

UDK: 65014.1

К ВОПРОСУ ПРИНУДИТЕЛЬНОГО ИЗЪЯТИЯ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ И УСТАНОВЛЕНИЕ ИХ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ

М.К. Зияев, А.Н. Джабриев, Н.У. Юсупджанова, С.О. Ибрагимов, Х.М. Бегматов

Аннотация. В работе рассматриваются вопросы оценки недвижимого имущества юридических и физических лиц, подлежащих к принудительному изъятию, частной собственности для государственных, социальных и общественных нужд.

Ключевые слова. Рынок недвижимости, материальный и моральный компенсация, экспроприация частной собственности.

Научная новизна. Предлагается методика оценки рыночной стоимости объектов недвижимости при экспроприации с использованием метода множественной корреляции наиболее достоверным и обоснованным способом.

Быстрое развитие рынка недвижимости и строительной отрасли в целом, особенно за последние 5 лет, привело к перепланировки городской инфраструктуры и как результат к большому объему сноса различных объектов недвижимости. Вопрос объективной оценки объектов недвижимости подлежащих принудительному изъятию получило особенную актуальность.

Анализ и результаты

Теоретические вопросы принудительного изъятия недвижимости рассмотрена в многих работах зарубежных авторов, (4,5) где они рассматривает нормативно правовые основы и опыт экспроприации недвижимости в США и странах Европейского Союза. Исследование такого характера в нашей Республики очень незначительные и носят общий характер, т.е. не рассматривается вопросы оценки стоимости возмещения.

Оценочная деятельность основана на единых национальных стандартах оценки (ЕНСО) – от 01.05.2020 г. ЕНСО включает в себя принципы, подхода и методы оценки имущества. В оценочной практики применяются как известно, три подхода:

- затратный; - доходный; - сравнительный.

В нашем исследовании объектом оценки принять жилой дом. Для расчета отдельных показателей использован долларовой эквивалент на 1 марта 2022г. Официальный курс ЦБ Республики Узбекистан составил 10872,41 сум за 1 доллар США (www.cbu.uz). Рассмотрен оценка объекта недвижимости традиционными подходами исходные данные приведено таблица 1, 2,3.

Средняя стоимость жилья по Ташкенту в зависимости от конструктивного материала (за кв.м)

Таблица №1

	2020	2021	Изменения %
Кирпич	585	599	+2
Панель	526	533	+1
Средняя цена	552	561	+2

Средняя стоимость 1 кв.м. жилья в зависимости от удаленности от центра

Таблица №2

Круговой сегмент (от центр.точки)	зона	Декабрь 2020			Январь 2021		
		Среднее	Кирпич	Панель	Среднее	Кирпич	Панель
Центр (0-3,7) км	1 Зона	740	746	731	760	772	732

1-круговой сегмент (3,7-3.9 км)	2 Зона	549	562	534	555	572	538
	3 Зона	515	505	535	501	497	520
	4 Зона	572	583	556	588	602	560
2-круговой сегмент (8,9-14,4 км)	5 Зона	526	545	528	522	535	520
	6 Зона	455	488	439	456	488	443
	7 Зона	465	476	460	457	463	454
	8 Зона	530	560	515	538	572	525
3-круговой сегмент от 7,6 км	9 Зона	535	568	527	546	580	535
	10 Зона	459	455	462	460	448	466

Изменения цен на жилье в зависимости от материала и зоны (%)

Таблица №3

Круговой сегмент (от центр.точки)	Зона	За Декабрь 2019г. – Январь 2020 г.		
		Среднее	Кирпич	Панель
Центр (0-3,7) км	1 Зона	+3	+3	0
1-круговой сегмент (3,7-3.9 км)	2 Зона	+1	+2	+1
	3 Зона	-3	-2	-3
	4 Зона	+3	+3	+1
2-круговой сегмент (8,9-14,4 км)	5 Зона	-1	-2	-2
	6 Зона	0	0	+1
	7 Зона	-2	-3	-1
	8 Зона	+2	+2	+2
	9 Зона	+2	+2	+2
3-круговой сегмент от 7,6 км	10 Зона	0	-2	+1

В результате проведение расчетов традиционным методом установлено стоимость исследуемого объекта смотрите таблице.

Итоговый стоимость объекта.

Таблица №4

Наименование	Стоимость, сум	Удельный вес	Рыночная стоимость, сум
Затратный	1 089 541 212	0,5	544 770 606
Сравнения продаж	1 519 783 169	0,5	759 891 585
Всего, сум			1 304 662 191

Этот же объект оценен методом множественной корреляции.

