

ЎЗБЕКИСТОН РЕСПУБЛИКАСИ ОЛИЙ ВА ЎРТА МАХСУС ТАЪЛИМ
ВАЗИРЛИГИ

ТОШКЕНТ АРХИТЕКТУРА – ҚУРИЛИШ ИНСТИТУТИ

Қўлёзма ҳуқуқида

ИШМУХАМЕДОВА АДЕЛЯ ШАМИЛЬЕВНА

ОСОБЕННОСТИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ
СРАВНИТЕЛЬНЫМ ПОДХОДОМ

Магистрлик унвонини олиш учун

ДИССЕРТАЦИЯ

5А 580901 «Кўчмас мулкни баҳолаш ва уни бошқариш»
мутахассислиги

Иш кўриб чиқилган ва
ҳимояга тавсия этилади

Илмий раҳбар:

Исамухамедова Ш.А.

«Иқтисодиёт» кафедраси мудири
В.У. Ёдгоров

Илмий маслаҳатчи:

Пахоменко О.В.

« » 2011 й.



ТАШКЕНТ – 2011

ТАСДИҚЛАЙМАН

Кафедра мудири:

доц. В.У. Ёлгоров

« _____ » _____ 2011 й.

Тошкент архитектура-курулиш институти

«Иктисодиёт» кафедрасининг магистранти

Ишмухамедова Айем Шамшиевна
(Ф.И.Ш.)

5А 580901 «Кўчмас мулкни баҳолаш ва уни бошқариш» мутахассислигидан

МАГИСТРЛИК ДИССЕРТАЦИЯСИНИ ТАЙЁРЛАШ

БЎЙИЧА ТОПШИРИК

Особенности оценки объектов недвижимости
при сравнительном подходе

мавзусидаги магистрлик диссертацияси Тошкент архитектура - курулиш институти ректорининг 2011 йил «2» мартта 2148 -сон буйруғига биноан тасдиқланган.

Илмий раҳбар этиб: Ишмухамедова Ш.А. тайинланган.
(Лавозим, Ф.И.Ш.)

Илмий ишда куйидаги маълумотлардан фойдаланиш белгиланган Указом
Президенти Республики Узбекистан, Зардон,
Ташкент, 2 кабрида Мамисифов РҲЗ
Диссертацияда таблицалар, формулар

каби таҳлилий ва гуруҳловчи жадваллар, графиклар, чизмалар ва ҳ.к.ни келтириш кўзда тутилган.

Илмий ишда куйидаги масалаларни ёритиш кўзда тутилган:

1. Основное понятие об оценке объектов недвижимости, сравнительный подход к оценке стоимости недвижимости, методологическая база сравнительного подхода
2. Анализ рынка недвижимости Узбекистана, анализ рынка затратной и сравнительной недвижимости; 3. Матричный метод при оценке объектов недвижимости, создание единой базы объектов недвижимости

СОДЕРЖАНИЕ

ВВЕДЕНИЕ.....	3
ГЛАВА 1. ТЕОРЕТИЧЕСКИЕ ОСНОВЫ ОЦЕНКИ СТОИМОСТИ НЕДВИЖИМОСТИ СРАНИТЕЛЬНЫМ ПОДХОДОМ	
1.1. Понятие об оценочной деятельности.....	7
1.2. Рыночный (сравнительный) подход к оценке стоимости объектов недвижимости.....	10
1.2.1. Элементы и единицы сравнения.....	11
1.2.2. Методологическая база сравнительного подхода в оценке недвижимости.....	23
1.3. Рынок недвижимости. Основные понятия.....	29
1.3.1. Обзор рынка недвижимости в Узбекистане.....	36
ГЛАВА 2. ОСОБЕННОСТИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ СРАНИТЕЛЬНЫМ ПОДХОДОМ, НА ПРИМЕРЕ ЖИЛЫХ КВАРТИР.	
2.1 Основные характеристики объекта оценки.....	41
2.2 Обзор рынка жилой недвижимости за 1 квартал 2011 года.....	44
2.3 Экономическая оценка объекта.....	47
2.4 Анализ оценки недвижимости затратным подходом.....	49
2.5. Анализ оценки жилой недвижимости сравнительным подходом.....	55
2.6. Согласование результатов оценки и формирование итоговых результатов.....	59
ГЛАВА 3. ПРАКТИЧЕСКИЕ РЕКОМЕНДАЦИИ ПО СОВЕРШЕНСТВОВАНИЮ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ СРАНИТЕЛЬНЫМ (РЫНОЧНЫМ) ПОДХОДОМ.	
3.1. Применение матричного метода при оценке объектов недвижимости.....	63
3.2. Создание единой информационной базы по объектам сравнения.....	77
ЗАКЛЮЧЕНИЕ.....	79
СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННОЙ ЛИТЕРАТУРЫ.....	82

ВВЕДЕНИЕ

В условиях перехода от административно-командных методов управления к рыночным в Республике Узбекистан появилась необходимость в развитии оценочной деятельности и профессии оценщика.

«Большим нашим достижением стало повышение доли малого бизнеса и частного предпринимательства в ВВП и его роли в развитии экономики страны. Если в 2000 году на долю этого активно развивающегося сектора экономики приходилось около 31 процента ВВП, то в 2010 году – 52,5 процента. Укрепляются кооперационные связи между предприятиями, все шире в этот процесс вовлекаются малые предприятия и субъекты частного бизнеса».¹

В связи с развитием рыночной инфраструктуры в Республике Узбекистан за прошедшие годы оценочная деятельность прошла путь становления и в настоящее время сформировалась в самостоятельную область экономики. Сформирована система государственного регулирования оценочной деятельности, основанная на Законе об оценочной деятельности. В законе Республики Узбекистан «Об оценочной деятельности» предусматривается обязательность оценки рыночной и других видов стоимости объектов недвижимости, принадлежащих Республике Узбекистан, ее субъектам или муниципалитетам – при приватизации, передаче в доверительное управление, сдаче в аренду, при залоге, отчуждении, вкладе в уставный капитал, а также при возникновении имущественных споров. Прописаны договорные основания для проведения оценки, сформулированы требования к договору и к содержанию отчета об оценке. Закон обязывает оценщиков страховать свою гражданскую ответственность, устанавливает порядок регулирования оценочной деятельности, в том числе путем

¹ «Все наши устремления и программы – во имя дальнейшего развития Родины и повышения благосостояния народа». Доклад Президента Республики Узбекистан Каримов И.А. на заседании правительства по итогам социально-экономического развития Узбекистана в 2010 г. и важнейшим приоритетам на 2011 г.

утверждения стандартов оценки, определения требований к уровню образования оценщиков и к лицензированию этого вида деятельности.

В Республике Узбекистан сформирована необходимая законодательная база в сфере оценочных услуг и созданы экономические условия для их активного развития. Оценочная деятельность в Республике Узбекистан за последние годы достигла вполне конкретных и значимых результатов. Вместе с тем, социальные и экономические условия не стоят на месте, оценочная деятельность как профессиональный вид деятельности должна отвечать текущим потребностям проводимых экономических реформ. Анализ текущего состояния и перспектив отечественной практики показывает, что ближайшие годы должны характеризоваться углублением качественной стороны оценочной деятельности. Особенно эти процессы важны в условиях мирового финансового кризиса.

В соответствии с Постановлением Президента Республики Узбекистан от 24 апреля 2008 г. №ПП-843 «О дальнейшем совершенствовании деятельности оценочных организаций и повышении их ответственности за качество оказываемых услуг», поставлена задача совершенствования системы государственного регулирования оценочной деятельности и развития оценки имущества, являющейся составной частью общего процесса реформирования экономики Республики Узбекистан.

Актуальность темы. По мере становления и развития рынка недвижимости в Узбекистане повышается значимость результатов оценки, полученных с помощью сравнительного подхода.

В настоящий момент существует ряд проблем, с которыми приходится сталкиваться оценщикам при выполнении процедур сравнительного подхода. Одной из таких проблем является отсутствие общепризнанной методологии расчета поправок к стоимости объектов аналогов. Несмотря на существование разнообразных процедур, применяемых для расчета корректирующих коэффициентов, большинство оценщиков все еще ограничиваются экспертным методом, который базируется на

профессиональном опыте и интуиции, что является заведомо субъективным подходом и вызывает недоверие у заказчика и различных контролирующих структур.

Привлечение для расчета стоимости в рамках сравнительного подхода современных математических методов позволяет преодолеть влияние субъективизма оценщика.

В данной статье мы хотим поделиться опытом использования аппарата линейной алгебры при определении стоимости объектов недвижимости методом сравнения продаж.

Целью данной работы является, определение рыночной стоимости объекта оценки, на примере жилых квартир г. Ташкента используя рыночный (сравнительный) подход оценки, проанализировать используемые принципы оценки, элементы и единицы сравнения объектов-аналогов, выявить их недостатки. Учитывая результаты исследования разработать рекомендации и мероприятия по совершенствованию оценки объектов недвижимости сравнительным (рыночным) подходом.

Задачами диссертационной работы являются:

- Выявить основные понятия об оценочной деятельности;
- Раскрыть сущность рыночного подхода к оценке стоимости объектов недвижимости;
- Дать определение основным понятиям рынка недвижимости
- Дать обзор рынка недвижимости Узбекистана
- Произвести оценку недвижимости на примере жилых квартир;
- Рассмотреть анализы оценки недвижимости затратным и сравнительным подходом;
- Дать рекомендации по совершенствованию оценки объектов недвижимости сравнительным подходом.

Объектом исследования являются жилые квартиры г. Ташкента

Предметом исследования является, методология сравнения продаж с применением техники линейной алгебры на примере жилых квартир г. Ташкента.

Теоретической и методологической основой данной работы являются рассмотренные теоретические подходы к определению сущности понятия оценки недвижимости, обзора рынка недвижимости, подходов оценки недвижимости, используемых принципов оценки недвижимости, а также анализ возможных путей совершенствования сравнительного подхода оценки.

Информационная база. В качестве источника информации рассматриваются научные труды зарубежных и отечественных специалистов по вопросам организации оценочной деятельности, основные нормативные акты, стандарты, регулирующие оценочную деятельность Республики Узбекистан, сборники укрупненных показателей, закон «Об оценочной деятельности», земельный кодекс Республики Узбекистан.

Практическая значимость. После проведенной работы, результаты анализа и рекомендации по усовершенствованию сравнительного подхода будут рекомендованы для применения на предприятии ООО ИИ «RosUzOcenka».

Структура работы. Данная работа состоит из введения, трех глав, заключения и списка использованной литературы.

Анализ литературы. При написании работы были использованы учебные пособия, монографии и публикации таких авторов, как И.А. Каримов, Татаров А.В. «Оценка недвижимости и управление собственностью», Виноградов Д.В. «Экономика недвижимости», Р.Х. Алимов «Оценка недвижимости», использовались Земельный Кодекс Республики Узбекистан, закон «Об оценочной деятельности».

ГЛАВА 1. ТЕОРЕТИЧЕСКИЕ ОСНОВЫ ОЦЕНКИ НЕДВИЖИМОСТИ СРАВНИТЕЛЬНЫМ ПОДХОДОМ.

1.1 Понятие об оценочной деятельности

Оценка стоимости недвижимости — процесс определения рыночной стоимости объекта или отдельных прав в отношении оцениваемого объекта недвижимости. Она включает: определение стоимости права собственности или иных прав, например, права аренды, права пользования и т. д. в отношении различных объектов недвижимости.

Оценочная деятельность — деятельность субъектов оценочной деятельности, направленная на установление в отношении объектов оценки рыночной или иной стоимости.

Субъектами оценочной деятельности признаются, с одной стороны, юридические лица и физические лица (индивидуальные предприниматели), а с другой — потребители их услуг (заказчики).

Цель определяет тип определяемой стоимости объекта недвижимости (земельного участка) и тип тех прав, которые к нему относятся. Например, целью может быть определение рыночной стоимости прав на долгосрочную аренду земельного участка при определенных ограничениях его использования.

Функция оценки определяет ее назначение и область последующего использования. Она может быть использована для определения стартовой цены земельного конкурса или аукциона, выкупа прав аренды, получения кредита, страховки, внесения в уставный капитал предприятия и т. д.

Точность оценки стоимости объектов недвижимости (земельных участков) существенно зависит от цели и функции оценки — в результате, в начале любой оценки недвижимости перед экспертом-оценщиком стоит проблема выбора вида стоимости для расчетов. Эта проблема связана с тем, что в зависимости от целей и функций оценки выбирается тот или иной вид

стоимости. Последний, в свою очередь, обуславливает выбор метода оценки объекта недвижимости

Цель оценки - это формулирование основной задачи, которая должна быть решена в результате оценки. Формулирование цели включает:

- вид оцениваемой стоимости;
- вид имущественных прав, которые оцениваются;
- полное наименование объекта оценки;
- дату оценки.

Рыночная стоимость имущества – расчетная денежная сумма, по которой продавец, имеющий полную информацию о стоимости имущества и не обязанный его продавать, согласен был бы продать его, а покупатель, имеющий полную информацию о стоимости имущества и не обязанный его приобрести, согласен был бы его приобрести.

Рыночная стоимость имущества может быть определена при наличии следующих условий:

- рынок является конкурентным и предоставляет достаточный выбор имущества для взаимодействия большого числа покупателей и продавцов;
- покупатель и продавец свободны, независимы друг от друга, хорошо информированы о предмете сделки и действуют только в целях максимального удовлетворения собственных интересов - увеличить доход или полнее удовлетворить потребности;
- имущество обращается или продается за разумный интервал времени, обеспечивающий его доступность всем потенциальным покупателям;
- оплата сделки производится деньгами или денежным эквивалентом, при этом покупатель и продавец используют типичные финансовые условия, принятые на рынке.

В соответствии с определением Закона РУз "Об оценочной деятельности" (ст. №7), рыночная стоимость оцениваемого объекта есть расчетная величина - наиболее вероятная цена, за которую имущество может

перейти из рук в руки на дату оценки между добровольным покупателем и добровольным продавцом в результате коммерческой сделки после адекватного маркетинга. При этом полагается, что каждая из сторон действует компетентно, расчетливо и без принуждения. При этом рыночная стоимость объекта определяется в основном рыночными подходами к оценке.

Процесс оценки. Оценка рыночной стоимости объекта оценки включала в себя следующие этапы:

- Сбор общих данных и их анализ: на этом этапе были проанализированы данные, характеризующие природные, экономические, социальные и другие факторы, влияющие на рыночную стоимость.
- Сбор специальных данных и их анализ: на данном этапе была собрана более детальная информация, относящаяся к оцениваемому объекту;
- Проведение осмотра объекта оценки, определение физического состояния объекта и имеющихся коммуникаций;
- Сбор данных по аналогичным объектам, имеющимся на рынке, определение всех факторов прямо или косвенно влияющих на стоимость объекта;
- Применение различных подходов оценки объекта: для оценки рыночной стоимости объекта были рассмотрены два подхода (затратный и сравнительный), являющихся типичными при оценке объектов жилого назначения:
 - оценка затратным подходом – на основе восстановительной стоимости;
 - оценка сравнительным подходом – на основе данных о продажах аналогичных объектов, выявленных в результате анализа рынка;
- согласование полученных результатов, присвоение каждому подходу оценки весовых коэффициентов и определение итоговой стоимости;

- подготовка отчета об оценке: на данном этапе все результаты, полученные на предыдущих этапах, сведены воедино и изложены в виде письменного отчета.

1.2 Рыночный (сравнительный) подход к оценке стоимости объектов недвижимости

Рыночный (сравнительный) подход – совокупность методов оценки стоимости объекта недвижимости, основанных на сравнении объекта оценки с аналогичными объектами недвижимости, в отношении которых имеется информация о ценах сделок с ними.

Исходной предпосылкой применения рыночного подхода к оценке недвижимости является наличие развитого рынка недвижимости. В основе данного метода лежат следующие принципы оценки недвижимости:

- принцип спроса и предложения (существует взаимосвязь между потребностью в объекте недвижимости и ограниченностью её предложения);
- принцип замещения (осведомленный, разумный покупатель не заплатит за объект недвижимости больше, чем цена приобретения (предложения) на том же рынке другого объекта недвижимости, имеющего аналогичную полезность.).

Сущность рыночного подхода к оценке стоимости недвижимости состоит в формировании заключения о рыночной стоимости объекта на основании обработки данных о ценах сделок (купли-продажи или аренды) с объектами, подобными (аналогичными) объекту оценки по набору ценообразующих факторов (объектами сравнения). При этом имеется в виду, что понятие рыночной стоимости по сути своей совпадает с понятием равновесной цены, которая оказывается функцией только количественных характеристик исчерпывающе полной совокупности ценообразующих факторов, определяющих спрос и предложение для объектов сравнения.

