# {{ valuator\_company\_name }}

{{ company\_logo }}

**Сертификат №{{ license\_number }}, выданный Ассоциацией оценочных организаций Республики Узбекистан {{ license\_date }} года, предоставляющий право на осуществление оценочной деятельности**.

|  |
| --- |
| **«УТВЕРЖДАЮ»** |
| {{ valuator\_company\_name }} |
| (подпись) М.П. |

##### {{ valuator\_company\_name }}

**Лицензия на осуществление оценочной деятельности, выданный Ассоциацией оценочных организаций**

**Республики Узбекистан №{{ license\_number }}, от {{ license\_date }} года.**

О Т Ч Е Т

п о о ц е н к е н е д в и ж и м о с т и

## Рег. № {{ reg\_number }}

|  |  |
| --- | --- |
| Объект: | **Индивидуальный жилой дом** |
| Месторасположение: | **{{ administrative.oblast }} , {{ administrative.rayon }} , {{ address }}** |
| Вид стоимости: | **{{ price\_type }}** |
| Цель оценки: | **{{ valuation\_purpose }}** |
| Дата оценки: | **{{ contract\_date }}** |
| Дата контракта: | **{{ contract\_date }}** |
| Заказчик: | **{{ buyer\_name }}** |
| Собственник: | **{{ owner\_name }}** |

Фергана – 2025

# {{ valuator\_company\_name }}

{{ company\_logo }}

**Сертификат №{{ license\_number }}, выданный Ассоциацией оценочных организаций Республики Узбекистан {{ license\_date }} года, предоставляющий право на осуществление оценочной деятельности**.**.**

№ {{ reg\_number }} от {{ contract\_date }}

В соответствии с договором № {{ contract\_number }} от {{ contract\_date }}, {{ valuator\_company\_name }} осуществило определение рыночной стоимости объекта недвижимости:

**Индивидуальный жилой дом** общей площадью {{ total\_area }} м², включая жилую площадь — {{ living\_area }} м², расположенный на земельном участке площадью {{ land\_area }} м² по адресу: {{ administrative.oblast }}, {{ administrative.rayon }}, {{ address }}.

Собственник объекта — {{ owner\_name }}.

**Цель оценки** — {{ valuation\_purpose }}.

Осмотр объекта и оценочные процедуры проведены по состоянию на {{ inspection\_date }}.

Оценка выполнена в соответствии с:

* Законом Республики Узбекистан «Об оценочной деятельности»;
* Единым национальным стандартом оценки имущества (ЕНСО);
* А также иными нормативными правовыми актами, регулирующими оценочную деятельность.

В необходимых случаях оценщиком учтены стандарты и методики, принятые в международной и отечественной практике оценки недвижимости.

Результаты оценки отражают фактическое состояние объекта, рыночную конъюнктуру и экономические особенности на дату оценки. Все выводы, содержащиеся в настоящем Отчёте, основаны на профессиональных суждениях оценщика, результатах рыночного анализа и расчетах, приведённых в соответствующих разделах.

**Важно**: Отчёт должен рассматриваться в полном объёме, с учётом всех допущений, ограничений и пояснений. Использование отдельных его частей вне контекста полного документа недопустимо.

**Рыночная стоимость объекта оценки по состоянию на {{ contract\_date }} составляет:**

##### {{ agreement.edited\_final\_cost }} сум.

**({{ agreement.amount\_in\_words }})**

Если у Вас возникнут какие-либо вопросы, пожалуйста, обращайтесь непосредственно к нам.

***Благодарим за возможность оказать Вам услугу!***

**С уважением, Оценщик**

**{{** valuator\_company\_name **}} {{ appraiser\_cutted\_name }}**

### ВВЕДЕНИЕ

Целью настоящего Отчёта является обоснование рыночной стоимости объекта недвижимости — **индивидуального жилого дома**, расположенного по адресу: {{ administrative.oblast }}, {{ administrative.rayon }}, {{ address }}, на земельном участке площадью {{ land\_area }} м². Собственник объекта — {{ owner\_name }}.

Оценка проведена в соответствии с законодательством Республики Узбекистан, включая Закон «Об оценочной деятельности», **Единый национальный стандарт оценки имущества (ЕНСО)**, а также иные нормативно-правовые акты и методические документы, регламентирующие деятельность оценщиков. В случае необходимости применялись положения международных стандартов оценки, соответствующие характеру объекта и цели оценки.

