сделки –продажи этих объектов.

При определении стоимости здания аптеки внесены корректирующие поправки на условия продажи, вид стоимости, месторасположение, вид отделки, состояние объектов, транспортную доступность и другие факторы.

Стоимость здания аптеки, рассчитанная сравнительным подходом, составила 106 347 600 сумов.

При оценке стоимости здания доходным подходом в расчетах исходят из величины дохода, получаемого от эксплуатации здания. В качестве дохода принята величина арендной платы. Определена сумма потенциального, действительного и чистого операционного дохода. Стоимость здания определена методом прямой капитализации, то есть делением чистого операционного дохода на ставку капитализации и составила 83 592 тысяч сумов.

При определении итоговой рыночной стоимости здания аптеки произведено согласование результатов оценки – определены весовые коэффициенты по каждому из подходов.

Рекомендуемая рыночная стоимость объекта оценки, на дату оценки, с учетом округления составляет: 97 017 (девятью семь миллионов семнадцать) тысяч сумов.

Для дальнейшего совершенствования механизма оценки объектов недвижимости предлагается ряд рекомендаций.

Список использованной литературы

1. Ш.М.Мирзиёев. Критический анализ, жесткая дисциплина и персональная ответственность должны стать повседневной нормой деятельности каждого руководителя. Т., «Узбекистан», 2017 - 104 стр.
2. Ш.М.Мирзиёев. Мы все вместе построим свободное, демократическое и процветающее государство Узбекистан. Т., «Узбекистан», 2016 - 56 стр.
3. Харакатлар стратегияси. Т., «Узбекистан», 2017
4. Закон Республики Узбекистан 19 августа 1999 г. N 811-І «Об оценочной деятельности».
5. Гражданский Кодекс Республики Узбекистан.

Национальный стандарт оценки имущества Республики Узбекистан
«Общие понятия и принципы оценки» (НСОИ №1, Постановление

Государственного Комитета Республики Узбекистан по управлению государственным имуществом 14.06.2006 г. №01/19-19, МЮ РУз № 1604 24.07.2006г., вступило в силу 3 августа 2006 г.

Национальный стандарт оценки имущества Республики Узбекистан «Рыночная стоимость как база оценки» (НСОИ №2, Постановление Государственного Комитета Республики Узбекистан по управлению государственным имуществом 14.06.2006 г. №01/19-20, МЮ РУз № 1605 24.07.2006г., вступило в силу 3 августа 2006 г.

Национальный стандарт оценки имущества Республики Узбекистан «Общие требования, предъявляемые к внутренним правилам контроля качества работы оценщиков». (НСОИ №7, Постановление Государственного Комитета Республики Узбекистан по управлению государственным имуществом 19.09.2008 г. №01/19-18/13.)

Национальный стандарт оценки имущества Республики Узбекистан «Оценка стоимости недвижимости» (НСОИ №10, ПРИЛОЖЕНИЕ к постановлению Госкомимущества Республики Узбекистан от 12 октября 2009 года № 01/19-18/21.

10. Сборники укрупненных показателей восстановительной стоимости нежилых зданий и сооружений ГККИНП-18-013- 04.

Оценка недвижимости: учебник / под ред. А.Г. Грязновой, М.А. Федотовой. – 2-е изд., перераб. И доп. – М.: Финансы и статистика, 2007. – 560 с.: ил.

Оценка бизнеса. Второе изд. СПб: Питер, 2008г. / Есипов В.Е., Маховикова Г.А., Терехова В.В.

Зимин А.И. Оценка имущества: вопросы и ответы. - М.:ИД «Юриспруденция», 2007 , 240 с.

В.П.Попков, Е.В.Евстафьева. Оценка бизнеса. Схемы и таблицы: Учебное пособие. - СПб.: Питер, 2007, 240 с.

Данные о сделках из газет «Биржа».

Правила оценки физического износа жилых зданий. КМК 2. 01.16-97.

Асаул, А. Н. Экономика недвижимости: учебник для вузов. - 3-е изд.,
исправл. / А. Н. Асаул, С. Н., Иванов, М. К. Старовойтов. - СПб.: АНО
«ИПЭВ», 2009. -304 с.

Асаул А. Н., Абаев Х. С., Молчанов Ю. А. Управление, эксплуатация и
развитие имущественных комплексов. – СПб.: Гумманистика, 2007.

Экономика и управление недвижимостью. Примеры, задачи, упражнения:
Учеб.пособие для вузов: В 2 ч./ Под общ. ред. П. Г. Грабового. – М.:
АСВ; Смоленск: Смолин Плюс, 2001.– Ч. 1. Ч. 2.

20. Алимов Р.Х., Беркинов Б.Б., Кравченко А.Н., Ходиев Б.Ю. Кўчмас
мулкни баҳолаш. Ўқув кўлланма. - Т.: Фан, 2005.

21. Ганиев К.Б., Ганиева Г.И.. Оценка недвижимости: Учебное пособие –
Ташкент, KONSAUDITINFORM – NASHR, 2010. – 232 с.

22. Фридман Д., Ордуэй Н. Анализ и оценка приносящий доход
недвижимости: Перс.с англ.- М.: Дело ЛТД, 1995.

23. Методические указания по выполнению дипломного проекта студентами
направления образования «Экспертиза и оценка недвижимости». Ганиев К.Б.
Рахимов З.О. СамГАСИ. 2013г.

24. Маматмуродов Ф.М. Баҳолаш иши. Т., 2012.

25. И.Ю. Абдурахманов. Оценка недвижимости. Введение в практику оценки
стоимости зданий и сооружений. Т., 2012.

26. Газеты и журналы “Бахс”, “Зарафшон”, “Маркет+”

27. Интернет сайты

1. www.torg.uz
2. www.market.uz
3. www.zor.uz

4. [www. bozor.uz](http://www.bozor.uz)
5. www.appraiser.ru