1.2.1 Элементы и единицы сравнения.

Число элементов сравнения весьма велико, число их сочетаний – бесконечно велико, в результате приходится ограничиваться только теми объективно контролируруемыми факторами, которые влияют на цены сделок наиболее существенным образом.

При исследовании рынка сделок в качестве ценообразующих факторов (объектов сравнения) рассматриваются характеристики потребительских свойств собственно объекта и среды его функционирования. В сравнительном анализе сделок изучаются только те факторы, которыми объекты сравнения отличаются от объектов оценки и между собой. В процессе исследования выявляется исчерпывающий набор таких факторов и оценивается в денежных единицах изменение каждого фактора из этого набора.

Поскольку общее число ценообразующих факторов для любого объекта недвижимости весьма велико, в процессе исследования посредством анализа чувствительности исключаются из рассмотрения факторы, изменение которых оказывает пренебрежимо малое влияние на изменение цены сделки. Тем не менее число факторов, влияние которых должно учитываться, оказывается значительным. Для упрощения процедур анализа оставшиеся факторы группируются и в этом случае в качестве элементов сравнения можно рассматривать упомянутые группы. В таблице №1.1 приведен перечень таких групп, а также элементы сравнения из этих групп, рекомендуемые к использованию в анализе при корректировке цен.

Рассмотрим приведенные элементы сравнения подробнее.

1. Качество прав для объектов-аналогов и объекта оценки связывается со степенью обремененности последних частными и публичными сервитутами, приводящими к снижению ценности обремененного объекта в сравнении с объектом полного права собственности.

Таблица №1.1 - Элементы сравнения, учитываемые при корректировке цен

Группа факторов	Элементы сравнения для сделок купли-продажи
1. Качество прав	1.1. Обременение объекта договорами аренды 1.2. Сервитуты и общественные обременения 1.3. Качество права на земельный участок в составе объекта
2. Условия финансирования	2.1. Льготное кредитование продавцом покупателя 2.2. Платеж эквивалентом денежных средств
3. Особые условия	3.1. Наличие финансового давления на сделку 3.2. Нерыночная связь цены продажи с арендной ставкой 3.3. Обещание субсидий или льгот на развитие
4. Условия рынка	4.1. Изменение цен во времени 4.2. Отличие цены предложения от цены сделки
5. Местоположение	5.1. Престижность района 5.2. Близость к центрам деловой активности и жизнеобеспечения 5.3. Доступность объекта (транспортная и пешеходная) 5.4. Качество окружения (рекреация и экология)
6. Физические характеристики	6.1. Характеристики земельного участка 6.2. Размеры и материалы строений 6.3. Износ и потребность в ремонте строений 6.4. Состояние окружающей застройки
7. Экономические характеристики	7.1. Возможности ресурсосбережения 7.2. Соответствие объекта принципу ННЭИ
8. Сервис и дополнительные элементы	8.1. Обеспеченность связью и коммунальными услугами 8.2. Наличие парковки и (или) гаража 8.3. Состояние системы безопасности 8.4. Наличие оборудования для бизнеса

1.1. Обременение объекта-аналога или объекта оценки договором аренды со ставками арендной платы, не согласованными с динамикой изменения рыночных условий в период действия договора аренды, может

привести к снижению дохода от эксплуатации приобретаемого объекта в сравнении с рыночным уровнем.

Если такое снижение касается объекта-аналога, то цена сделки с ним корректируется в сторону увеличения. Если объект-аналог не обременен таким договором аренды, а объект оценки сдан в аренду на невыгодных условиях, то цена сделки с объектом-аналогом корректируется в меньшую сторону.

1.2. Права владения и пользования объектом-аналогом или объектом оценки могут ограничиваться частным или публичным сервитутом, а также иными обременениями.

Любое из указанных выше ограничений может привести к уменьшению ценности объекта. Следовательно, если обременение касается объекта-аналога, то цена последнего корректируется в сторону увеличения. Напротив, если ограничиваются возможности использования объекта-оценки, то цена объекта-аналога уменьшается на величину поправки.

1.3. Отличие качества права на земельный участок в составе объекта-аналога или объекта оценки проявляется в случаях, когда:

- собственник строения при сделке передает покупателю не право собственности, а право аренды или иное имущественное право на земельный участок;
- имеется или отсутствует запрет на последующую продажу объекта без изменения (или с изменением) прав на земельный участок.

В данном случае поправка может оцениваться путем капитализации изменений платежей за пользование землей. Другие случаи осложнений или запретов можно будет учитывать только на основании сравнительного анализа сделок и экспертных оценок вклада конкретных особенностей обременения.

2. При анализе условий финансирования рассматриваются субъективные договорные условия расчетов по сделке, состоявшейся для

объекта-аналога и планируемой для объекта оценки. При этом возможны варианты:

2.1. Продавец кредитует покупателя по части платежа за покупку с условиями, отличающимися от условий на рынке капитала (процент по кредиту ниже рыночного) или предоставляет ему беспроцентную отсрочку платежей.

2.2. Платеж по сделке с объектом-аналогом полностью или частично осуществляется не деньгами, а эквивалентом денежных средств (уменьшается сумма наличных денег, участвующих в сделке), в том числе путем: передачи пакета ценных бумаг, включая закладные; передачи материальных ресурсов.

В этом случае осуществляется оценка рыночной стоимости упомянутого платежного средства и именно сумма, соответствующая этой стоимости (а не сумма, указанная в договоре купли-продажи недвижимости) считается ценой (или соответствующей частью цены) сделки.

3. Группа факторов, именуемая условиями продажи, включает прочие субъективные условия до говора сделки, внешние по отношению к объекту и рассматриваемые в случае их отличия от условий, предусмотренных определением оцениваемого вида стоимости.

3.1. Финансовое давление обстоятельств, связанных с банкротством или реализацией обязательств приводит к вынужденному ускорению совершения сделки, т.е. время экспозиции объекта на рынке заведомо уменьшено по сравнению с рыночным маркетинговым периодом. В этом случае продажа совершается срочно за счет снижения цены.

Учет влияния финансового давления на сделку родственных связей, партнерских и других отношений оказывается возможным лишь на уровне экспертных оценок, опирающихся на анализ реальной ситуации. Чаще всего такие оценки сделать затруднительно и сделки с объектами-аналогами, обремененными такого типа давлением, из рассмотрения исключаются.

3.2. Учет влияния на цены сделок нерыночных соотношений между арендной платой и ценой сделки необходим в случаях, когда покупатель и продавец связаны между собою отношениями купли-продажи и аренды одновременно.

Распространенной является ситуация, когда покупатель дает разрешение продавцу арендовать продаваемые помещения (полностью или частично) в течение длительного времени после продажи. Для снижения налоговых платежей стороны договариваются об одновременном снижении (против рыночных цен) цены купли-продажи и контрактных арендных ставок. Корректировку цены сделки объекта-аналога можно выполнить, исходя из условия, что продавец кредитует покупателя.

К данным элементам сравнения относится также случай продажи объекта-аналога арендодателем арендатору на условиях, предусмотренных опционом, условия которого не соответствуют рыночным условиям на дату продажи.

3.3. Наличие или перспектива получения правительственной или иной субсидии для развития инфраструктуры или возможность льготного кредитования развития объекта могут дополнительно стимулировать покупателей, обеспечивая превышение цены сделки над рыночно обоснованной величиной. Величина поправки может быть оценена, исходя из предположения, что субсидии уменьшат в будущем вклад покупателя в развитие инфраструктуры на эту величину. Такая оценка осуществляется сравнением конкретных данных о нормах отчисления средств на инфраструктуру в районе расположения объекта оценки и объекта-аналога. При обещании льготного кредитования поправка оценивается, исходя из текущей стоимости разницы между годовыми платежами по льготному и рыночному кредитованию.

4. Условия рынка связаны с изменениями соотношения спроса и предложения, в том числе из-за смены приоритетов по функциональному

использованию объектов оцениваемого типа. Эти изменения влияют и на величину отличия цены предложения от цены сделки.

4.1. Условиями рынка определяется **изменение цен на недвижимость** за промежуток времени от момента совершения сделки с объектом-аналогом до даты оценки. Корректировке подлежат различия в рыночных ценах на объекты недвижимости, имеющие назначение, аналогичное объекту оценки, но переданные ранее от продавца к покупателю в момент, «отстоящий» от момента оценки более чем на один месяц. Приближенная оценка величины поправки на время сделки с объектом-аналогом осуществляется на основе анализа изменения во времени индекса инфляции, цен на строительную продукцию, а также цен сделок с недвижимостью в различных сегментах рынка.

4.2. Если для объекта-аналога известна цена предложения, она корректируется внесением поправки (как правило, в сторону уменьшения), определенной на основе экспертных оценок операторов рынка недвижимости.

5. К факторам местоположения относятся:

5.1. Престижность района расположения объекта, как социальный фактор; характеризуемый сосредоточением в микрорайоне знаменитых пользователей или объектов, в том числе исторических и архитектурных памятников, заповедных зон, других достопримечательностей.

5.2. Удаленность его от центра деловой активности и жизнеобеспечения (ситус), в том числе от административных, общественных, финансовых, торговых, складских комплексов, источников снабжения ресурсами.

5.3. Транспортная и пешеходная доступность объекта, в том числе близость его к основным и вспомогательным транспортным магистралям, к парковкам для автомобилей и к остановкам общественного транспорта.

5.4. Качество ближайшего окружения, в том числе тип застройки и архитектурные особенности строений, близость к рекреационной зоне – лесу,

парку, озеру, реке, а также удаленность от источников экологического дискомфорта – свалок, химических и других вредных производств.

Влияние различий всех факторов этой группы на цены сделок с объектами-аналогами и объектами оценки учитывается при корректировке цеп сделок техниками сравнительного анализа на основе рыночных данных.

6. Физическими характеристиками обладают земельный участок и улучшения.

6.1. К характеристикам земельного участка относятся: размер, форма, топографические и геологические параметры, уровень подготовленности (избавления от растительности и неровностей) земельного участка и качество почвенного покрова. При этом из топографических параметров участка важными являются неровности поверхности, наличие склонов, холмов, рвов и скальных образований.

Из геологических параметров наибольшего внимания заслуживают прочностные характеристики (несущая способность) пород земной коры под участком, наличие и режимы проявления грунтовых вод.

Полезны также сведения о возможном залегании полезных ископаемых (как источнике возможных обременений в будущем).

6.2. Из характеристик улучшений основное внимание уделяется размерам здания, включая строительный объем, этажность и номер этажа помещения. Учитываются размеры помещений, в том числе общая площадь всех помещений, площади основных, вспомогательных и технических помещений, высота потолков. Существенное влияние на цены сделок оказывают тип и качество материалов, из которых изготовлены элементы конструкций.

6.3. В состав важных факторов включены: состояние элементов конструкций, потребность в их реконструкции и ремонте, внешний вид строения (архитектурный стиль) и состояние фасада, ориентация входа (во двор или на улицу).

6.4. Кроме характеристик собственно строения, существенными оказываются и характеристики окружения: тип и **архитектура окружающей застройки**, состояние фасадов строений и благоустроенность территории, загрязненность почвы и воздушной среды.

Корректировки по различиям большинства факторов этой группы осуществляются на основании сравнения цен сделок. Корректировка на различие размеров помещений и строительного объема осуществляется на основе данных о рыночной стоимости единицы площади или единицы объема строения данного типа. Поправки на различия величин площади земельных участков в составе объекта-аналога и объекта оценки определяются на основе данных о рыночной стоимости единицы площади земельного участка. При оценке и внесении поправок к ценам сделок с объектами-аналогами, имеющими размеры, отличные от размеров объекта оценки, полезным будет использование техник корректировки удельных цен.

Поправки, связанные с потребностью в ремонте, рассчитываются по величине издержек на проведение ремонтных работ с добавлением прибыли предпринимателя, рассчитанной по норме отдачи на капитал, вложенный в новое строительство.

7. К экономическим относятся характеристики, которые оказывают влияние на доходность объекта.

7.1. Существенным для экономики и ценности объекта являются **возможности экономии ресурсов**.

От отношения полезной площади к общей площади помещений зависит характеристика доходности объекта: чем больше это отношение, тем больше отношение дохода к затратам на эксплуатацию объекта и тем меньше доля суммы, подлежащей резервированию на воспроизводство объекта (возврата капитала) в чистом доходе от сдачи объекта в аренду. Корректировка на отличие этой характеристики для объекта-аналога и объекта оценки может быть выполнена капитализацией перерасхода средств на налоги, страховку, эксплуатационные, коммунальные платежи и другие операционные расходы

за «избыточные» квадратные метры вспомогательных и технических помещений.

Невозможность контроля (при отсутствии счетчиков расходов) и минимизации потерь тепла и других ресурсов (из-за конструктивных особенностей улучшений) ведет к увеличению коэффициента операционных расходов, а также к уменьшению чистого операционного дохода и стоимости. Потеря стоимости вследствие отсутствия счетчиков может быть оценена как стоимость установки последних.

Потери стоимости из-за недостатков проекта или конструкций, приводящих к различию расходов ресурсов для объекта оценки и объекта-аналога, оцениваются по разнице коэффициентов операционных расходов.

7.2. Использование объекта-аналога до и после продажи может не в полной мере соответствовать принципу наилучшего и наиболее эффективного использования (ННЭИ). Так, например, при выполнении обязательного требования о соответствии этому принципу набора функций, реализуемых на объекте, весьма часто не в полной мере реализуется потенциал объекта для извлечения скользящих или прочих доходов, не используются дополнительные меры стимулирования арендаторов для уменьшения потерь от недозагрузки и неплатежей. Это обстоятельство должно учитываться путем корректировки цены сделки с объектом-аналогом рыночно обоснованной поправкой к величине эффективного валового дохода.

8. Наличие или отсутствие необходимых или желательных элементов сервиса, включая дополнительные компоненты, не относящиеся к недвижимости, может оказывать существенное влияние на цену сделки.

8.1. Отсутствие или недостатки телефонных линий, центральной или местной системы отопления, системы газо-, водо- и энергоснабжения, канализационных систем приводит к снижению ценности объекта. При наличии этих недостатков у объекта-аналога цену сделки надлежит корректировать в сторону увеличения. Если эти недостатки присущи объекту

увеличения (во втором варианте) цены сделки с объектом-аналогом на расчет.

Реализация факторов данной группы ведет к увеличению ставки арендной платы. Если эти элементы присущи только объекту-аналогу и не реализуемы для объекта оценки, то ставка арендной платы объекта-аналога подлежит корректировке в сторону уменьшения. Размеры корректировок определяются сравнительным анализом рыночных сделок по договорам аренды, а также оценками дополнительных затрат на приобретение сервисных услуг арендаторами самостоятельно, «на стороне».

Последовательность внесения корректировок осуществляется следующим образом:

- корректировки с первого по четвертый элемент сравнения осуществляются всегда в указанной очередности, после каждой корректировки цена продажи сравнимого объекта пересчитывается заново (до перехода к последующим корректировкам);
- последующие (после четвертого элемента сравнения) корректировки могут быть выполнены в любом порядке, после каждой корректировки цена продажи сравнимого объекта заново не пересчитывается.

Единицы сравнения для объекта-аналога и объекта оценки (удельные характеристики) используют в противовес заметному дефициту надежных данных о рыночных сделках.

Выделяют следующие единицы сравнения:

1. для земельного участка без улучшений используются удельные характеристики (удельные цены):

1.1. цена за единицу площади участка:

квадратный метр – для участков под застройку в населенном пункте;

«сотка» (сотня кв.м) – для участков под садоводство или индивидуальное жилищное строительство вне населенного пункта;

гектар (десять тысяч кв.м) – для сельскохозяйственных и лесных угодий;

1.2. цена за единицу длины (погонный метр) границы участка вдоль «красной линии» (транспортной или пешеходной магистрали) – для объектов торгового, складского, производственного назначения, успешность бизнеса которых зависит от доступности объектов для посещения их покупателями и пользователями, для доставки и отправления грузов;

1.3. цена за участок площадью, стандартной для данного типа функционального использования;

2. для земельного участка с улучшениями в качестве удельной характеристики принимается удельная цена единицы измерения количества ценообразующего фактора для компонента собственности, вносящего наибольший вклад в стоимость всего объекта. Если стоимость строения заведомо больше стоимости земельного участка, то в качестве основной единицы сравнения для всего объекта используется удельная цена для строения:

2.1. цена за единицу полезной (арендной, общей) площади строения (кв.м);

2.2. цена за единицу объема строения;

2.3. цена за квартиру или комнату;

2.4. цена за один элемент объекта, приносящий доход (посадочное место в ресторане или театре, место или номер в гостинице);

3. для характеристики удаленности объекта от какой-либо точки «притяжения» целесообразно использовать промежуток времени, в течение которого можно доехать от объекта до этой точки общественным или индивидуальным транспортом (в зависимости от назначения объекта). В этом случае в качестве единицы сравнения можно рассматривать цену единицы измерения упомянутого промежутка времени.

