

ИСПОЛЬЗОВАНИЕ ДОСТУПНЫХ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ НЕДВИЖИМОСТИ

Докторант Бердибаева Гулиза Бердибай кизи
Ташкентский архитектурно-строительный университет, Uzbekistan
Email: bbguliza@gmail.com

Аннотация: В данной статье объясняются объекты недвижимости вместе с примерами основных подходов, используемых в оценочной деятельности, с момента их появления до наших дней.

Ключевые слова: объекты недвижимости, рынок недвижимости, процесс оценки недвижимости, значимость оценки, основные доступные подходы к оценке.

Первая деятельность по оценке имущества восходит к 18 веку. В 18 веке основная цель оценки была связана с налогообложением. Оценка имущества была начата в Милане (1718-1759) и Тироле (1771-1784).¹

В начале 19 века в большинстве стран Западной Европы велись кадастровые работы, которые осуществляли описание, регистрацию и оценку недвижимого имущества. Первая оценка национального богатства в Европе была проведена в 1664 английским экономистом У. Петти. Позже процесс оценки недвижимости начался и в других странах Европы. Например: во Франции национальное богатство впервые было оценено в 1789 г., в США — в 1805 г., а в России — в 1864 г.²

К 1853 г. возникающие методологические проблемы измерения национального богатства стали главной темой международных статистических конгрессов. К 1947 году была основана Международная ассоциация по изучению национального дохода и богатства, а с 1966 года ассоциация издает журнал под названием «Обзор доходов и богатства».³

Оценочная деятельность и понятия, связанные с оценкой, появились в нашей стране относительно недавно, что было вызвано началом процесса перехода экономики от административно-командного управления к рыночным методам. В переходный период государство взяло на себя основную ответственность за проведение реформ.

Формирование правового государства и экономической системы на основе рыночных отношений является основной целью реформ, проводимых в настоящее время в нашей республике. Развитие рыночных механизмов, в свою очередь, требует формирования конкурентной среды во всех отраслях экономики. На решение этих вопросов направлена оценка различных объектов. Вопросы становления и развития правового государства включают в себя целый комплекс, охватывающий обеспечение равноправия всех членов общества, в том числе права собственности. Поэтому главной целью любого правового государства является защита этих прав и создание условий для их справедливой экономической оценки. Этот документ отвечает руководящим принципам устойчивого развития, сформулированным в Декларации тысячелетия Организации Объединенных Наций (принятой 8 сентября 2000 г. Резолюцией 55/2 Генеральной Ассамблеи, пункт 25), и является неотъемлемой частью процесса создания правовое демократическое государство в Республике Узбекистан⁴.

В настоящее время существуют десятки методов оценки недвижимости, которые сгруппированы в три основные группы подходов: затратный, доходный и сравнительный. Использование сравнительного подхода к государственной оценке недвижимости является наилучшим вариантом, так как этот подход чрезвычайно точен при определении

¹ www.wikipedia.com;

² www.vuzlit.ru;

³ vuzlit.ru

⁴ Экономика недвижимости, М. Икрамов, М. Мирахмедов, В. Ёдгоров, Д. Миржалилова

стоимости. Для коммерческой недвижимости преобладает доходный подход, в то время как затратный подход является наиболее подходящим вариантом для новых строительных проектов.

Факторы, влияющие на рыночную стоимость объектов недвижимости, подразделяются на объективные, т. е. факторы, не зависящие от отдельного участника сделки, и субъективные — факторы, на которые может влиять участник сделки. Объективные факторы, наблюдаемые в оценочной деятельности, в основном являются экономическими детерминантами, например, средний уровень конкретных цен сделок. Цена каждой конкретной сделки может формироваться под влиянием различных факторов и является случайной величиной около среднего уровня. Важным и сложным аспектом подхода к оценке затрат является определение морального износа. Как известно, моральный износ – это потеря полезности и стоимости объекта недвижимости независимо от причин, вызвавших ее.

При затратном подходе оценка рыночной стоимости земельного участка осуществляется только при наличии юридически оформленного права собственности на земельный участок (право собственности, право собственности и обязательственное право). При оценке объектов недвижимости с точки зрения затратного подхода на первый план выходит сумма всех материальных затрат, необходимых для их строительства.