Главное значение, на которое стоит ориентироваться при регрессионной модели это R-квадрат. Он показывает качество модели, чем выше R-квадрат, тем выше качество модели. R-квадрат меньше 0,5 обозначает, что зависимость плохая, если выше то зависимость хорошая (высокая). Это означает, что максимальная коэффициент это 1. В нашем случае оно равно 0,935. Означает зависимость высокая смотрите таблицу 5.

Расчетная схема

Таблица №5

№	Адрес	Цен, тыс сум за м ²	Расположение от центра км.	Расстояние до остановки общественного транспорта км	Жилая площадь м ²	Нежилая площадь м ²	Площадь незастроенного земельного участка, м ²	Количество комнат (помещений)
		Y	X1	X2	X3	X4	X5	X6
1	Ташкентская область, Зангиотинский район	4744324,40	2,50	0,17	165,00	110,00	255,00	8,00
2	Ташкентская область, Зангиотинский район	5134193,60	2,70	0,30	225,00	135,00	240,00	10,00
3	Ташкентская область, Зангиотинский район	4910120,60	3,20	0,50	190,00	120,00	340,00	9,00
4	Ташкентская область, Зангиотинский район	5125950,10	2,30	0,20	223,00	180,00	377,00	10,00
5	Ташкентская область, Зангиотинский район	4981540,62	3,1	0,2	198	156	311	10
6	Ташкентская область, Зангиотинский район	5236877,47	2,15	0,24	284	162	418	12
7	Ташкентская область, Зангиотинский район	6874168,84	1,55	0,05	219	125	329	11
8	Ташкентская область, Зангиотинский район	5741064,11	2,95	0,12	250	202	535	12
9	Ташкентская область, Зангиотинский район	6088549,54	2,5	0,075	281	219	473	14
10	Ташкентская область, Зангиотинский район, пос. Узгариш	Y	1,7	0,15	161,7	159,8	316	8

Результаты вычислений представлены в таблице №6.

Значения переменных

Таблица №6

	Коэффициенты
Y-пересечение	4471679,724
Переменная X 1	-710127,0071
Переменная X 2	843071,4205
Переменная X 3	-29773,03828
Переменная X 4	-4289,447353
Переменная X 5	312,451676
Переменная X 6	9333714,1726

Результаты расчета

Таблица №7

<i>Регрессионная статистика</i>	
Множественный R	0,967221676
R-квадрат	0,93551777
Нормированный R-квадрат	0,742071079
Стандартная ошибка	348857,6574
Наблюдения	9

Таким образом значение зависимой переменной по результатам оценки составило $Y = 5\,459\,618,66 \text{ сум/м}^2$

Отсюда, рыночная стоимость оцениваемого объекта недвижимости равна $321,6 \text{ м}^2 \times 5\,459\,618,66 = 1\,755\,813\,361$ сум.

Выводы.

1. Сопоставление результатов оценки объекта недвижимости традиционными методами и методом множественной регрессе показано значительное расхождение

- 1 304 662 191 (традиционный)

- 1 755 813 361 (множественной регрессной) и составил более 25%.

2. При использовании традиционных методов, результат по большей части зависит от субъективных факторов, суждения и квалификации оценщика, в то время при регрессионном анализе, результат полностью основан на статистических данных исключает возможность человеческого влияния на результат.

3. Использование регрессионной модели требует большого количества достоверных статистических данных по проведенным операциям о купле продажи объектов аналогов, что на практике не всегда возможно.

Список использованной литературы

1. Закон Республики Узбекистан «Об оценочной деятельности» от 19.09.1999 г., № 811-И.
2. Единые национальные стандарты оценки имущества.
3. Сборник №28 «Украпленные показатели восстановительной стоимости жилых, общественных зданий и сооружений коммунально-бытового назначения для переоценки основных фондов», М., Стройиздат, 1970г.
4. William McCluskey and Frances Plimmer, "The Routledge Handbook of Contemporary Issues in Expropriation" – New York, 2019
5. Elli Pagourtzi, Vassilis Assimakopoulos and oth., " Real estate appraisal: a review of valuation methods" – Journal of property Investment and Finance, 2003: 383-401.
6. Н.Е.Симонов, Методы оценки и техничеккой экспертизы недвижимости М.2006 г.
7. Н.Хастингс, Д.Ш.Пикок Справочник по статичтичским распределениям. М.1980 г
8. В.М.Жуковская, И.Б.Мугник Факторный анализ в социально экономических исследованиях. М.1986 г
9. WWW. Lex.uz
10. WWW/ Olx.uz