1.2.2. Методологическая база сравнительного подхода в оценке недвижимости

В рамках сравнительного подхода к оценке недвижимости можно выделить два метода:

метод моделирования рыночного ценообразования;

метод сравнительного анализа сделок.

Метод моделирования рыночного ценообразования, предусматривает построение линейных или мультипликативных зависимостей или путем статистической обработки достаточно большого массива данных о состоявшихся сделках с объектами сравнения:

$$P^i = p_i \left(1 + \sum_{j=1}^k a_j X_j \right), \quad p_i = p_0 \cdot f_0, \quad a_j = \frac{p_j}{p_0}, \quad X_j = \frac{f_j}{f_0}, \quad (1.1)$$

или

$$P^i = p_i \cdot \prod_{j=1}^k (a_j)^{X_j}, \quad p_i = p_0 \cdot f_0, \quad a_j = \frac{p_j}{p_0}, \quad X_j = \frac{f_j}{f_0}, \quad (1.2)$$

где P^* – рыночная стоимость (равновесная цена);

f_j – элемент сравнения;

f_j и f_{e_j} – количественные характеристики j -го фактора сравнения соответственно для любого объекта сравнения и для некоторого специально подобранного «эталонного» объекта;

$p_j = P_0 / f_j$ – удельная характеристика ценности фактора единицы измерения, где P_0 – цена j -го фактора размером f_j .

Указанная зависимость предназначается для длительного использования в оценке множества объектов, что требует обеспечения корректировки этой зависимости во времени на основе мониторинга рынка недвижимости. При этом упомянутый набор ценообразующих факторов (элементов сравнения) включает в себя не только факторы, характеризующие сами объекты, но также и факторы, определяющие единую для всех объектов физическую, юридическую, экономическую и социальную среду их функционирования.

Метод моделирования рыночного ценообразования требует весьма больших затрат ресурсов, применяется он лишь в массовой оценке для целей государственного управления (при определении базы налогообложения недвижимости или ставок арендной платы для сдачи в аренду государственного имущества).

Метод сравнительного анализа сделок опирается на анализ цен небольшого числа рыночных сделок с объектами сравнения, отобранными по признаку наибольшей близости к объекту оценки не только набором (как в методе моделирования рыночного ценообразования), но и величинами характеристик ценообразующих факторов. При этом объекты сравнения называются также объектами-аналогами и отбираются для анализа из числа объектов, имеющих функциональное назначение, аналогичное назначению объекта оценки и соответствующее принципу наилучшего и наиболее эффективного использования данного типа объектов недвижимости.

Реализация метода сравнительного анализа сделок предполагает следующую последовательность этапов:

- анализ рыночной ситуации по объектам недвижимости рассматриваемого типа, региону и выбор информационного массива для реализации последующих этапов;
- определение единиц сравнения и показателей (элементов сравнения), существенно влияющих на стоимость рассматриваемого объекта недвижимости;
- разработка модели, которая связывает единицы сравнения с показателями (элементами) сравнения;
- расчет корректировок показателей (элементов сравнения) по данным рынка;
- применение модели к объектам сравнения для расчета скорректированных цен продаж объектов сравнения;
- анализ скорректированных цен продаж объектов сравнения для определения стоимости оцениваемого объекта.

При реализации данного метода используют процентные и стоимостные поправки.

Процентные (относительные) поправки вносятся путем умножения цены продажи объекта-аналога или его единицы сравнения на коэффициент, отражающий степень различий в характеристиках объекта-аналога и оцениваемого объекта. Если оцениваемый объект лучше сопоставимого аналога, то к цене последнего вносится повышающий коэффициент, если хуже – понижающий.

Стоимостные (абсолютные) поправки изменяют цену проданного объекта-аналога на определенную сумму, в которую оценивается различие в характеристиках объекта-аналога и оцениваемого объекта. Положительная поправка вносится, если оцениваемый объект лучше сопоставимого аналога, отрицательная, если хуже.

Итоговые значения скорректированных цен продаж сравнимых объектов могут не совпадать. В связи с этим выбор значения скорректированной цены продажи в качестве базиса для определения рыночной стоимости оцениваемого объекта недвижимости основан на выборе итоговой скорректированной цены продажи сравнимого объекта (либо объектов), по которому абсолютное итоговое значение корректировок минимально или число корректировок минимально. Это правило исходит из теоретической предпосылки адекватности цены продажи наиболее подобного сравнимого объекта (по всем рассматриваемым характеристикам) рыночной стоимости оцениваемого объекта.

Метод сравнительного анализа продаж реализуется двумя группами техник, различающихся инструментами анализа и способами «приведения» цен сделок с объектами-аналогами к цене объекта оценки:

- техники количественного анализа;
- техники качественного анализа

Техники количественного анализа:

- техники компенсационных корректировок цен;

– техники факторного анализа.

Техники компенсационных корректировок цен предусматривают внесение поправки в цену сделки с объектом-аналогом, обладающим некоторым недостатком в сравнении с объектом оценки. При этом поправка считается равной расчетной прибавке к этой цене, обеспечивающей «компенсацию» упомянутого недостатка объекта-аналога.

Рассмотрим несколько вариантов реализации этих техник, опираясь на техники доходного подхода к оценке стоимости.

Корректировка цен в связи с обременением объекта-аналога или объекта оценки договором аренды рассчитывается на основе определения упущенной (дополнительной) выгоды от продажи объекта недвижимости в соответствии с заниженной (завышенной) контрактной арендной платой, а также при необходимости уровнем потерь от недогрузки и неплатежей.

Корректировка цен в связи с различными условиями финансовых расчетов при приобретении объекта-аналога или объекта оценки аренды рассчитывается на основе определения платы за кредит, полученным покупателем у финансовой структуры, или на основе дисконтирования денежных потоков ипотечного кредита, полученным покупателем у продавца, при рыночной норме процента.

Уровень этой корректировки цены продажи предопределяется занижением договорной ставки процента (10%) относительно рыночной ставки дисконтирования (15%).

Корректировка цен в связи с различным временем совершения сделки купли-продажи рассчитывается на основе выявления тенденции изменения стоимости недвижимости либо с помощью индексов, отражающих стоимость строительной продукции, либо с помощью хронологической статистики, показывающей прямую динамику изменения цен на недвижимость.

Техники факторного анализа:

– техника парного сравнения цен сделок;

- техника построения трендов;
- техники линейной алгебры;
- техника множественного регрессионного анализа.

Техника парного сравнения цен сделок заключается в том, что цена объекта оценки рассчитывается путем корректировки цены сделки с соответствующим объектом-аналогом по каждому элементу сравнения с использованием поправки, размер которой определяется как разность цен сделок для пар объектов-аналогов, отличающихся только этим элементом сравнения.

Техники линейной алгебры основаны на применение замкнутых систем алгебраических уравнений (число сделок превышает число элементов сравнения).

Техника множественного регрессионного анализа основана на применение дифференцирования для расчета коэффициентов замкнутых систем алгебраических уравнений.

Рассмотрим пример определения рыночной стоимости объекта недвижимости на основе количественного анализа сравнимых продаж.

Техники качественного анализа включают следующие техники:

- техника качественного сравнения цен;
- техника квалиметрического моделирования.

Техника качественного сравнения цен (ТКС) применяется в условиях развивающегося рынка недвижимости, когда число сделок не превышает число элементов сравнения.

Данная техника основана на сравнении объекта оценки поочередно с каждым из объектов сравнения по всем ценообразующим факторам, с обозначением направления корректировок и последующим ранжированием объектов по направлению, совпадающим с направлением большинства корректировок.

При этом для обозначения элементов сравнения могут использоваться качественные характеристики: «значительно лучше», «немного лучше»,

«равный», «немного хуже», «значительно хуже», или пятибалльная шкала: -2, 1, 0, 1, 2 или 0, 1, 2, 3, 4.

Кроме того, для каждого элемента сравнения могут быть введены экспертно оцениваемые коэффициенты значимости (коэффициенты важности или условных весов). Однако, отсутствие достаточного обоснования выбора коэффициентов значимости не только не гарантирует улучшения результата расчета, но может даже усугубить ошибку.

Техника квалитетического моделирования реализуется путем анализа рыночных данных о сделках, а также экспертных оценок качества объектов и среды. При этом все свойства объекта и среды как ценообразующие факторы, представляются в виде иерархической структуры («дерева») взаимосвязанных свойств (качеств) объекта, которые отражают признаваемые продавцом предпочтения покупателей. Также принимается во внимание, что цена объекта является результатом сделки, в которой продавец и покупатель, действуя в своих интересах, выступают в качестве экспертов, формирующих свои заключения на основе собственного опыта или на основе рекомендаций экспертов-оценщиков.

Завершая рассмотрение рыночного подхода к оценке стоимости объекта, отмечу его преимущества и недостатки.

Преимущества рыночного подхода:

- В итоговой стоимости отражается мнение типичных продавцов и покупателей.
- В ценах продаж отражается изменение финансовых условий и инфляция.
- Статически обоснован.
- Вносятся корректировки на отличия сравниваемых объектов.
- Достаточно прост в применении и дает надежные результаты.

К недостаткам рыночного подхода можно отнести:

- Различия продаж.
- Сложность сбора информации о практических ценах продаж.

- Проблематичность сбора информации о специфических условиях сделки.
- Зависимость от активности рынка.
- Зависимость от стабильности рынка.
- Сложность согласования данных о существенно различающихся продажах.

2.3. Рынок недвижимости. Основные понятия

Рынок недвижимости – это система правовых, экономических, организационных и культурных отношений между субъектами рынка недвижимости по поводу создания, формирования, распределения, обмена, потребления полезных свойств, а также прав и обязанностей, вытекающих из обладания объектов недвижимости.

Основные понятия рынка недвижимости

Основными факторами, которые действуют на любом рынке, являются: спрос, предложение и цена.

Спрос – это количество земельных участков, зданий, сооружений и прав на них, которые покупатели готовы приобрести по складывающимся ценам за определенный период времени.

При прочих равных условиях спрос на недвижимость изменяется в обратной зависимости от цены.

Спрос на недвижимые объекты формируется под влиянием многочисленных факторов

- экономические факторы: темпы экономического роста и научно-технического прогресса; уровень конкуренции на рынке; уровень, динамика и дифференциация доходов потенциальных покупателей; уровень деловой активности населения; возможность привлечения заемных средств; стоимость строительства и цены на объекты недвижимости; цены и тарифы на коммунальные услуги; уровень арендной платы; налогообложение.

- социальные факторы: структура населения; плотность населения; число семей; миграция населения; численность населения и тенденции ее изменения; возрастной и социальный статус населения; образовательный уровень и др.
- природно-климатическая среда: климат; продолжительность времен года; водный и тепловой режим; тип почв; запас питательных веществ в почве; экология.
- административные факторы: постоянные и временные ограничения; условия получения прав на строительство недвижимости; правовые условия совершения сделок (регистрация, сроки и др.).
- окружающая среда: состояние социальной инфраструктуры; транспортные условия; местонахождение недвижимости.
- национальные и культурные условия, традиции населения.
- политические факторы: степень совершенства законодательства, уровень стабильности.

Спрос на недвижимость может быть очень изменчивым по регионам, районам и микрорайонам. Например, открытие в маленьком городке новой фабрики может вызвать значительный приток рабочей силы, что, в свою очередь, потребует строительства большого количества нового жилья, торговых и рекреационных объектов и так далее. В то же время, недостаток средств для ипотечного кредитования и высокие процентные ставки могут сдерживать спрос на недвижимость.

Спрос на землю как фактор производства, по своей сути является производным от спроса на конечный продукт, производимый с использованием земли. Поэтому величина спроса на землю будет определяться:

- ценой земли относительно цены на другие факторы производства;
- продуктивностью земли;
- ценой конечного продукта.

Предложение – это количество объектов недвижимости, которое собственники готовы продать по определенным ценам за некоторый период времени.

В любой текущий момент времени общее предложение складывается из двух элементов – предложение уже существующей и новой недвижимости. Соотношение двух элементов предложения изменяется во времени и от места к месту. В то же время, основной тенденцией является преобладание предложения существующей недвижимости, что связано с ее долговечностью.

Изменение предложения объектов недвижимости на рынке может быть реализовано:

- за счет строительства новой или реконструкции существующей недвижимости;
- за счет изменения типа использования;
- за счет изменения существующих прав на недвижимость без физического изменения недвижимости.

Цена – это количество денег, уплаченных за единицу недвижимости в совершенных сделках.

Рыночная стоимость – это наиболее вероятный денежный эквивалент собственности. Это наивысшая цена, которую принесет продажа участка на конкурентном и открытом рынке, когда покупатель и продавец действуют разумно и на сделку не влияют посторонние стимулы.

Различают следующих профессиональных участников: институциональные и неинституциональные участники рынка недвижимости.

Институциональные участники рынка недвижимости – субъекты, представляющие интересы государства и действующим от его имени. Относят организации следующего профиля:

- организации, регулирующие градостроительное развитие, землеустройство и землепользование

- федеральные и территориальные земельные органы, занимающиеся инвентаризацией земли, созданием земельного кадастра, зонированием территорий, оформлением землеотвода,
- федеральные и территориальные органы архитектуры и градостроительства, занимающиеся утверждением и согласованием градостроительных планов застройки территорий и поселений, созданием градостроительного кадастра, выдаче разрешений на строительство;
- органы экспертизы градостроительной и проектной документации, занимающиеся утверждением и согласованием архитектурных и строительных проектов;
- органы, ведающие инвентаризацией и учетом строений;
- органы технической, пожарной и иной инспекции, занимающиеся надзором за строительством и эксплуатацией зданий и сооружений;
- проектировщики, строители, специалисты по технической эксплуатации, финансируемые из бюджета;
- органы-регистраторы прав на недвижимость и сделок с ними;
- государственные нотариусы.

Неинституциональные участники рынка недвижимости – субъекты, работающим на коммерческой основе. Относят организации следующего профиля:

- брокеры, оказывающие услуги продавцам и покупателям при совершении сделок с недвижимостью;
- оценщики недвижимости, оказывающие услуги собственникам, инвесторам, продавцам, покупателям по независимой оценке стоимости объектов;
- финансисты (банкиры), занимающиеся финансированием операций на рынке недвижимости, в том числе ипотечным кредитованием;
- девелоперы, занимающиеся созданием и развитием объектов недвижимости, в том числе организацией и финансированием

- инвестиционного проекта, проектированием и строительством, продажей объекта полностью или по частям либо сдачей в аренду (самостоятельно или с привлечением ранее перечисленных участников в качестве подрядчиков и соинвесторов);
- редевелоперы, занимающиеся развитием и преобразованием (вторичной застройкой) территорий;
 - управляющие недвижимостью, занимающиеся финансовым управлением и технической эксплуатацией объекта;
 - проектировщики и строители, работающие на коммерческой основе; юристы, занимающиеся юридическим сопровождением операций на рынке недвижимости;
 - страховщики, занимающиеся страхованием объектов, сделок, профессиональной ответственности;
 - участники фондового рынка недвижимости, занимающиеся созданием и оборотом ценных бумаг, обеспеченных недвижимостью (жилищные облигации, пул закладных при ипотечном кредитовании);
 - аналитики, занимающиеся исследованием рынка недвижимости и подготовкой информации для принятия стратегических решений по его развитию;
 - финансовые аналитики, занимающиеся финансовым анализом инвестиционных проектов;
 - маркетологи, специалисты по связям с общественностью и рекламе, занимающиеся продвижением объектов и услуг на рынке;
 - информационно-аналитические издания и другие СМИ, специализирующиеся на тематике рынка недвижимости;
 - специалисты по информационным технологиям, обслуживающие РН;
 - специалисты в области обучения и повышения квалификации персонала;

- любые специалисты – сотрудники и члены национальных и международных профессиональных объединений рынка недвижимости.

Рассмотрим подробнее деятельность некоторых участников рынка.

Строительные организации (продавцы) существуют в относительно небольшом количестве, так как строительство требует больших капиталовложений и имеет достаточно длительный срок окупаемости. Данные организации строят новое жилье, нежилые объекты и продают объекты недвижимости либо сами, либо привлекая посредников-продавцов, оплачивая их услуги.