Сравнительный подход основан на анализе рыночных продаж и используется для оценки большинства объектов недвижимости в условиях рыночной экономики. Он основан на рыночной информации, легко доступной оценщику, и позволяет делать простые логические суждения об объекте. Основное содержание процессов, осуществляемых в рамках сравнительного подхода, заключается в том, что покупатель объекта недвижимости не платит больше, чем цена покупки аналогичного объекта недвижимости. Применительно к недвижимости это означает: если объект подлежит обмену на рынке,

Для оценки недвижимости (стоимостной, сравнительной) в качестве объекта оценки возьмем квартиру, расположенную в Мирзо-Улугбекском районе города Ташкента.

Общие сведения об объекте оценки

Таблица 1

Описание комнаты	
Расположение	Республика Узбекистан, город Ташкент, Мирзо-Улугбекский район
Общая площадь квартиры, кв.м	66,26 кв.м
Наличие инженерных коммуникаций	Электричество - от городской сети; Горячая и холодная вода - от центральной сети; Канализация - подключена к городской сети; Газ - от городской сети; Система отопления - от центральной сети; Телефон; Кабельная сеть
Сейсмический индекс строительной площадки	Согласно микросейсмической карте г.Ташкента (КМК 2.01.03-96 «Строительство в сейсмических районах», приложение) здание находится в 9-бальной сейсмической зоне

Таблица 2

Описание улучшений	
Общее описание	Общая площадь многоэтажного жилого дома 66,26 кв.м.
Год постройки	1985 г.
Этаж / этаж	1 / 4

Качество сборки	Строительные работы - модель (на основе типового проекта) Отделочные работы отличные
Текущее использование	Как место жительства

При оценке 3-х комнатной квартиры в городе Ташкенте были выбраны 3 объекта, расположенных в городе Ташкенте и схожих с объектом оценки по своим характеристикам.

1 – общая информация об объекте

Таблица 3

Общее описание квартиры	
Расположение	Республика Узбекистан, город Ташкент, Мирзо-Улугбекский район
Общая площадь квартиры	75 кв.м
Количество комнат	3
Количество этажей	5 / 9
Наличие инженерных коммуникаций	Все доступно
Уровень обеспеченности мебелью и техникой	Есть мебель и техника
Техническое состояние	Отличный
Предложить цену объекта	895 689 830
Предлагаемая цена за 1 квадратный метр	11 942 531

2 – общая информация об объекте

Таблица 4

Общее описание квартиры	
Расположение	Республика Узбекистан, город Ташкент, Мирзо-Улугбекский район
Общая площадь квартиры	100 кв.м
Количество комнат	3
Количество этажей	8 / 9
Наличие инженерных коммуникаций	Все доступно
Уровень обеспеченности мебелью и техникой	Есть мебель и техника
Техническое состояние	Отличный
Предложить цену объекта	1 162 700 000
Предлагаемая цена за 1 квадратный метр	11 627 000

3 – общая информация об объекте

Таблица 5

Общее описание квартиры	
Расположение	Республика Узбекистан, город Ташкент, Мирзо-Улугбекский район
Общая площадь квартиры	75 кв.м
Количество комнат	3
Количество этажей	9 / 9
Наличие инженерных коммуникаций	Все доступно
Уровень обеспеченности мебелью и техникой	Есть мебель и техника
Техническое состояние	Отличный
Предложить цену объекта	819 175 000
Предлагаемая цена за 1 квадратный метр	10 922 333

Поскольку особых ограничений, связанных с эксплуатацией нашего объекта оценки и наших аналогов, нет, а также условия финансовой продажи одинаковые, дается сумма 0%. В процессе предпродажи было принято снижение цены - 5% (в среднем). Причина этого в том, что в процессе продажи объекта недвижимости на официальном сайте агентства недвижимости ООО «SION GROUP» цена объекта может быть снижена

до 10%. Для каждого слоя устанавливается $\pm 2\%$, чтобы устранить разницу между слоями. Соответственно: 8% за то, что наш объект 1 находится на 5 этаже, 6% за то, что наш объект 2 находится на 8 этаже, и, наконец, 12% за то, что наш объект 3 расположен на 9 этаже. Если представить наши расчеты в табличной форме,