В ходе оценки использовались методы, принятые в отечественной и международной практике, с учётом профессионального опыта оценщика на рынке недвижимости Узбекистана.

**Информационная база оценки**

Для формирования обоснованных выводов и расчётов была использована разноплановая информационная база:

* **Рыночная информация**: предложения и сделки на рынке недвижимости, рекламные листинги, данные об арендных ставках;
* **Правовая документация**: свидетельства о собственности, кадастровые и правоустанавливающие документы;
* **Финансовые источники**: собственные ценовые базы, публикации в СМИ, данные специализированных агентств;
* **Общеэкономическая и отраслевая информация**: статистика Госкомстата, аналитические материалы Центра денежно-кредитной политики, специализированные обзоры;
* **Техническая документация**: кадастровые планы, проектно-сметная документация и иные источники.

Сбор и анализ информации позволили идентифицировать объект оценки, а также изучить текущие условия и тенденции на соответствующем сегменте рынка.

### Общие сведения.

| **Параметр** | **Значение** |
| --- | --- |
| **Объект оценки** | Недвижимое имущество: индивидуальный жилой дом общей площадью {{ total\_area }} м², на земельном участке площадью {{ land\_area }} м² |
| **Адрес объекта оценки** | {{administrative.oblast }}, {{ administrative.rayon }}, {{ address }} |
| **Собственник** | {{ owner\_name }} |
| **Основание для оценки** | Договор №{{ contract\_number }} от {{ contract\_date }} |
| **Цель оценки** | {{ valuation\_purpose }} |
| **Дата оценки** | {{ contract\_date }} |
| **Дата осмотра объекта** | {{ inspection\_date }} |
| **Дата составления Отчёта** | {{ contract\_date }} |
| **Форма Отчёта** | Письменная, полная |
| **Курс валюты (ЦБ РУз)** | 1 USD = {{ exchange\_rate }} сум |

***СВЕДЕНИЯ ОБ ОЦЕНЩИКЕ***

| **Оценщик** | **{{ appraiser\_surname }} {{ appraiser\_name }}** |
| --- | --- |
| **Сертификат** | №{{ sertificate\_number }}, выдан {{ sertificate\_date }} Агентством по управлению государственными активами Республики Узбекистан |

***РЕКВИЗИТЫ СТОРОН***

| **Сторона** | **ФИО / Наименование** | **Реквизиты** |
| --- | --- | --- |
| **Заказчик** | {{ owner\_name }} | Паспорт: {{ buyer\_passport\_series }} {{ buyer\_passport\_number }}  Адрес проживания: {{ buyer\_adress }} |
| **Оценщик** | {{ valuator\_company\_name }} | Р/с: {{ bank\_account }}  ИНН: {{ valuator\_inn }}  Банк: {{ bank }}  МФО: {{ mfo }} |
| **Страховая компания** | {{ insurance\_name }} | Договор страхования №{{ insurance\_number }} от {{ insurance\_date }} |

### Последовательность определения стоимости объекта оценки.

Процесс оценки включал систему последовательных этапов — от постановки задания до передачи итогового отчёта Заказчику. Работы выполнялись в следующем порядке:

1. Получение задания и заключение договора на проведение оценки;
2. Сбор и анализ необходимой внутренней и внешней информации;
3. Проведение анализа наилучшего и наиболее эффективного использования объекта;
4. Обоснование выбора подходов и применение соответствующих методов оценки;
5. Согласование полученных результатов и формирование итогового заключения о рыночной стоимости;
6. Подготовка и передача Отчёта об оценке Заказчику.

### Результаты оценки.

Рыночная стоимость объекта недвижимости в значительной степени определяется предполагаемым типом его использования. Учитывая текущую рыночную ситуацию, проведённый анализ показал, что **фактическое использование признано наилучшим и наиболее эффективным (ННЭИ)** — *жилые помещения*.

В процессе оценки были рассмотрены три классических подхода:

* **Сравнительный подход** (основан на анализе продаж сопоставимых объектов);
* **Доходный подход** (капитализация потенциального дохода);
* **Затратный подход** (стоимость воссоздания с вычетом износа).