Риэлтер – это лицо, которое занимается предпринимательской деятельностью на рынке недвижимости, осуществляя различные сделки с недвижимым имуществом и правами на него. Эта деятельность может осуществляться юридическими лицами и индивидуальными предпринимателями. Риэлтерские фирмы продают не саму недвижимость, последняя не является их собственностью, а свои услуги. Основным источником доходов – получение комиссионных за услуги, оказываемые продавцам или покупателям недвижимости. Риэлтерская деятельность подлежит обязательному лицензированию.

Оценщики. Процедура оценки предшествует принятию любого решения, связанного с недвижимостью. Оценка представляет обоснованное мнение независимой стороны о рыночной стоимости недвижимости.

Существует несколько характерных случаев, когда необходимо обращение к услугам оценщика:

- оценка по заказу продавца перед выставлением недвижимости на продажу;
- оценка по заказу потенциального покупателя перед заключением сделки;

- оценка перед реконструкцией недвижимости на предмет прироста дохода от эксплуатации и ее рыночной стоимости в зависимости от затрат на преобразование объекта;
- оценка инвестиционного проекта;
- оценка при получении кредита под залог недвижимости, при внесении недвижимости в качестве доли в уставный капитал нового предприятия;
- оценка для определения стартовой цены объекта недвижимости на конкурсах, аукционах и др.

Девелопер – это профессиональный предприниматель, инициирующий и обеспечивающий реализацию наилучшего из возможных вариантов развития недвижимости, включая организацию финансирования проекта.

Банки – пассивные участники российского рынка недвижимости. Основной деятельностью банков на рынке недвижимости должно быть участие в инвестиционных и девелоперских проектах, ипотечное кредитование.

Рынок недвижимости имеет разветвленную структуру, и его можно сегментировать по различным признакам.

По способу совершения сделок на рынке недвижимости выделяют следующие его составляющие.

Первичный рынок – это экономическая ситуация, когда недвижимость как товар впервые поступает на рынок. Основными продавцами недвижимости в таком случае выступают государство в лице своих федеральных, региональных и местных органов власти (за счет приватизации государственных и муниципальных предприятий, жилых объектов и вещных прав) и строительные компании – поставщики жилой и нежилой недвижимости. Количество недвижимости, предлагаемой на первичном рынке, зависит от нового строительства. Учитывая, что потребности населения в жилье, предпринимателей – в коммерческой недвижимости, далеки от должного удовлетворения, дальнейшее развитие

рынка недвижимости может происходить только с учетом нового строительства, т. е. первичного рынка.

На вторичном рынке недвижимость выступает как товар, ранее бывший в употреблении и принадлежащий определенному собственнику – физическому или юридическому лицу.

Первичный и вторичный рынки недвижимости взаимосвязаны. Если по каким-либо мотивам (например, межнациональный конфликт в регионе, неблагоприятная экологическая обстановка и т. д.) увеличится предложение недвижимости на вторичном рынке, это приведет к обесцениванию недвижимости на первичном рынке. В то же время рост затрат на строительство приводит к увеличению цен на первичном рынке жилья, что тут же сказывается на росте цен на вторичном рынке.

1.3.1. Обзор рынка недвижимости в Узбекистане

В ходе масштабных экономических реформ, осуществляемых в нашей стране под руководством Президента Ислама Каримова, созданы механизмы развития всех сегментов рынка. Неотъемлемой частью современных рыночных отношений являются сделки с недвижимостью. С целью упорядочения этой деятельности, приведения ее в соответствие с принципами социально ориентированной экономической политики нашего государства, направленной на защиту прав и интересов граждан, совершенствуется национальное законодательство. 22 декабря 2010 года Президент Ислам Каримов подписал принятый парламентом страны Закон «О риэлторской деятельности». О его сути, задачах и основных положениях корреспонденту УзА рассказал исполняющий обязанности руководителя группы Института мониторинга действующего законодательства при Президенте Республики Узбекистан Дмитрий Огай.

Глава нашего государства в своем докладе на совместном заседании обеих палат Олий Мажлиса Республики Узбекистан 12 ноября 2010 года отметил, что в ходе углубления реформ необходимо дальнейшее укрепление

прав и защиты частной собственности, являющейся основой рыночной экономики, и создание для этого системы надежных гарантий, – сказал Д.Огай. – В годы независимости сформирована законодательная база, обеспечивающая развитие предпринимательства и основные гарантии государства по отношению к частной собственности. Логическим продолжением этой последовательной работы стало принятие Закона «О риэлторской деятельности».

В ходе развития рынка недвижимости появился новый вид предпринимательства – оказание услуг по заключению договоров, связанных с объектами недвижимости и передачей прав на них. Хозяйствующим субъектам и населению нашей страны подобные услуги оказывает ряд специализированных бирж и аукционов. Однако, как показало время, в этой сфере существовала ниша. Ее заняли посредники – так называемые маклеры, деятельность которых до сих пор никак не регламентировалась и была фактически бесконтрольной. Они работали без лицензии, не имели профессиональной подготовки, не платили налоги и не давали никаких юридических гарантий участникам операций с недвижимостью. Это, в свою очередь, открывало недобросовестным дельцам возможности для обмана доверчивых клиентов и нечестной наживы. О размерах проблемы говорит тот факт, что за 2007-2009 годы Высшим хозяйственным судом было рассмотрено свыше 1,5 тысячи дел, касающихся нарушения посредниками прав потребителей в сфере недвижимости.

Для того чтобы подобное предпринимательство осуществлялось отныне исключительно в правовом поле, и был принят Закон «О риэлторской деятельности». В ходе его разработки были изучены международные правовые стандарты в этой области, а также опыт многих зарубежных стран. К примеру, в Бельгии, Германии, Нидерландах, Люксембурге, Франции деятельность риэлторов (от английского “realtor” – агент по продаже недвижимости) регулируется с помощью лицензирования. Кроме того, были проведены специальные исследования на рынке недвижимости нашей страны

и инвентаризация действующего законодательства. Они выявили необходимость в законодательном определении понятия «риэлторская деятельность» и соответствующих норм, четко обозначающих права, обязанности и ответственность риэлторов и потребителей их услуг. Таким образом, целью принятия закона является создание единой системы, в которой интересы участников рынка недвижимости и государства соответствуют и направлены на поэтапное развитие риэлторской деятельности в Узбекистане.

Как установлено новым законом, предпринимательская деятельность юридических и физических лиц по оказанию на договорной основе услуг, связанных с заключением сделок с объектами недвижимости и правами на них, теперь будет осуществляться только на основании лицензии, выдаваемой уполномоченным государственным органом. Кроме того, риэлтор должен иметь квалификационный сертификат и полис страхования своей гражданской ответственности. Этими требованиями закон устанавливает государственное регулирование и контроль за риэлторской деятельностью.

В нем предусмотрены все виды риэлторских услуг. Это – посредничество при заключении сделок с объектами недвижимости и правами на них, организация торгов подобными объектами и правами на них, доверительное управление объектами недвижимости, а также информационные и консультационные услуги на рынке недвижимости.

Так, посредничество – то есть действия, связанные с куплей-продажей, наймом (арендой), залогом, меной, дарением, рентой, безвозмездным пользованием недвижимостью и отчуждением жилого дома (квартиры) с условием пожизненного содержания, – осуществляется риэлторской организацией на основании договора на оказание риэлторских услуг, заключенного с заказчиком. При этом риэлторская организация не может являться непосредственной стороной указанных сделок. Организация торгов также осуществляется на основании договора с заказчиком. Эта услуга

включает в себя подготовку и публикацию извещений о проведении и итогах торгов, рекламу объектов недвижимости, выставляемых на торги, прием и учет заявок на участие в них, заключение соглашений о задатке, проведение торгов, оформление протокола по их итогам и создание условий для расчета между продавцами и покупателями. Доверительное управление объектами недвижимости – это осуществление риэлторской организацией управления переданными ей объектами недвижимости от своего имени за вознаграждение в течение определенного срока в интересах учредителя управления или указанного им лица (выгодоприобретателя) на основе отдельного договора. Информационные и консультационные услуги риэлторов включают в себя обеспечение заказчика информацией об объектах недвижимости и правах на них, об анализе и прогнозе состояния рынка недвижимости, его участниках и конъюнктуре, действующих в этой области нормативно-правовых актах, а также организацию распространения рекламы объектов недвижимости и рекомендации по выбору сторон в сделке.

Кроме того, законом определены права и обязанности риэлторов и заказчиков. Заказчик, в частности, имеет право требовать: расторжения договора на оказание услуг в случае невыполнения риэлтором его условий; возмещения убытков и компенсации морального вреда, причиненного расторжением договора по вине риэлтора. Помимо этого, установлены правовые основы и содержание договора об оказании риэлторских услуг, что будет способствовать соблюдению закона при их осуществлении.

Согласно Закону Республики Узбекистан от 25 мая 2000 года «О лицензировании отдельных видов деятельности» к лицензируемым относятся виды деятельности, осуществление которых может повлечь за собой нанесение ущерба правам и законным интересам, здоровью граждан, общественной безопасности и регулирование которых не может осуществляться иными методами. В связи с этим, помимо принятия Закона «О риэлторской деятельности», было внесено законодательное дополнение в приложение №1 к постановлению Олий Мажлиса Республики Узбекистан от

12 мая 2001 года «О Перечне видов деятельности, на осуществление которых требуются лицензии». Теперь в этот перечень включено и риэлторство.

Таким образом, реализация новых правовых норм, регламентирующих отношения на рынке недвижимости, будет способствовать повышению качества оказываемых услуг, профессионализма риэлторов и прозрачности совершаемых ими операций, соблюдению законных интересов потребителей и созданию прочного барьера против незаконного посредничества в этой сфере. Использование на практике Закона Республики Узбекистан «О риэлторской деятельности» станет эффективным механизмом регулирования предпринимательства и развития конкурентной среды на рынке недвижимости и в целом послужит дальнейшему углублению экономических реформ в нашей стране, осуществляемых на основе принципа верховенства закона.

ГЛАВА 2.ОСОБЕННОСТИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТОВ НЕДИЖИМОСТИ СРАНИТЕЛЬНЫМ ПОДХОДОМ, НА ПРИМЕРЕ ЖИЛЫХ КВАРТИР.

2.1 Основные характеристики объекта оценки

Таблица №2.1 - Общие сведения

Основные факты	
Заказчик	«Мустаева Фазиля Хайритдиновна» г.Ташкент, Хамзинский район, дом 21, квартира 4. Паспортные данные: серия СА1984985 выдана Хамзинским РУВД г.Ташкента от 26. 04. 2004г.
Собственник объекта оценки	«Мустаева Фазиля Хайритдиновна»
Действительная дата оценки	10. 05. 2001г.
Дата составления	13. 05. 2011 г.
Объект оценки	Жилая 2-х комнатная квартира, площадью – 49,24 кв.м.
Месторасположение объекта оценки	РУз, г.Ташкент, Хамзинский район, улица Лисунова 1а, дом 21, квартира 4.
Цель оценки	Для продажи
Вид определяемой стоимости	Рыночная стоимость
Форма отчета	Письменная
Курсы валют к Сум на дату оценки	Доллар США – 1 / 1694,8

Для начала проведения оценки объекта недвижимости, необходимы основные первоначальные сведения предоставленные в таблице №2.1, такие как: копия паспорта собственника квартиры «Мустаевой Ф.Х.», серия СА1984985 выдана Хамзинским РУВД г.Ташкента от 26.04.2004 г.; объект оценки – жилая 2-х комнатная квартира в панельном доме, его месторасположение объекта оценки; цель оценки, которая необходима при выборе метода оценки; вид отчетности; курс валют, который будем применим при составлении отчета об оценке недвижимости.

Таблица №2.2 - Сведения об объекте оценки

Описание квартиры	
Местоположение	РУз, г.Ташкент, Хамзинский район, улица Лисунова 1а, дом 21, квартира 4.
Градостроительная зона и соответствие зонированию	Жилая
Общая площадь строений	49,24 кв.м.
Право собственности на здания и сооружения	Полное право собственности
Доступные инженерные коммуникации	Электроснабжение, газоснабжение, канализация, водоснабжение, отопление, телефонизация
Кадастровый номер	№82-273 от 28.10.1997 г.;
Источник информации	Кадастровый документ и визуальное обследование

В данной таблице предоставлены краткие сведения об объекте оценки, месторасположение объекта, соответствует ли объект зонированию, общая площадь квартиры, право собственности, имеющиеся доступные инженерные коммуникации, и непосредственно кадастровый документ. Все эти данные необходимы при оценке объекта.

Для проведения работ по определению рыночной стоимости квартиры Заказчиком была предоставлена следующая документация:

Кадастровый документ на объект квартиры. Реестр номер №82-273 от 28.10.1997 г.;

Копия паспорта собственника квартиры «Мустаевой Ф.Х.». Серия СА1984985 выдана Хамзинским РУВД г.Ташкента от 26.04.2004г.

Согласно представленных документов и визуального осмотра, объектом оценки является квартира жилого назначения, расположенная на 2-м этаже панельного дома площадью 49,24 кв.м. Ниже представлена краткая характеристика данного объекта оценки, его объемно-планировочная часть и конструктивные элементы здания, в котором расположен объект оценки (таблица №2.3).

Таблица №2.4 – Характеристика помещений.

Элементы помещений	Характеристика
Стены	<p><i>Внутренняя отделка:</i> Коридор – высококачественные обои. Туалетная комната – высококачественный кафель и покраска водоземлюльсионными красками Ванная комната – высококачественный кафель и покраска водоземлюльсионными красками Балкон – кафель, моющиеся обои Жилая комната (зал) – обои Жилая комната (спальня) – высококачественные обои Жилая комната (из кухни) - обои</p>
Пол	<p>Коридор – линолеум Туалетная комната – высококачественная плитка Ванная комната – высококачественная плитка Балкон –линолеум Жилая комната (зал) – линолеум Жилая комната (спальня) – линолеум Жилая комната (из кухни) - линолеум</p>
Потолок	<p>Коридор – декоративные пенопластовые плиты Туалетная комната – декоративные пенопластовые плиты Ванная комната – декоративные пенопластовые плиты Балкон – моющиеся обои Жилая комната (зал) – водоземлюльсионная окраска Жилая комната (спальня) – водоземлюльсионная окраска Жилая комната (из кухни) – водоземлюльсионная окраска</p>

По данным визуального осмотра в таблице дана характеристика отделки объекта оценки. По описанию предоставленному в таблице №2.4 можно судить, что отделку в помещениях можно отнести к «улучшенной» в квартире был сделан ремонт, оконные блоки были полностью заменены с деревянных на пластиковые, но тем не менее присутствует ряд недостатков, одним из которых является сантехническое оборудование, которое находится в аварийном состоянии.

2.2 Обзор рынка жилой недвижимости за 1 квартал 2011 года

Динамика цен на квартиры в январе-феврале по г. Ташкенту продолжает показывать прогнозируемый спад на уровне 2%, или на 9 у.е./кв.м. Средняя стоимость кв.м. панельных квартир снизилась на 1%, или на 6 у.е. Кирпичные квартиры подешевели значительно – на 2%, или на 12% у.е./кв.м. Средняя цена на квартиры всех типов в феврале зафиксированы на уровне 509 у.е. за 1 кв.м. в сравнении с 518 у.е. в январе.

Таблица №2.5 - Средняя стоимость жилья по Ташкенту (у.е./кв.м)

Тип жилья	январь	февраль	Изменения (%)
кирпич	584	572	-2
Панель	465	459	-1
Средняя цена	518	509	-2

Изменение стоимости жилья в зависимости от количества комнат.

Анализ цен и в этом разрезе показал отрицательную динамику по всем сегментам рынка, за исключением 1-комнатных квартир, стоимость которых осталась неизменной. Наибольшее снижение – на 4-5%, или на 23-29 у.е./кв.м. – отмечено на 4- и многокомнатные квартиры соответственно.

Таблица №2.6 - Средняя стоимость жилья в зависимости от количества комнат (у.е./кв.м.)

квартиры	январь	февраль	Изменения (%)
1-комнатная	489	488	0
2-комнатная	494	489	-1
3-комнатная	545	541	-1
4-комнатная	559	536	-4
Многокомнатная	549	520	-5

Анализ изменения цен исходя из конструктивных материалов тоже показал снижение стоимости квартир практически по всем сегментам. В панельных домах они подешевле на 1-5%. Наибольший спад – на 5%, или на 24 у.е./кв.м. – отмечается в сегменте многокомнатных квартир. Но в кирпичных домах они и 3-комнатные квартиры составили исключение,

незначительно подорожав на 3 у.е./кв.м. Наибольший спад – 3%, или 23 у.е./кв.м. – зафиксирован на 4-комнатные квартиры.