Таблица 6

Исходные данные к равному подходу			
Название	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Объект аналог	Квартира	Квартира	Квартира
Право собственности	Полное	Полное	Полное
Финансовые условия	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Продажа Условий	Типичный	Типичный	Типичный
Расходы после покупки	Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует
Данные выставления на торги	Текущая	Текущая	Текущая
Снижения цен в процессе торговли	Цена предсказания	Цена предсказания	Цена предсказания
Местоположения	г. Ташкент Мирза Улугбекского района.	г. Ташкент Мирза Улугбекского района.	г. Ташкент Мирза Улугбекского района.
Доступный инженерный набор	Все коммуникации имеют	Все коммуникации имеют	Все коммуникации имеют
Общая площадь	75 кв.м.	100 кв.м.	75 кв.м.
Строительство	Кирпичный	Кирпичный	Кирпичный
Этаж / этажность	5/9 этаж	8/9 этаж	9/9 этаж
Поддерживающие и дополнительные увеличения	Не имеется	Не имеется	Не имеется
Наличие мебель и техника	Тканевая мебель и техническое оборудование	Мебель и оборудование	Мебель и оборудование
Наличие дополнительных удобств	Не имеется	Не имеется	Не имеется
Техническое состояние	Отличное	Отличное	Отличное
Цена пражки (предложения), он е	79 999	110 000	77 500
Цена пражки (предложения), сумма	895 689 830	1 162 700 000	819 175 000
Цена за единицу квартиры, сум/кв.м.	11 942 531	11 627 000	10 922 333

Таблица 7

Расчет стоимости квартиры сравнительным подходом					
Элементы сравнения	Эд. изм.	Объект прост	Аналоговый		
			Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Цена предсказания	количество		895 689 830	1 162 700 000	819 175 000
Общая площадь	м2	66,26	75	100	75
Цена за единицу общей площади	сумма/м2		11 942 531	11 627 000	10 922 333
Право собственности		Полное	Полное	Полное	Полное
Коррекция	%		0%	0%	0%
Это верно	сумма/м2		11 942 531	11 627 000	10 922 333
Финансовые условия		Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Коррекция	%		0%	0%	0%
Это верно	сумма/м2		11 942 531	11 627 000	10 922 333
Продажа Условий		Типичный	Типичный	Типичный	Типичный
Коррекция	%		0%	0%	0%
Это верно	сумма/м2		11 942 531	11 627 000	10 922 333
Расходы после покупки		Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует
Коррекция	%		0%	0%	0%
Это верно	сумма/м2		11 942 531	11 627 000	10 922 333

Данные выставления на торги		Текущая	Текущая	Текущая	Текущая
Коррекция	%		0%	0%	0%
Это верно	сумма/м2		11 942 531	11 627 000	10 922 333
Снижения цен в процессе торговли		Рыночная стоимость	Цена предсказания	Цена предсказания	Цена предсказания
Коррекция	%		-5%	-5%	-5%
Строительство		Кирпич	Кирпичный	Кирпичный	Кирпичный
Коррекция			0%	0%	0%
Финансовые условия		Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Коррекция	%		0%	0%	0%
Местоположения		г. Ташкент Мирза Улугбекского района.	г. Ташкент Мирза Улугбекского района.	г. Ташкент Мирза Улугбекского района.	г. Ташкент Мирза Улугбекского района.
Коррекция	%		0%	0%	0%
Этаж / этажность		2/9 этаж	5/9 этаж	8/9 этаж	9/9 этаж
Коррекция	%		8%	6%	12%
Данные выставления на торги		Текущая	Текущая	Текущая	Текущая
Коррекция	%		0%	0%	0%
Доступный инженерный набор		Все коммуникации и имеют	Все коммуникации и имеют	Все коммуникации и имеют	Все коммуникации и имеют
Коррекция	%		0%	0%	0%
Наличие мебель и техника		Тканевая мебель и техническое оборудование	Мебель и оборудование	Мебель и оборудование	Мебель и оборудование
Коррекция	%		-3%	-3%	-3%
Наличие доп. удобств.		Не имеется	Не имеется	Не имеется	Не имеется
Коррекция	%		0%	0%	0%
Техническое состояние		Отличное	Отличное	Отличное	Отличное
Коррекция	%		0%	0%	0%
Отличный ремонт			0%	-2%	4%
Это верно	Сумма		11 942 531	11 394 460	11 359 227
Весовой коэффициент			0,33	0,34	0,33
Цена за единицу общей площади строения	сумма/м2	11 343 255	3 941 035	3 874 116	3 748 545
Стоимость - это объект	Сумма	751 604 000			

Для определения цены за 1 кв. м оцениваемого объекта складываем между собой цены 1 кв. м наших 3-х аналогов:

$$3\ 941\ 035 + 3\ 874\ 116 + 3\ 748\ 545 = 11\ 563\ 696,23 \text{ сум}$$

Затем умножаем найденное количество на восковую площадь нашего оцениваемого объекта:

$$11\ 563\ 629,23 * 66,26 = 766\ 210\ 512,1998 \text{ сум}$$

Итак, цена оцениваемого нами объекта равна 766 210 512 сумов.