Таблица №2.7 - Средняя стоимость жилья в панельных/монолитных домах в зависимости от количества комнат (у.е./кв.м.)

квартиры	январь	февраль	Изменения (%)
1-комнатная	463	458	-1
2-комнатная	452	450	0
3-комнатная	473	468	-1
4-комнатная	473	465	-2
Многокомнатная	505	481	-5

Средняя стоимость квадрата в сравнении с прошлым месяцем снизилась в 1-комнатных квартирах на 1 у.е./кв.м.; 2-комнатных – на 5 у.е./кв.м.; 3-комнатных – на 4 у.е./кв.м.; 4-комнатных – 23 у.е./кв.м.; многокомнатных – на 29 у.е./кв.м.

Изменение цен по районам города. Диапазон изменения цен в феврале в зависимости от района расположения квартир составил от (-4) до (+3)%. Как и в январе, они понизились в 5 из 11 районов и повысились в 4 из 11. Средняя стоимость квадрата целом по Ташкенту снизилась на 2% и зафиксирована на уровне 509 у.е.

Таблица №2.8 - Средняя стоимость жилья по районам Ташкента (у.е./кв.м.)

Районы	январь	февраль	Изменения (%)
Бектемирский	-	270	-
Мирабадский	644	660	2
Мирзо-Улугбекский	546	523	-4
Алмазарский	460	462	0
Сергелийский	362	356	-2
Учтепинский	423	426	1
Хамзинский	431	422	-2
Чиланзарский	512	501	-2
Шайхантаурский	528	537	2
Юнусабадский	547	526	-4
Яккасарайский	564	582	3
Ташкент	518	509	-2

Наибольшее снижение стоимости – на 4%, или на 23-21 у.е./кВ.м. – отмечено в Мирзо-Улугбекском и Юнусабадском районах. Уменьшение цен на уровне среднего показателя по городу – на 2%, или на 11-6 у.е./кВ.м. – произошло в Сергелийском, Хамзинском и Чиланзарском районах. При этом в Сергелийском районе спад зафиксирован впервые за последние 4 месяца.

Незначительный рост – в диапазоне 0-1%, или на 2-3 у.е./кВ.м. – наблюдается Алмазарском и Учтепинском районах. В последнем впервые за последние 3 месяца зафиксирована положительная динамика.

Более значительное повышение – в диапазоне 2-3%, или 9-18 у.е./кв.м. – отмечено в Мирабадском, Шайхантаурском и Яккасарайских районах. Наибольший рост, зафиксированный в Яккасарайском районе, является следствием удорожания квартир в центре города.

Согласно данным отчета аналитического центра Avesta Reaserch, первый месяц весны зафиксирован годовой минимум стоимости вторичного жилья. В марте прошлого года цена квадратного метра недвижимости была выше на 13,9% (590 долларов США).

Индекс жилой недвижимости Avex-Res (средняя цена, приближенная к фактической цене сделки) за март составил 422 доллара, что ниже показателя февраля (450 долларов) на 2,1%.

Аналитиками Avesta Reaserch в марте было проанализировано 3055 предложений на вторичном рынке жилья, что больше, чем в предыдущем месяце.

Четверть предложений на рынке жилья пришлась на Мирзо-Улугбекский район (25%). Далее расположились Чиланзарский (13%) и Хамзинский (12,1%) районы.

Цены выше средних по городу зафиксированы в Яккасарайском (645), Мирабадском (644) и Мирзо-Улугбекском (541) районах. Наиболее низкие цены на недвижимость – в Сергелийском (352) и Учтепинском (417) районах.

В зоне «А» (в радиусе 5 км от центра) средняя цена предложений выросла на 3% с 717 долларов в феврале до 738 долларов за квадратный

метр, в зоне «В» (5-10 км от центра) – снизилась на 2,2% с 559 до 547 долларов, в зоне «С» (10 и более км от центра) – упала на 3,3% с 420 до 406 долларов.

В ближайшие месяцы на вторичном рынке недвижимости предполагается дальнейшее снижение цен (на 1-2%), связанное с увеличением предложений при практически неизменном спросе.

2.3. Экономическая оценка объекта

Прежде, чем рассмотреть основные подходы к проведению экономической оценки имущества, необходимо проанализировать ее основные цели, виды стоимости, которые определяются в результате оценки и применимость к решению этой проблемы известных подходов.

Определение стоимости осуществляется с учетом всех факторов, существенно влияющих как на рынок недвижимости в целом, так и непосредственно на ценность рассматриваемой собственности. Классический подход к оценке требует привлечения трех подходов к оценке:

- затратный подход;
- подход прямого сравнительного анализа продаж;
- доходный подход (метод капитализации доходов и метод дисконтирования денежных потоков).

Использование трех подходов приводит к получению трех различных величин стоимости одного и того же объекта. После анализа результатов, полученных разными методами, окончательная оценка стоимости недвижимости устанавливается, исходя из того, какой метод или методы, наиболее соответствует оцениваемому объекту.

Затратный подход. Затратный подход основан на принципе, согласно которому осведомленный покупатель не заплатит цену большую, чем цена воссоздания собственности, имеющей полезность, одинаковую с рассматриваемой собственностью.

Затратный подход требует определения нескольких видов износа оцениваемого имущества: физического, функционального и износа, полученного в результате внешнего воздействия или изменения экономических условий.

Для оцениваемого объекта использование данного подхода оказалось приемлемым, так как в процессе оценки удалось выявить восстановительную стоимость в ценах 1991 года с помощью УПВС.

Сравнительный подход. Метод сравнения продаж основан на принципе, согласно которому осведомленный покупатель не заплатит за собственность больше, чем цена приобретения другой собственности, имеющей равную полезность.

Данный метод служит для оценки рыночной стоимости объекта, исходя из данных о совершаемых на рынке сделках. При этом необходимо, достаточное количество информации о сделках с объектами аналогичными оцениваемой. При точной информации результаты сравнительного подхода реально отражают положение о рынке. Трудность в использовании рыночного подхода для оценки собственности заключается в нахождении достаточного количества достоверных данных о сравнимых продажах.

Учитывая, что объектом оценки является квартира, для которого имеются объекты сравнения и с широким спектром рыночных предложений, авторами данного отчета был применен сравнительный подход, результаты которого отражают действительную стоимость объекта.

Доходный подход. В основе доходного подхода лежит принцип ожидания, который гласит, что все стоимости сегодня являются отражением будущих преимуществ. При применении данного подхода анализируется возможность недвижимости генерировать определенный доход, который обычно выражается в форме дохода от эксплуатации и дохода от возможной продажи в конце периода от эксплуатации и дохода от возможной продажи в конце периода владения.

Применение доходного подхода в данном случае оказалось не приемлемым, так как данная квартира будет использоваться исключительно для целей проживания, т.е. будущий собственник не планирует сдавать ее в аренду с целью извлечения дохода.

Ниже приведена процедура расчета по затратному и сравнительному подходу.

2.4. Оценка затратным подходом

Подход к оценке по затратам базируется на сравнении стоимости строительства аналогичного объекта недвижимости со стоимостью существующего объекта. При этом подходе определяется стоимость строительства аналогичного объекта, далее вычитается накопленный износ. Получившаяся величина определяет стоимость оцениваемого объекта.

Основным принципом, на котором основывается затратный подход к оценке является принцип замещения, который гласит, что осведомленный покупатель никогда не заплатит за какой-либо объект недвижимости больше, чем сумма денег, которую нужно будет потратить на приобретение земельного участка и строительство на нем здания аналогичного по своим потребительским характеристикам с оцениваемым объектом.

Основные шаги при применении данного подхода к определению стоимости:

- оценка восстановительной или замещающей стоимости (прямые и косвенные издержки)
- определение величины накопленного износа здания (сооружения)
- определение затрат на реконструкцию (на ремонт)

Формула определения общей стоимости недвижимости при отсутствии затрат на реконструкцию имеет вид:

$$C_n = C_{стр} + C_p - C_i \quad (2.1)$$

где: C_n - стоимость объекта недвижимости; $C_{стр}$ - стоимость строительства (прямые + косвенные затраты); C_p - прибыль застройщика или

девелопера; Си - величина экономических потерь за счет износов (стоимость корректировки на текущее условие и требования к зданиям).

Оценка стоимости восстановления объектов оценки.

Восстановительная стоимость - это расчетная стоимость строительства в текущих ценах на дату оценки точной копии оцениваемого здания из таких же материалов, с соблюдением тех же способов производства строительных работ и квалификацией рабочей силы, по такому же проекту, которые применялись при строительстве оцениваемого здания.

Расчеты стоимости восстановления производились с использованием справочника укрупненных показателей восстановительной стоимости. В состав восстановительной стоимости укрупненных показателей включены: все прямые затраты, накладные расходы, плановые накопления, расходы на проектно-изыскательские работы, непредвиденные работы (2% от СМР) для г. Ташкента в ценах 1991 года.

Последовательность выполнения оценки по справочнику укрупнённых показателей в общем случае включает:

- выбор объекта-аналога из базы нормативных данных;
- корректировку показателя единичной стоимости объекта-аналога с учетом отличий от объекта оценки;
- определение стоимости объекта оценки в базисном уровне цен используемой нормативной базы;
- перевод стоимости из базисного уровня цен используемой базы данных в цену на дату оценки.

Жилая 2-х комнатная квартира

В качестве аналога были приняты двухкомнатные жилые квартиры. Восстановительная стоимость 1 кв.м. общей площади квартиры составляет по данным сборника - 381,86 сум (Сборник УПВС [11]). Расчет восстановительной стоимости для нашего объекта оценки предоставлен в таблице №2.9.

Таблица №2.9 – Восстановительная стоимость объекта оценки

Показатели, характеристики	Единица измерения	Величина
Площадь застройки	м2	49,24
Стоимость оценочной единицы в ценах 1991 г, по таблицам Сборника УПВС	Сум	381,86
Поправочный коэффициент, характеризующий отличия объекта оценки от объекта аналога: корректировка на наличие газоснабжения - + 1,7% корректировка на наличие отопления - + 4,3% корректировка на отличия в отделочных работах – +30%		1,379
Полная восстановительная стоимость здания в базовых ценах 1991 г.	Сум	25929,04
Договорный индекс удорожания СМР за 2003 г. для панельных зданий		411,4
Индексы предприятий производителей по отраслям промышленности с 2003 по 2009 г.: - индекс приведения за июнь-декабрь 2003 г. – 1,069 - индекс приведения за январь-декабрь 2004 г. – 1,210 - индекс приведения за январь-декабрь 2005 г. – 1,227 - индекс приведения за январь-декабрь 2006 г. – 1,340 - индекс приведения за январь-декабрь 2007 г. – 1,117 - индекс приведения за январь-декабрь 2008 г. – 1,166 - индекс приведения за январь-декабрь 2009 г. – 1,010 - индекс приведения за январь-декабрь 2010 г. – 1,208 - индекс приведения за январь-март 2011 г. – 1,128		1,164
Полная восстановительная стоимость квартиры на дату оценки (без учета накопленного износа)	Сум	12 416 630,18

По итогам данного расчета, полная восстановительная стоимость квартиры составила 12 416 630,18 сум.

Прибыль девелопера

Приобретение земельного участка, создание на нем улучшений и последующая продажа (или эксплуатация) - это самостоятельный бизнес, требующий вознаграждения. Эта прибыль выражает вклад застройщика, осуществляющего экспертизу строительства и берущего на себя риск, связанный со строительством.

Прибыль девелопера отражает затраты на управление и организацию строительства, общий надзор и связанный с девелопментом риск. На республиканском рынке недвижимости этот вид бизнеса только начал формироваться. Требуемый уровень дохода для девелопментских фирм составляет в настоящее время 20-40% затрат на строительство. Нами в расчетах использовалась норма прибыли в 30% как наиболее типичная для настоящих условий.

Оценка накопленного износа

Износ с позиции оценщика недвижимости будет потерей стоимости собственности под воздействием различных факторов.

Накопленный износ (accrued depreciation) – это уменьшение восстановительной или замещающей стоимости улучшений, которое происходит в результате их физического разрушения, функционального и внешнего (экономического) устаревания, или комбинации этих источников.

В зависимости от причин, вызывающих потерю стоимости, износ подразделяется на три типа:

- Физический износ;
- Функциональный износ;
- Внешний или экономический износ.

Физический износ (deterioration) – или физическое разрушение, вызывается разрушением строительных конструкций и материалов под действием различных факторов (физическое и химическое выветривание, перегрузки, неправильная эксплуатация и т.д.);

Функциональный износ (functional obsolescence) – или функциональное устаревание, вызывается несоответствием характеристик зданий или сооружений современным рыночным стандартам и представлениям о характеристиках рассматриваемого типа недвижимости (несовременная компоновка, устаревание инженерного оборудования). Физический износ и функциональный износ обычно присущи самой собственности.

Внешний износ (external obsolescence) – вызывается изменением внешних по отношению к объекту оценки факторов – изменением ситуации на рынке, изменением финансовых и законодательных условий.

На основе методики по определению износа, величина общего износа определяется по следующей формуле:

$$И = (1 - (1 - I_{\text{физ}}) \times (1 - I_{\text{фун}}) \times (1 - I_{\text{эк}})) * 100\% \quad (2.2)$$

где, $I_{\text{физ}}$ – физический износ;

$I_{\text{фун}}$ – функциональный износ;

$I_{\text{эк}}$ – внешний износ.

Функциональный износ.

Состояние объекта не требует вложения значительных активов до доведения его к состоянию, конкурентноспособной к нынешнему условию и требованиям. Этими требованиями могут быть:

- наличие качественной современной отделки
- наличие железной двери, металлических решеток у окон
- компактность объемно-планировочных решений
- привлекательность внешнего архитектурно-эстетического облика

Учитывая нынешнее состояние спроса и предложения на жилые дома, функциональный износ не заложен.

Внешний износ.

Экономическая ситуация в стране, влияет самым непосредственным образом и на рынок недвижимости. Фактическое увеличение покупательной способности населения приводит к увеличению спроса на недвижимость. С

другой стороны надо отметить, что такая ситуация по сравнению например с промышленностью не вызывает отток капитала в какую либо другую сферу, а только временно снижает обороты рынка. Ведь покупка недвижимости, в большей мере, является необходимой вследствие физических потребностей человека, а не в результате каких-либо других стимулов (за исключением престижной недвижимости). Как показал анализ рынка недвижимости, в том числе жилой, в течение 1 года наблюдается интенсивный рост стоимости всех типов помещений в г. Ташкенте, поэтому авторы данного отчета не выявили внешние факторы, влияющие на стоимость объекта оценки.

Физический износ.

При оценке физического износа учитывается, что объекты оценки являются незавершенным и не введено в эксплуатацию. Поэтому физический износ для всех объектов недвижимости отсутствует. Ниже в табличной форме представлено значение общего износа для оцениваемых зданий и сооружений.

Таблица №2.10 - Расчет физического износа жилой квартиры

Наименование конструктивных элементов здания	Удельные веса отдельных конструктивных элементов, %	Физический износ, %	Среднее взвешенное значение износа
Фундаменты	4	10	0,4
Стены и перегородки	31	10	3,1
Перекрытия	12	10	1,2
Кровля	4	10	0,4
Полы	6	5	3,0
Проемы	13	5	6,5
Отделочные работы	10	5	5,0
Внутренние санитарно-технические устройства	13	5	6,5
Прочие работы	7	10	0,70
ВСЕГО	100		26,8

В таком случае, общий износ будет составлять по вышеприведенной формуле:

$$C_i = (1 - (1 - 0,268) * (1 - 0) * (1 - 0)) * 100\% = 26,8\%. \quad (2.3)$$

По вышеприведенной формуле определяется стоимость оцениваемых объектов с учетом накопленного износа.

Таблица №2.11 – Сводная таблица

№	Наименование объекта	Восстановительная стоимость, в сумах	Прибыль девелопера	Общий износ, %	Остаточная стоимость замещения, в сумах
1.	2-х комнатная квартира	12 416 630,18	30%	26,8	20 467 573
	ИТОГО				20 467 573

По данным таблицы №2.11 стоимость оцениваемой жилой квартиры, определенная затратным подходом составляет на дату оценки:

$$C = 20\,467\,573 \text{ сум}$$

Двадцать миллионов четыреста шестьдесят семь тысяч пятьсот семьдесят три сума.

2.5. Оценка сравнительным подходом

Подход к оценке с точки зрения сравнения продаж основывается на прямом сравнении оцениваемого объекта с другими объектами недвижимости, которые были проданы или включены в реестр на продажу. Рыночная стоимость недвижимости определяется ценой, которую заплатит типичный покупатель за аналогичный по качеству и полезности объект.

Метод сравнения продаж наиболее действенен для объектов недвижимости, по которым имеется достаточное количество информации о недавних сделках купли-продажи. Если такая недвижимость на рынке продаж отсутствует, метод сравнения продаж не применим.

Любое отличие условий продажи сравниваемого объекта от типичных рыночных условий на дату оценки должно быть учтено при анализе. Поэтому при применении метода сравнения продаж необходимы достоверность и полнота информации.

Применение метода сравнения продаж заключается в последовательном выполнении следующих действий:

Подробное исследование рынка с целью получения достоверной информации обо всех факторах, имеющих отношение к объектам сравнимой полезности.

Подбор сопоставимых объектов, использование которых соответствует наилучшему использованию объекта. При выборе объектов сравнения основным принципом является аналогичное наилучшее и наиболее эффективное использование объекта.

Определение подходящих единиц сравнения и проведение сравнительного анализа по каждой единице.

Сопоставление исследуемого объекта с выбранными объектами сравнения с целью корректировки их продажных цен или исключения из списка сравнимых.

Приведение ряда показателей стоимости сравнимых объектов к одному или к диапазону рыночной стоимости исследуемого объекта.

При корректировке продажных цен объектов сравнения все поправки делаются от объекта сравнения к объекту оценки.

Величины корректировок определяется на основе парных данных, а также по анализу ситуации на рынке. Авторы настоящего отчета, проанализировав имеющиеся отличительные ценообразующие факторы, выявили следующие критерии для корректировок:

- права собственности на недвижимость
- состояние рынка
- местоположение
- наличие подвала
- состояние помещений
- этажность
- инженерные коммуникации
- наличие дополнительных удобств на участке (летний и зимний бассейн, сауна, гараж, беседка, мебель, современная сантехника, необходимая бытовая техника и др.).

В результате исследования рынка жилых домов в г.Ташкенте были выявлены шесть объектов сравнения, наиболее сопоставимые с объектом оценки (база данных по объектам аналогам взяты с Интернет источников (www.makler.uz и www.list.uz). Собранная информация систематизирована в таблице 2.12.

На основе этих данных заполняется таблица сравнения и корректировок. Корректировки по продажам включают те корректировки, которые были внесены, исходя из имеющихся различий между оцениваемым и сравниваемым объектом (таблица 2.13). При этом корректировки внесены как в абсолютном выражении, так и в относительном (процентном).

При сравнительном анализе стоимости объекта Оценщик опирается на цены предложения объектов-аналогов. Такой подход оправдан с той точки зрения, что потенциальный покупатель прежде, чем принять решение о покупке объекта недвижимости проанализирует текущие рыночные предложения и придет к заключению о возможной цене предлагаемого объекта, учитывая все его достоинства и недостатки относительно объектов сравнения. При этом полученный результат будет представлять собой стоимость объекта.

При проведении расчетов в качестве единицы сравнения принималась стоимость 1 м² общей площади квартиры. Первая поправка, выраженная в процентах, умножается на цену продажи сопоставимого объекта. Вторая процентная поправка, умножается на скорректированную цену, а не на первоначальную цену. Эта последовательность продолжается до тех пор, пока не будут внесены все поправки.

1. Право собственности. У всех сопоставимых объектов имеется полное право собственности на квартиру, особых сервитутов и ограничений использования объектов недвижимости не имеется.

2. Рыночные условия (дата предложения). Исходные данные о ценах предложения относятся маю месяца 2011 г., поэтому корректировка по данному параметру не выполнена.

3. Корректировка на местоположение. Как известно, наибольшее влияние на стоимость объекта оказывает его местоположение. Классификация сравниваемых объектов по данному признаку также имеет три уровня: "отличное", "хорошее" и "среднее". В таблице сравнения все объекты аналоги находятся в этих иерархических уровнях.

4. Корректировка на состояние помещений. Данная корректировка определяется экспертным методом. Состояние, в котором находится объект купли-продажи, оказывает непосредственное влияние на его цену. Наиболее просто учесть различие по фактору "состояние", скорректировав продажную цену на стоимость ремонтных работ, которые необходимо провести, чтобы объект сравнения стал более похож на объект оценки. Так как все объекты аналоги не идентичны по своему состоянию, корректировка принята в пределах $\pm 5-30\%$ при лучшем/худшем состоянии помещений.

5. Поправка на наличие дополнительных удобств. Показатель по данной корректировке определено на основе парных данных. В данном случае к дополнительным удобствам относится наличие необходимой бытовой техники и мебели, связанные с улучшением жилых домов. Корректировка по данному показателю введена в зависимости от имеющихся дополнительных удобств до 10%.

6. Поправка на этажность. Корректировка по данному показателю принята в размере $\pm 5\%$ на отличия по этажу.

7. Поправка на наличие канализация и телефонизации – корректировка по данному показателю принята в размере $\pm 1\%$ при наличии/отсутствии, какой либо коммуникации.

Результаты анализа, имеющаяся в нашем распоряжении информация позволяют сделать вывод о том, что цена предложения объекта оценки составляет за 1 кв.м. площади общей площади строения 385,3 у.е.. В таком случае, стоимость оцениваемого объекта, определенного сравнительным подходом будет составлять:

$$C = 424,35 * 49,24 * 1694,8 = 35\,412\,846 \text{ сум}$$

где, 424,25 - стоимость 1 кв.м. площади строения, доллар США.

49,24 - общая площадь строения оцениваемого объекта, кв.м.

1694,8 - официальный курс доллара США к Сум на дату оценки.

Стоимость объекта оценки – квартиры, определенная сравнительным подходом составляет округленно:

$$C = 35\,413\,000 \text{ сум}$$

Тридцать пять миллионов четыреста тринадцать тысяч сум.

2.6. Согласование результатов и итоговое заключение

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.

Оценка затратным подходом. Этот подход заключен в расчете новой стоимости объекта за вычетом всех форм накопленного износа. Преимущество данного подхода состоит в достаточной точности и достоверности информации по строительным затратам. Недостаток состоит в сложности точной оценки всех форм износа, особенно в данном сегменте рынка, который находится в процессе трансформации. Использование

подхода наиболее привлекательно, когда типичные продавцы и покупатели в своих решениях серьезно ориентируются на строительные затраты. Но данный подход только частично учитывает сегмент рынка.

Оценка сравнительным подходом. Этот подход использует информацию по продажам объектов, сравнимых с оцениваемым объектом. Преимущество данного подхода состоит в его способности учитывать реакцию продавцов и покупателей на сложившуюся конъюнктуру рынка. Его недостаток состоит в том, что практически невозможно найти два полностью идентичных объекта, а различия между ними не всегда можно с достаточной точностью вычлениить и количественно оценить. Использование подхода наиболее привлекательно, когда имеется достаточная и надежная рыночная информация о сопоставимых сделках.

Анализ полученных результатов и принятия окончательного решения. Анализируя применимость каждого подхода для оценки, каждого критерия согласования, приходим к следующим выводам:

1. Затратный подход полезен в основном для оценки объектов, уникальных по своему виду и назначению, для которого не существует рынка, либо для объектов с незначительным износом. Основным недостатком затратного подхода, несмотря на большую достоверность его результатов, является то, что стоимость, рассчитанная данным подходом, не учитывает затраты на выделение земельного участка, и не отражает часто меняющуюся ситуацию на рынке недвижимости. В данном случае, рыночная стоимость жилого дома, рассчитанная в рамках затратного подхода, не отражает реальную рыночную стоимость, поэтому при согласовании результатов расчета, для затратного подхода был применен наиболее меньший весовой коэффициент.

2. Сравнительный подход отражает ту цену, которая может возникнуть на рынке с учетом всех тенденций рынка и предпочтений покупателей. Применение сравнительного подхода считается весьма достоверным, так как сопоставлялись совершенные сделки купли-продажи объектов,

сопоставимых с оцениваемым. При измерении корректировок использовались количественные методики, процентные. Таким образом, данный метод считается надежным способом определения рыночной стоимости оцениваемого объекта, и в большей мере отражает существующую ситуацию на рынке.

На основе вышеизложенного, применяем следующие весовые коэффициенты, отражающие достоверность использования каждого подхода для определения итоговой рыночной стоимости:

затратный подход – 0,4;

сравнительный – 0,6.

Итоговая стоимость определяется как сумма произведений стоимостей, определенных соответствующими методами на соответствующие весовые коэффициенты.

Общий вес рыночной стоимости принимается равным 100%. Таким образом, по мнению оценщика, удельные веса каждого подхода в рыночной стоимости объекта оценки распределяются следующим образом:

Таблица №2.13 – Согласование результатов оценки.

Подходы к оценке	Величина стоимости, Сум	Удельный вес	Согласованная стоимость, сум
Затратный подход	20 467 573	40%	8 187 029
Сравнительный подход	35 413 000	60%	21 247 800
ИТОГО			29 434 829
С учетом округления			29 000 000

Основываясь на фактах, предположениях и примененных в настоящей курсовой работе методиках оценки, мы пришли к следующему заключению: согласованная величина рыночной стоимости оцениваемого жилого дома, расположенной по адресу: г.Ташкент, Хамзинский район, улица Лисунова 1а, дом 21, квартира 4, составляет на дату оценки:

$$C = 29\,000\,000 \text{ сум}$$

Прописью: Двадцать девять миллионов сум.

Таблица №2.12 - Таблица объектов сравнения

	Объект аналог №1	Объект аналог №2	Объект аналог №3	Объект аналог №4	Объект аналог №5	Объект аналог №6
Объекты аналоги/характеристика	квартира	квартира	квартира	квартира	квартира	квартира
Местоположение	Мирабадский район	Хамзинский район, ул. Лисунова 1а	Юнусбадский район	Хамзинский район, массив Чизельный	Хамзинский район, массив 40 лет победы	Мирзо-Улутбекский район, ул. Аккурканская
Общая площадь	50	52	57	60	55	60
Год постройки	1970	1977	1974	1995	1980	1975
Этажность	4 этаж	4 этаж	3 этаж	8 этаж	1 этаж	7 этаж
Количество комнат	2	2	2	2	2	2
Дополнительные удобства	Железная дверь	Железная дверь	Железная дверь	Железная дверь	Железная дверь	Железная дверь
Наличие мебели и техники	Без мебели	Без мебели	Без мебели	Без мебели	Без мебели	Без мебели
Состояние объекта	среднее	евроремонт	хорошее	среднее	Кап.ремонт	среднее
Газоснабжение, водоснабжение, канализация, электричество, отопление	имеются	имеются	имеются	имеются	имеются	имеются
Телефон	Имеется	Имеется	Имеется	Имеется	Имеется	Имеется
Цена предложения объекта	23 000 у.е.	23 000 у.е.	28 000 у.е.	22 000 у.е.	28 000 у.е.	25 000 у.е.
Цена за единицу общей площади объекта	460 у.е.	442 у.е.	491 у.е.	367 у.е.	509 у.е.	417 у.е.
Источник информации	www. List. uz	www. Makler. uz	www. Makler. uz	www. Makler. uz	www. Makler. uz	www. Makler. uz

Таблица №2.13 - Корректировка по сравнимым продажам.

Элементы сравнения	Единица измерения	Объект оценки	Объекты сравнения					Объект аналог №6
			Объект аналог №1	Объект аналог №2	Объект аналог №3	Объект аналог №4	Объект аналог №5	
Цена предложения	\$		23 000	23 000	28 000	22 000	28 000	25 000
Общая площадь строений	кв.м.	49,24	50	52	57	60	55	60
Цена за единицу площади строений	\$/ кв.м.		460	442	491	367	509	417
<i>(все поправки делаются от объекта сравнения к объекту оценки)</i>								
Местоположения		Хамзинский район, ул. Лисунова 1а	Мирабадский район	Хамзинский район, ул. Лисунова 1а	Юнусабадский район	Хамзинский район, массив Чизельный	Хамзинский район, массив 40 лет победы	Мирзо-Улугбекский район, ул. Аккурканская
Корректировка	%		-20	0	-10	-5	+5	-25
Скорректированная цена	\$/ кв.м.		368	442	442	349	534	313
Состояние помещений		хорошее	среднее	евроремонт	хорошее	среднее	Кап.ремонт	Среднее
Корректировка	%		+10	-20	0	+10	0	+10
Скорректированная цена	\$/ кв.м.		405	354	442	384	534	344
Наличие дополнительных удобств		Железная дверь	Железная дверь	Железная дверь	Железная дверь	Железная дверь	Железная дверь	Железная дверь
Корректировка	%		0	0	0	0	0	0

Продолжение таблицы №14

Скорректированная цена	\$/ кв.м.		405	354	442	384	534	344
Этажность		2	4	4	3	8	1	7
Корректировка	%		+5	+5	0	+15	-2	+15
Скорректированная цена	\$/ кв.м.		425	372	442	442	523	396
Коммуникация:								
Газоснабжение, водоснабжение, канализация, электричество, отопление		Имеются	Имеются	Имеются	Имеются	Имеются	Имеются	Имеются
Корректировка	%		0	0	0	0	0	0
Скорректированная цена	\$/ кв.м.		425	372	442	442	523	396
Телефон		Имеются	Имеются	Имеются	Имеются	Имеются	Имеются	Имеются
Корректировка	%		0	0	0	0	0	0
Скорректированная цена	\$/ кв.м.		425	372	442	442	523	396
<i>Весовой коэффициент</i>			0,15	0,2	0,15	0,2	0,1	0,2
Цена за единицу общей площади объекта	\$/ кв.м.	424,35	63,75	74,4	66,3	88,4	52,3	79,2
Стоимость объекта оценки	\$	20 895						
Стоимость объекта оценки	сум	35 412 846						

Курс доллара США к суму на дату оценки – 1/1694,8

ГЛАВА 3. ПРАКТИЧЕСКИЕ РЕКОМЕНДАЦИИ ПО СОВЕРШЕНСТВОВАНИЮ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ СРАВНИТЕЛЬНЫМ ПОДХОДОМ.

3.1. Применение матричного метода при оценке объектов недвижимости.

По мере становления и развития рынка недвижимости в Узбекистане повышается значимость результатов оценки, полученных с помощью сравнительного подхода. Если в отчетах периода становления оценочной деятельности еще можно было более или менее убедительно сослаться на недостаток информации по продажам аналогичных объектов недвижимости и не использовать в процессе оценки методы сравнительного подхода, то в последние годы отсутствие в отчете результатов, полученных с помощью методов этого подхода, свидетельствует о неумении или нежелании оценщика собирать, обобщать и анализировать информацию о рынке недвижимости.

Конечно, нельзя утверждать, что проблемы с информацией о продажах не существует вовсе, но значительные позитивные сдвиги уже имеют место. В периодической печати достаточно регулярно публикуются обзоры, посвященные рынкам торговой, офисной и производственной недвижимости.

На наш взгляд, в настоящий момент основными проблемами, с которыми приходится сталкиваться оценщикам при выполнении процедур сравнительного подхода, являются:

- 1) невозможность проверки выполнения всех условий и требований, необходимых для того, чтобы цена сделки по продаже объекта недвижимости могла считаться рыночной;
- 2) недостаточная полнота данных о физических и экономических характеристиках объектов аналогов;
- 3) отсутствие навыков практического использования статистических методов обработки и анализа выборочных данных;

4) отсутствие критерия подбора аналогов из базы данных, так как сравнивать приходится по большому числу факторов;

5) отсутствие общепризнанной методологии расчета поправок к стоимости объектов аналогов.

Первые две проблемы, на мой взгляд, являются труднопреодолимыми, так как информация подобного рода относится к разряду коммерческих тайн, и, следовательно, доступ к ней крайне ограничен.

Для решения задач, связанных с обработкой и анализом статистической информации (следующие две проблемы), можно применять мощный и гибкий арсенал методов математической статистики. В настоящее время имеется доступная литература и программное обеспечение, позволяющие при отсутствии специального математического образования освоить и применять в оценочной деятельности хотя бы простейшие процедуры корреляционного и регрессионного анализа.

Что касается вопроса методологии расчета поправок к стоимости объектов аналогов, то можно с уверенностью сказать, что, несмотря на существование разнообразных процедур, применяемых для расчета корректирующих коэффициентов, большинство оценщиков все еще ограничиваются экспертным методом, который базируется на профессиональном опыте и интуиции, что является *заведомо субъективным подходом* и вызывает недоверие у заказчика и различных контролирующих структур.