Теперь посчитаем с затратным подходом. При оценке мы используем сборник TQUK (Обобщенная стоимость восстановления зданий и сооружений). Определяем строительный объем нашего оцениваемого объекта: $66,26 * 3 = 199 \text{ м}^3$

Находя по набору ТКУК наиболее близкий аналог, определяем его значение в единице измерения и определяем восстановительное значение в ценах 1991 г.: 405,8 для панельного дома и 411,4 для кирпичного дома с 1991 по 2003 г. расчетом по коэффициентам. Поскольку объект, который мы оцениваем, конкретен, мы получаем 411,4. Возьмем доход предпринимателя за 25%. Из-за хорошей сохранности оцениваемого

нами объекта и его структур скорость их распада составила 5,1%. Если мы сведем в таблицу наши текущие расчеты, это будет выглядеть так:

Расчет стоимости квартиры затратным подходом

Таблица 8

Краткие характеристики и техническое состояние конструктивных элементов						
Кв-ра имеет хорошую форму и плоскость	Общая площадь	66,26 кв.м	Об'ем	199 куб.м.		
Находится на 2 этаже 9 этажного дома	Высота	3,00 м				
Восстановительная стоимость 1 куб.м строительства аналога по УПВС(ГККИНП-18-076-03, табл. №27, графа "а")				119,30 сум		
Название элемента	Характеристика конструктивная			Техническое состояние		
Основы	Сборник железобетонных блоков			не выявлено		
стены, перегородки	Жженный кирпич			Хорошее		
Перекрытие	Дж/Б			Хорошее		
Кровля	Металлическая			Отличное		
Поли	Таркет и плитка			Отличное		
Проми	Оконные проемы из пластикового профиля, дверные проемы из МДФ			Отличное		
Отделочные работы	Повышенная отделка			Отличное		
Наименование конструктивных элементов по УПВС	Уд.вес аналог	Уд.вес это объект	Взвешен . много.	Физиология, %	Функц.износ, %	Иностранн ый интерес, %
Основы	7	6	0,4	5.1	0,0	0,0
Стены и Перегородки	25	5	1,3			
Перекрытие	9	5	0,5			
Крыша	2	5	0,1			
Поли	7	5	0,4			
Окно, дверь	13	5	0,7			
Отделочные работы	16	5	0,8			
Внутренние санитарно-технические и электромонтажные работы	14	5	0,7			
Другая работа	7	5	0,4			
Итого	100		5.1			
Общая об'емная квартира				199 куб.м.		
Стоимость оценочной единицы в ценах 1991 г, по таблицам Сборника УПВС				119,30 сум		
Поправочный коэффициент, характерный номер объекта подобен объекту:				1.10		
коррекция и сейсмичность - 8-бальная зона				1.1		
Исправление бесполезно				1		
Полностью отремонтированная квартира в основном доме 1991 года.				26085,90		
Договорной индекс Удорожания СМР на 2003 год.				411,4		
Индексы предприятий производителей по отраслям промышленности с 2003 по 01.12.2019				17 061		
Общая стоимость квартиры с ремонтом (без учета общей суммы)				183094199.3		
Прибыли девелоперы, %				25		
Накопленная сумма, %				5.1		
Стоимость квартиры с учетом прибыли девелопера и накопленного изана, сумма				217264154		
Стоимость квартиры, полученной затратным подходом, с учетом округления, сумма				217264000		

Таким образом, при расчете затратным подходом цена объекта составила 217 264 000 сумов.

Разница между стоимостью объекта оценки, определенной сравнительным и затратным подходом, представлена в следующей таблице:

Таблица 9

Район, на котором находится объект оценки	Цена определяется сравнительным подходом	Цена, определяемая в затратном подходе	Разница между, %
г.Ташкент, Мирзо-Улугбекский район	751 604 000	217 264 000	28.35

Нормальная разница между результатами оценок определена как 30%, и разница между нашими результатами тоже до 30%. Иногда разница между результатами может быть высокой, одной из причин этого является то, что затратный подход не учитывает

местонахождение объекта оценки. При этом пакет TQUK был утвержден и введен в действие в 2003 г., а информация в нем получена по состоянию на 1 января 1991 г.

Ссылки и интернет адреса

1. КМК 2.01.03-96 «Строительство в сейсмических районах»;
2. «Экономика недвижимости», Икрамов М., Мирахмедов М., Ёдгоров В., Миржалилова Д., Ташкент – 2018 г.;
3. www.wikipedia.com;
4. www.vuzlit.ru

УДК: 338.24:338.45