Привлечение для расчета стоимости в рамках сравнительного подхода современных математических методов позволяет преодолеть влияние субъективизма оценщика.

Выбор того или иного метода зависит от количества и качества исходной информации об объектах аналогах. Кроме того, существует прямая зависимость между числом факторов, по которым оценщик проводит сравнение, и числом объектов аналогов.

При наличии достаточно большого количества данных об объектах-аналогах предпочтение следует отдавать статистическим методам, позволяющим выявить закономерности на фоне случайностей; строить многофакторные модели оценки и на их основе получать обоснованные выводы и прогнозы.

При ограниченном количестве данных об аналогичных объектах корректное применение статистических методов становится проблематичным. В этом случае следует искать другие более или менее формализованные подходы к расчету поправок, учитывающих различия между объектом оценки и аналогами.

В данной статье мы хотим поделиться опытом использования аппарата линейной алгебры при определении стоимости объектов недвижимости методом сравнения продаж. Эта методика применима в случае, если число отобранных объектов аналогов на единицу превышает число ценно формирующих факторов, по которым проводится сравнение объекта оценки с аналогами, т.е. выполняется условие

$$n = 1 + k \quad (3.1)$$

где

n — число объектов-аналогов;

k — число ценно-формирующих факторов, по которым проводится корректировка.

Оценка рыночной стоимости объекта недвижимости с использованием информации о цене i -го аналога может быть получена следующим образом:

$$C_0 = C_i + \sum_{j=0}^k \Delta C_{ij} \quad (3.2)$$

где

C_0 — стоимость объекта оценки;

C_i — цена i -го аналога;

ΔC_{ij} — корректировка цены i -го аналога на различие с объектом оценки по j -му ценно-формирующему фактору.

В соответствии с предложенной моделью необходимо последовательно сравнить оцениваемый объект с каждым из отобранных объектов-аналогов. В результате получим систему из n линейных уравнений:

$$\begin{cases} C_0 = \zeta_1 + \Delta\zeta_{11} + \Delta\zeta_{12} + \dots + \Delta\zeta_{1k}, \\ C_0 = \zeta_2 + \Delta\zeta_{21} + \Delta\zeta_{22} + \dots + \Delta\zeta_{2k}, \\ \vdots \\ C_n = \zeta_n + \Delta\zeta_{n1} + \Delta\zeta_{n2} + \dots + \Delta\zeta_{nk} \end{cases} \quad (3.3)$$

Так как корректировка $\Delta\zeta_{ij}$ зависит от различия по j -му ценно-формирующему фактору между объектом оценки и i -м аналогом, то целесообразно определять ее следующим образом:

$$\Delta\zeta_{ij} = (X_{0j} - X_{ij})\Delta C_j = \Delta X_{ij}C_j \quad (3.4)$$

где

x_{0j} — значение j -го ценно-формирующего фактора для объекта оценки;

x_{ij} — значение j -го ценно-формирующего фактора для i -го аналога;

Δc_j — вклад в стоимость единицы j -го ценно-формирующего фактора.

С учетом систему можно записать так:

$$\begin{cases} C_0 = \zeta_1 + \Delta X_{11}C_{11} + \Delta X_{12}C_{12} + \dots + \Delta X_{1k}\Delta C_k \\ C_0 = \zeta_1 + \Delta X_{12}C_{12} + \Delta X_{22}C_{22} + \dots + \Delta X_{2k}\Delta C_k \\ \vdots \\ C_0 = \zeta_1 + \Delta X_n C_n + \Delta X_n C_n + \dots + \Delta X_{nk}\Delta C_k \end{cases} \quad (3.5)$$

Неизвестными в полученной системе линейных уравнений являются величины C_0 и Δc_j ($j = \overline{1, k}$).

Запишем систему в следующем виде, удобном для ее решения:

$$\begin{cases} C_0 - \Delta X_{11}\Delta c_{11} - \Delta X_{12}\Delta C_{12} - \dots - \Delta X_{1k}\Delta C_k = \zeta_1, \\ C_0 - \Delta X_{21}\Delta c_{21} - \Delta X_{22}\Delta C_{22} - \dots - \Delta X_{2k}\Delta C_k = \zeta_2 \\ \vdots \\ C_0 - \Delta X_n\Delta c_n - \Delta X_n\Delta C_n - \dots - \Delta X_{nk}\Delta C_k = \zeta_n \end{cases} \quad (3.6)$$

Данная совокупность уравнений представляет собой систему n линейных уравнений с $n = k + 1$ неизвестными, так как мы изначально предполагали в соответствии с условием, что число объектов-аналогов

должно на единицу превышать число анализируемых ценно-формирующих факторов.

Найти решение данной системы можно любым из общеизвестных методов линейной алгебры, описания которых приводятся в любом учебнике по высшей математике. На наш взгляд, предполагая использование MS Excel, удобнее находить решение системы матричным способом.

Запишем систему в матричной форме:

$$\Delta CX = C \quad (3.7.)$$

где

$$\Delta X = \begin{pmatrix} 1-\Delta X_{11} & \dots & -\Delta X_{1k} \\ 1-\Delta X_{21} & \dots & -\Delta X_{2k} \\ \dots & \dots & \dots \\ 1-\Delta X_{n1} & \dots & -\Delta X_{nk} \end{pmatrix}, C = \begin{pmatrix} C_0 \\ \Delta C_1 \\ \dots \\ \Delta C_k \end{pmatrix}, \mathcal{C} = \begin{pmatrix} \mathcal{C}_1 \\ \mathcal{C}_2 \\ \dots \\ \mathcal{C}_n \end{pmatrix} \quad (3.8)$$

Решение системы существует, если определитель матрицы ΔX не равен нулю. В этом случае система имеет, как известно, единственное решение:

$$C = \Delta X^{-1} \mathcal{C} \quad (3.9)$$

где ΔX^{-1} — обратная матрица к матрице ΔX .

Вычислительные процедуры данного метода не вызовут затруднений при наличии навыков работы в MS Excel, так как встроенные возможности данной программы позволяют выполнять все действия с матрицами.

На наш взгляд, трудности, с которыми может столкнуться оценщик, решивший использовать данную методику, связаны с **проблемой измерения качественных ценно-формирующих факторов**, так как описанный способ применим для определения корректирующих поправок только для факторов, которые могут быть **измерены** или **подсчитаны**, поэтому важным условием успеха является возможность формализовать информацию, не поддающуюся количественному измерению.

Признаки или факторы, по которым оценщик сравнивает различные объекты недвижимости при поиске аналогичных, могут быть классифицированы как качественные или количественные.

Качественный признак — это признак, характеризующий некоторое свойство или состояние, а также наличие или отсутствие данного свойства у рассматриваемого объекта.

Количественный признак — это признак, отдельное значение которого, полученное в результате измерения, наблюдения или счета, выражается определенным числом.

Так, качественные характеристики объекта, это субъективное мнение одного или группы экспертов-оценщиков о тех свойствах объекта, которые не поддаются количественному измерению.

В зависимости от того, по какой шкале идет измерение, экспертные оценки содержат больший или меньший объем информации и обладают различной способностью к математической формализации. В современной теории измерений существует пять основных видов шкал:

- шкала наименований (номинальная);
- порядковая (ранговая) шкала;
- интервальная шкала;
- шкала отношений;
- абсолютная шкала.

Порядковая шкала и шкала наименований — шкалы качественных признаков. Остальные шкалы применимы к количественным признакам, они классифицируются по объему допустимых операций над числами, по особенностям выбора точки отсчета и масштаба. Для вопросов, обсуждаемых в данной статье, подробный анализ количественных шкал не требуется. Остановимся подробнее на качественных шкалах.

Шкала наименований используется для описания принадлежности объектов к определенным классам. Всем объектам одного и того же класса присваивается одно и то же числовое значение, а объектам разных классов — разные. В связи с этим шкалу наименований часто называют шкалой классификации. Она сохраняет отношения эквивалентности и различия между объектами. В оценке данную шкалу используют для обозначения кода

района, типа объекта недвижимости (отдельно стоящий, встроенный, пристроенный) и его функционального использования. В данной шкале отсутствуют понятия масштаба и начала отсчета.

Порядковая шкала применяется для упорядочивания объектов по одному или совокупности признаков (ранжирование). Шкалу порядка широко используют при экспертном оценивании для упорядочения объектов по возрастанию (или убыванию) интенсивности изучаемой характеристики. Ранг — это номер объекта в упорядоченном ряду. Чаще всего ранги выражают натуральными числами, но эти числа не дают возможности сказать, на сколько или во сколько раз один объект предпочтительнее другого. Если, например, ранг объекта равен трем, не следует делать вывод о том, что объект, имеющий ранг, равный единице, в три раза предпочтительнее, чем объект, имеющий ранг, равный трем. В порядковой шкале также отсутствуют понятия масштаба и начала отсчета.

Примером применения порядковой шкалы в оценочной деятельности может служить ранжирование объектов недвижимости по уровню внутренней отделки помещений (высококачественная, улучшенная, простая, без отделки).

В шкале наименований описывается различие или эквивалентность объектов, а в шкале порядка — качественное превосходство, отличие объектов. Выбор той или иной шкалы для измерения определяется наличием информации об измеряемом признаке и целями измерения.

Если исследуемый ценно-формирующий фактор имеет два качественных уровня, то для отображения в расчетных моделях данный фактор измеряют по шкале наименований. При этом наличие признака кодируется 1, а отсутствие — 0. Если же признак может принимать несколько альтернативных значений, которые составляют полную группу (т.е. учтены все возможные случаи), то для его отображения выбирают базовое свойство, и объект характеризуется $n - 1$ бинарными признаками, каждый из которых означает наличие или отсутствие у данного объекта

одного из альтернативных свойств. Если все $n - 1$ признака равны нулю, это означает, что объект обладает базовым n -м свойством.

Например, рассмотрим такой ценно-формирующий фактор, как функциональное назначение объекта доходной недвижимости. Это качественный признак, который в имеющейся у оценщика базе данных принимает следующие значения: магазин, офис, кафе. Для формализации данных введем две бинарные характеристики x_1 и x_2 . Если объект используется в качестве торгового помещения, то $x_1 = 1$, а $x_2 = 0$. Аналогично, если объект представляет собой офисное помещение, то $x_1 = 0$, а $x_2 = 1$. В том случае, когда объект используется под кафе (базовое свойство), $x_1 = 0$ и $x_2 = 0$. Таким образом, в модели учитываются отличия от базового свойства.

Следует уточнить, что модель, построенную с использованием подобных групп бинарных переменных, можно применять для оценки стоимости объектов, анализируемые характеристики которых предусмотрены в модели. Для приведенного выше примера некорректно оценивать объект, функциональное назначение которого не входит в вышперечисленное множество (например, парикмахерскую), так как формально $x_1 = 0$ и $x_2 = 0$, следовательно, объект будет оцениваться как кафе.

Недостатком использования бинарных переменных является то, что для кодирования каждого пункта шкалы наименований вводится отдельная переменная. Если число наименований велико, а число объектов-аналогов недостаточно, то определение поправок по анализируемым ценно-формирующим факторам окажется невыполнимой задачей, потому что, как указывалось ранее, для применения предлагаемой методики расчета стоимости и поправок должно выполняться условие.

Альтернативным способом представления качественных данных является применение **порядковой шкалы**. При этом экспертным путем свойства упорядочивают по предпочтению. В некоторых случаях это преобразование очевидно (качество отделки: высококачественная,

улучшенная, простая, без отделки) — свойства легко упорядочить по возрастанию (или убыванию) предпочтения, иначе необходимо проводить дополнительные исследования и анализ. Например, при ранжировании такого фактора как функциональное назначение объекта недвижимости можно использовать прием исчисления ранговых переменных, основанный на средней удельной стоимости продаж по исследуемым группам недвижимости. Предположим, что в результате анализа рыночной информации оценщиком получены средние значения стоимости 1 м² площади объектов недвижимости с различным функциональным назначением:

для офисных помещений — 150 дол. США;

для торговых помещений — 200 дол. США;

для помещений предприятий сферы услуг — 120 дол. США;

для помещений предприятий общественного питания — 180 дол. США.

Каждую из этих величин можно разделить, например, на среднюю удельную стоимость для офисных помещений, в результате получим следующие безразмерные относительные величины:

для офисных помещений — 1,00;

для торговых помещений — 1,33;

для помещений предприятий сферы услуг — 0,80;

для помещений предприятий общественного питания — 1,20.

Несмотря на простоту такого подхода, его применение требует очень скрупулезного подбора и анализа исходной информации — средние стоимости необходимо рассчитывать по объектам, которые несущественно отличаются по другим ценно-формирующим факторам, т.е. являются вполне сравнимыми по техническому состоянию, местоположению, расположению в здании и т.д.

В практическом использовании удобна шкала качественных оценок “1–9” (таблица №3.1), так как она позволяет учесть степень отличия и имеет наименьшее среднеквадратическое отклонение.

Таблица №3.1 - Шкала качественных оценок «1-9»

Градация оценки фактора	Значение порядковой шкалы «1-9»
Наихудшее значение фактора	1-2
Незначительное преимущество	2-4
Значительное преимущество	5-6
Явное преимущество	7-8
Абсолютное преимущество	9

Рассмотрим конкретный пример. Требуется определить рыночную стоимость 2-х комнатной квартиры, расположенной на втором этаже жилого дома в Хамзинском районе. Для оценки сравнительным подходом были подобраны шесть объектов-аналогов. Для удобства анализа имеющиеся данные представлены в таблице № 3.2.

Таблица №3.2- Первичные данные по объектам-аналогам и объекту оценки

Наименование объекта	Цена за единицу общей площади, дол. США	Общая площадь квартиры, м2	Уровень внутренней отделки	Этаж - ность	Местоположение	Наличие дополнительных удобств
Объект оценки		49,24	Хорошее	2	Хамзинский р-он	-
Аналог 1.	460	50	Среднее	4	Миробадский р-он	Желез. Дверь. кондиционер БК
Аналог 2.	442	52	Евроремонт	4	Хамзинский р-он	Желез. Дверь, сплит-система
Аналог 3.	491	57	хорошее	3	Юнусабадский р-он	Желез. Дверь, сплит-система
Аналог 4.	367	60	Среднее	8	Хамзинский р-он	Желез. дверь
Аналог 5.	509	55	Хорошее	1	Хамзинский р-он	Желез. дверь
Аналог 6.	417	60	среднее	7	Мирзо-Улугбекский р-он	Желез. Дверь

В процессе отбора наиболее существенных ценно-образующих факторов оценщик отдал предпочтение следующим количественным и качественным характеристикам:

- Цена за единицу общей площади квартиры;
- Общая площадь квартиры;
- Уровень внутренней отделки помещений;
- Этажность;
- Местоположение;
- Наличие дополнительных удобств.

Из отобранных характеристик качественными являются оценки местоположения, уровня отделки и наличия дополнительных удобств. Для того чтобы перевести качественные характеристики в количественные, проранжируем объекты-аналоги по мере улучшения местоположения для выбранного вида деловой активности и уровня внутренней отделки помещений с помощью предложенной шкалы "1–9". Для учета наличия дополнительных удобств воспользуемся бинарной переменной, принимающей значение 1, в случае наличия дополнительных удобств и значение 0 — в случае его отсутствия.

С учетом кодировки качественных характеристик выделим отобранные ценно-формирующие факторы в отдельную таблицу №3.3.

Таблицы №3.3 - Значение ценно-формирующих факторов

Наименование объекта	Уровень внутренней отделки	Этажность	Местоположение	Наличие дополнительных удобств	Общая площадь квартиры, м2	Цена за единицу общей площади, дол. США
Объект оценки	6	2	2	0	49,24	
Аналог 1	5	4	4	1	50	460
Аналог 2	8	4	2	1	52	442
Аналог 3	6	3	3	1	57	491
Аналог 4	5	8	2	0	60	367
Аналог 5	6	1	2	1	55	509
Аналог 6	5	7	6	0	60	417

Сформируем матрицы ΔX и C в соответствии:

$\Delta X =$	1	-1	2	2	1	0,76
	1	2	2	0	1	2,76
	1	0	1	1	1	7,76
	1	-1	6	0	0	10,76
	1	0	-1	0	1	5,76
	1	-1	5	4	0	10,76

$C =$	460
	442
	491
	367
	509
	417

Матрица обратная к матрице ΔX , будет иметь следующий вид:

$\Delta X^{-1} =$	0,236954	0,618477	-3,8599	0,153503	3,004467	0,846497
	-0,25888	0,370558	-0,09137	-0,15228	-0,0203	0,152284
	0,081218	0,040609	0,263959	0,106599	-0,38579	-0,1066
	0,020305	0,010152	0,06599	-0,22335	-0,09645	0,22335
	0,370558	-0,31472	2,954315	-0,07614	-2,01015	-0,92386
	-0,09137	-0,04569	0,203046	0,005076	-0,06599	-0,00508

На основании полученных данных можно рассчитать элементы матрицы C по формуле:

$C =$	C_0	425,7543
	C_1	-2,88325
	C_2	-16,7817
	C_3	8,304569
	C_4	45,55838
	C_5	3,629442

Элемент C_0 является средней рыночной стоимостью 1 м² для оцениваемого объекта недвижимости. Следовательно, стоимость всего объекта оценки составляет

$$C_1 = 49,24 \times 425,7543 = 20\,964 \text{ дол. США.} \times 1694,8 \text{ сум} = 35\,514\,693 \text{ сум}$$

Итого с учетом округления:

35 500 000 сум

Остальные элементы полученной матрицы C можно интерпретировать следующим образом:

$\Delta C1 = -2,78$ дол. — поправка к стоимости 1 м² объекта недвижимости при ухудшении его уровня внутренней отделки на один балл;

$\Delta C2 = -16,78$ дол. — поправка к стоимости 1 м² объекта недвижимости при увеличении его этажности на 1%;

$\Delta C3 = 8,3$ дол. — поправка к стоимости 1 м² объекта недвижимости при улучшении его местоположения один балл;

$\Delta C4 = 45,55$ дол. — поправка к стоимости 1 м² объекта недвижимости при увеличении дополнительных удобств;

$\Delta C5 = 3,63$. — поправка на долю общей площади; при увеличении доли общей площади на 1% .

На основе вышеизложенного, применяем следующие весовые коэффициенты, отражающие достоверность использования каждого подхода для определения итоговой рыночной стоимости:

затратный подход – 0,4;

сравнительный подход – 0,6.

Итоговая стоимость определяется как сумма произведений стоимостей, определенных соответствующими методами на соответствующие весовые коэффициенты.

Общий вес рыночной стоимости принимается равным 100%. Таким образом, по мнению Оценщика, удельные веса каждого подхода в рыночной стоимости объекта оценки распределяются следующим образом:

Таблица №3.4 – Согласование результатов оценки.

Подходы к оценке	Величина стоимости, Сум	Удельный вес	Согласованная стоимость, сум
Затратный подход	20 467 573	40%	8 187 029
Сравнительный подход	35 500 000	60%	21 300 000
ИТОГО			29 487 029
С учетом округления			29 000 000

Основываясь на фактах, предположениях и примененных в настоящей курсовой работе методиках оценки, мы пришла к следующему заключению: согласованная величина рыночной стоимости оцениваемого жилого дома, расположенной по адресу: г.Ташкент, Хамзинский район, улица Лисунова 1а, дом 21, квартира 4, составляет на дату оценки:

$$C = \underline{29\,000\,000 \text{ сум}}$$

Прописью: двадцать девять миллионов сум.

Величина оценочной стоимости объекта является рекомендательной и определена без учета НДС.

Полученная величина стоимости объекта оценки уже рассчитана с учетом всех различий между ним и объектами-аналогами. Численные значения поправок Δc_j должны быть проанализированы оценщиком на здравый смысл, а именно: согласуется ли знак и величина каждой конкретной поправки с направлением и значимостью влияния соответствующего ценно-формирующего фактора на стоимость объекта. В случае нарушения логического смысла этих показателей необходимо:

- пересмотреть кодировку качественных переменных (может, стоит воспользоваться другой шкалой);
- более критично подойти к отбору объектов-аналогов, так как такое несоответствие может объясняться существованием значимых отличий в факторах, по которым не проводилось сравнение.

Для освоения предложенной методики рекомендуем самостоятельно реализовать расчеты рассмотренного примера в MS Excel.

В итоге все ваши усилия позволят получить обоснованно-расчетный доказательный результат оценки, который, как уже отмечалось, должен быть проверен на соответствие здравому смыслу как с точки зрения потенциального продавца или покупателя, так и с точки зрения

потенциального оппонента, в качестве которого могут выступать представители любых контролирующих органов и суда.

По моему твердому убеждению, искусство оценки прежде всего проявляется в выборе обоснованной методологии, использовании репрезентативных исходных данных, проведении корректных формализованных расчетов и в умении аргументировано убедить все стороны, заинтересованные в оценке, в правильности и корректности ее результатов.

3.2. Создание единой информационной базы по объектам сравнения

Информационная база оценки - основа процесса оценки рыночной стоимости имущества. В настоящее время имеется ряд структур государственных и негосударственных, которые занимаются сбором данных по сделкам купли-продажи объектов собственности. В этих данных неполные сведения. Они разрозненны по ведомствам и типам. Кроме того, затруднено официальное получение информации из соответствующих организаций об объектах собственности, их собственниках и дееспособности граждан, участвующих в сделках. Поэтому актуальным становится вопрос систематизирования и приведения к единому стандартизованному порядку дальнейшего использования баз данных в качестве обоснованной информации.

Систематизация и создание единой базы данных по оценочной деятельности предполагает унификацию всех имеющихся баз с целью их практического использования в повседневной деятельности оценочных структур. (В настоящее время все оценочные структуры по своему усмотрению создают базы данных. Состав и структура предоставления данных различны и имеют неполные сведения. В этой связи их обобщение для дальнейшего практического использования не представляется возможным.) Для решения данной задачи необходимо разработать единые

формы стандартизированного описания данных по классам объектов оценки и обобщить формы, позволяющие создать единую информационную базу данных по классам объектов оценки, а также по оценочной деятельности оценочных структур в целом. Это даст возможность разработать электронную версию базы данных по объектам собственности с применением единой программной оболочки, что позволит в дальнейшем автоматизировать создание базы данных с применением новых информационных технологий.

Таким образом, создание единой информационной базы данных позволит эффективно использовать оценочную деятельность по всей республике и повысить качество оценочных услуг.

ЗАКЛЮЧЕНИЕ

Развитие оценочной деятельности является неотъемлемой частью процесса реформирования экономики и создания правового демократического государства в Республике Узбекистан.

В ходе масштабных экономических реформ, осуществляемых в нашей стране под руководством Президента Ислама Каримова, созданы механизмы развития всех сегментов рынка. Неотъемлемой частью современных рыночных отношений являются сделки с недвижимостью.

По мере становления и развития рынка недвижимости в Узбекистане повышается значимость результатов оценки, полученных с помощью сравнительного подхода.

Сущность рыночного подхода к оценке стоимости недвижимости состоит в формировании заключения о рыночной стоимости объекта на основании обработки данных о ценах сделок (купли-продажи или аренды) с объектами, подобными (аналогичными) объекту оценки по набору ценообразующих факторов (объектами сравнения). Метод сравнения продаж наиболее действенен для объектов недвижимости, по которым имеется достаточное количество информации о недавних сделках купли-продажи. Если такая недвижимость на рынке продаж отсутствует, метод сравнения продаж не применим.

Этот подход использует информацию по продажам объектов, сравнимых с оцениваемым объектом. Преимущество данного подхода состоит в его способности учитывать реакцию продавцов и покупателей на сложившуюся конъюнктуру рынка. Его недостаток состоит в том, что практически невозможно найти два полностью идентичных объекта, а различия между ними не всегда можно с достаточной точностью вычлениить и количественно оценить. Использование подхода наиболее привлекательно, когда имеется достаточная и надежная рыночная информация о сопоставимых сделках.

Сравнительный подход отражает ту цену, которая может возникнуть на рынке с учетом всех тенденций рынка и предпочтений покупателей. Применение сравнительного подхода считается весьма достоверным, так как сопоставлялись совершенные сделки купли-продажи объектов, сопоставимых с оцениваемым. При измерении корректировок использовались количественные методики, процентные. Таким образом, данный метод считается надежным способом определения рыночной стоимости оцениваемого объекта, и в большей мере отражает существующую ситуацию на рынке.

Рыночный подход имеет ряд техник факторного анализа, таких как:

- техника парного сравнения цен сделок;
- техника построения трендов;
- техники линейной алгебры;
- техника множественного регрессионного анализа.

В данной работе рассматривалась техника линейной алгебры, основанной на применение замкнутых систем алгебраических уравнений (число сделок превышает число элементов сравнения).

Объектом исследования данной работы является жилая квартира в г.Ташкенте. Оценка недвижимости была произведена затратным и сравнительным подходом. Основываясь на фактах, предположениях и примененных в настоящей работе методиках оценки, мы пришли к следующему заключению: согласованная величина рыночной стоимости оцениваемого жилого квартиры, расположенной по адресу: г.Ташкент, Хамзинский район, улица Лисунова 1а, дом 21, квартира 4: 29 000 000 сум.

При применении техники линейной алгебры, а в частности матричного метода, стоимость данной квартиры составляет 29 000 000 сум.

Привлечение для расчета стоимости в рамках сравнительного подхода современных математических методов позволяет преодолеть влияние субъективизма оценщика.

Вычислительные процедуры данного метода не вызовут затруднений при наличии навыков работы в MS Excel, так как встроенные возможности данной программы позволяют выполнять все действия с матрицами.

В итоге все ваши усилия позволят получить обоснованно-расчетный доказательный результат оценки, который, как уже отмечалось, должен быть проверен на соответствие здравому смыслу как с точки зрения потенциального продавца или покупателя, так и с точки зрения потенциального оппонента, в качестве которого могут выступать представители любых контролирующих органов и суда.

Также для совершенствования оценки объектов недвижимости сравнительным (рыночным) подходом рекомендуется создание единой базы по объектам сравнения. Для решения данной задачи необходимо разработать единые формы стандартизированного описания данных по классам объектов оценки и обобщить формы, позволяющие создать единую информационную базу данных по классам объектов оценки, а также по оценочной деятельности оценочных структур в целом. Это даст возможность разработать электронную версию базы данных по объектам собственности с применением единой программной оболочки, что позволит в дальнейшем автоматизировать создание базы данных с применением новых информационных технологий.

Таким образом, создание единой информационной базы данных позволит эффективно использовать оценочную деятельность по всей республике и повысить качество оценочных услуг.

СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННОЙ ЛИТЕРАТУРЫ

Постановления и Указы Президента, нормативные документы Республики Узбекистан

1. «Все наши устремления и программы – во имя дальнейшего развития Родины и повышения благосостояния народа». Доклад Президента Республики Узбекистан Каримов И.А. на заседании правительства по итогам социально-экономического развития Узбекистана в 2010 г. и важнейшим приоритетам на 2011г.
2. Гражданский кодекс Республики Узбекистан. Введен в действие с 1 марта 1997 года Постановлением Олий Мажлиса РУз от 29.08.1996г. №257- I
3. Закон РУз от 19.08.1999г. №811-I «Об оценочной деятельности».
4. Национальный стандарт оценки имущества РУз (НСОИ №1). Утвержден Постановлением Госкомимущества от 14.06.2006г. №01/19-19, зарегистрированным МЮ24.07.2006г. №1604 «Общие понятия и принципы оценки».
5. Национальный стандарт оценки имущества РУз (НСОИ №2) Утвержден Постановлением Госкомимущества от 14.06.2006г. №01/19-20, зарегистрированным МЮ24.07.2006г. №1605 «Рыночная стоимость как база оценки».
6. Национальный стандарт оценки имущества РУз (НСОИ №3) Утвержден Постановлением Госкомимущества от 14.06.2006г. №01/19-21, зарегистрированным МЮ24.07.2006г. №1606 «Базы оценки, отличные от рыночной стоимости».
7. Национальный стандарт оценки имущества РУз (НСОИ №5) Утвержден Постановлением Госкомимущества от 14.06.2006г. №01/19-23, зарегистрированным МЮ24.07.2006г. №1608 «Оценка для обеспечения ссуд, залладных и долговых обязательств».
8. Сборник №2 укрупненных показателей восстановительной стоимости строений и сооружений индивидуальной постройки в городах и городских

поселениях и сельской местности РУз. Узбекское Агентство «Узкоммунхизмат». Ташкент 2001 г.

Работы Президента

9. Каримов И.А. Мировой финансово-экономический кризис, пути и меры его преодоления в условиях Узбекистана. Ташкент «Узбекистан» 2009 г.
10. Каримов И.А. «Узбекистан по пути углубления экономических реформ.» - Т.: «Узбекистон», 1995.
11. Каримов И.А. «Узбекистан на пороге XXI века: угрозы безопасности, условия и гарантия прогресса.» – Т.: «Узбекистон», 1997

Специальная литература

12. Туйчиев Н., Мирхашимов А., Плахти К. «Кучмас мулкни бахолаш асослари». Т. 2000 й.
13. Р.Х.Алимов, Б.Б.Беркинов, А.Н.Кравченко, Б.Ю.Ходиев. «Оценка недвижимости». Т. 2005 г.
14. Григорьев В.В., Сегидинов А.А. «Оценка объектов недвижимости» М., Инфра - М, 1997 г.
15. Харрисон Г.С. «Оценка недвижимости». РИО, 1994 г.
16. Вечер Н.Ф Ольховский А.А Инвестиции в коммерческую недвижимость СПб.: 2005.
17. Тэпман Л. Н. Оценка недвижимости. ЮНИТИ 2005
18. Иванова Е. Н. Оценка недвижимости. М.: 2007
19. Фридман. Д, Ордуэй. Н. Анализ и оценка приносящей доход недвижимости М.:, Дело, 1998
20. Балабанов И.Л. Экономика недвижимости. Краткий курс. - СПб.: Питер, 2001.
21. Горемыкин. В.А. Экономика недвижимости. Учебник. М.: Маркетинг, 2002.
22. Крутик А.Б., Горенбургов М.А., Горенбургов Ю.М. Экономика недвижимости. Учебник. — СПб.: Лань, 2001.
23. Оценка недвижимости. / Под ред. Грязновой А. Г., Федотовой М. А. -

М.: Финансы и статистика, 2002.

24. Федотова М.А., Уткин Э.А. Оценка недвижимости и бизнеса. Учебник.- М.: Гандем, 2000.
25. Экономика и управление недвижимостью. Учебник для вузов. / Под ред. Ресина В. И. – М.: Дело, 1999.
26. Балабанов И.Т. Экономика недвижимости. - СПб.: Питер, 2000.-452с.
27. Быстров А.В. и др. Недвижимость. Практическая энциклопедия. /Под ред. Радченко И.С.- М.: ГросМедиа, 2005.- 416с.
28. Гриненко С.В. Экономика недвижимости. Конспект лекций. Таганрог: Издательство ТРТУ, 2004. -302с.
29. Грабовый П.Г. Экономика и управление недвижимостью.- М.: ЮНИТИ, 2003.
30. Грязнова А.Г. Оценка недвижимости – М.: Финансы и статистика, 2004.
31. Крутик А.Б. Экономика недвижимости. - СПб.: Нева, 2004.
32. Ресин В.И. Экономика недвижимости. М.: Аист, 2004.
33. Фридман Д. Анализ и оценка приносящий доход недвижимости Финансы. - М.: БЕК, 2004.
34. Щербакова Н.А. Экономика недвижимости. – Ростов-на-Дону: Феникс, 2004.

Ресурсы интернета

35. www.gkaz.uz
36. www.gov.uz
37. www.press-service.uz
38. www.review.uz
39. http://www.labrate.ru/laws/20080424_postanovlenie_prezidenta-843_ocenka-uz.htm
40. <http://subscribe.ru/archive/economics.school.appraisers.news/200812/14142013.html>
41. <http://www.oo.uz/>

АКТ

Внедрения на практику

Рассмотрев диссертационную работу Ишмухамедовой Адели Шамильевны магистрантки по специальности «Оценка имущества», на тему «Особенности оценки объектов недвижимости сравнительным подходом», оценочная компания «Grant Thornton Valuation» выявляет ряд существенных и научных новшеств и практических предложения.

Рост рынка оценочных услуг уже сегодня объективно обуславливает необходимость более фундаментальной разработки и совершенствования научных основ, а так же методологии оценки имущества и нематериальных активов в рыночных условиях с учетом региональных, специфических особенностей Узбекистана и в соответствии с международным опытом и стандартами оценки.

Данная работа магистрантки Ишмухамедовой А.Ш. безусловно пробуждает особый интерес и одобрение со стороны профессионалов серы оценки, что может положительно влиять на дальнейшие исследования магистрантки в этом направлении.

Руководитель



Пахоменко О.В.

ООО «Grant Thornton Valuation»