Все подходы опираются на **принцип замещения**, согласно которому рыночная стоимость объекта ограничена затратами на приобретение или строительство равнозначного аналога либо на приспособление существующего имущества под аналогичное использование.

С учётом цели оценки, характера объекта и доступности данных, был сделан следующий вывод:

**ТАБЛИЦА С РЕЗУЛЬТАТАМИ ПО ПОДХОДАМ**

| **Подход к оценке** | **Показатель** | **Стоимость (сум)** |
| --- | --- | --- |
| **Затратный подход** | Общая стоимость | {{ agreement.total\_cost\_value}} |
|  | В том числе: улучшения | {{ agreement.building\_cost }} |
|  | Стоимость права пользования землёй | {{ agreement.land\_cost }} |
| **Доходный подход** | — | Не применялся |
| **Сравнительный подход** | — | {{ agreement.comparative\_final\_cost\_value }} |

**Итоговая рыночная стоимость объекта оценки:**

**{{ agreement.edited\_final\_cost }} сум**

**( {{ agreement.amount\_in\_words }} )**

Расчётная величина относится к **единому объекту недвижимости**, включающему земельный участок и улучшения, и применяется исключительно в рамках целей, указанных в договоре на проведение оценки.

## *Структура Отчёта об оценке*

Настоящий Отчёт является единым документом, содержащим все необходимые обоснования, расчёты и выводы. Приложения являются его неотъемлемой частью. Структура документа соответствует стандартной логике проведения процедуры оценки:

### ****Раздел 1. Резюме и общая информация****

Содержит краткое изложение ключевых данных: цель и основания оценки, последовательность действий оценщика, методология и итоговая рыночная стоимость объекта.

### ****Раздел 2. Вводные положения****

Раздел подготовлен с учётом условий договора с Заказчиком. Включает описание объекта, цели и назначения оценки, характеристику имущественных прав, дату оценки, правовые основания и допущения, использованные в процессе оценки. Также приведено заявление о соответствии отчёта действующим стандартам.

### ****Раздел 3. Анализ рыночной и технической информации****

Включает:

* Описание социально-экономической ситуации в регионе;
* Характеристику рынка недвижимости, включая ценовые параметры и арендные ставки;
* Анализ физического и правового состояния объекта;
* Характеристику местоположения, земельного участка, улучшений и результатов технического обследования.

### ****Раздел 4. Анализ наилучшего и наиболее эффективного использования (ННЭИ)****

На основании анализа текущего использования и альтернативных сценариев сделан вывод о признании существующего использования — наилучшим и наиболее эффективным.

### ****Раздел 5. Расчёт стоимости объекта****

Приведено обоснование выбора подходов и применённых методов оценки:

* **Затратный подход** — определена стоимость воссоздания за вычетом износа, с учётом стоимости прав пользования землёй;
* **Сравнительный подход** — анализ продаж сопоставимых объектов с учётом корректировок;
* **Доходный подход** (если применим) — определение текущей стоимости будущих доходов, основанное на рыночных арендных ставках.

### ****Раздел 6. Согласование результатов и итоговая стоимость****

Проведён анализ применимости подходов, интерпретация полученных результатов и формулировка единой итоговой рыночной стоимости объекта.

### ****Приложения****

Включают:

* Фотоматериалы,
* Правоустанавливающие и технические документы,
* Пояснения к использованным терминам и источникам информации,
* Данные об оценщике и его сертификации.

##### ОПРЕДЕЛЕНИЕ ЗАДАНИЯ НА ОЦЕНКУ.

##### 1. Общие сведения

| **Параметр** | **Значение** |
| --- | --- |
| **Собственник** | {{ owner\_name }} |
| **Объект оценки** | Индивидуальный жилой дом |
| **Цель оценки** | {{ valuation\_purpose }} |
| **Вид стоимости** | {{ price\_type }} |
| **Дата оценки** | {{ contract\_date }} |
| **Срок выполнения оценки** | {{ contract\_date }} |

### ****2. Объект оценки****

**Описание:**

Оценке подлежит земельный участок с расположенными на нём улучшениями, находящийся в пользовании на праве пожизненного наследуемого владения и принадлежащий {{ owner\_name }}. Улучшения находятся в собственности того же лица.

**3. Характеристики объекта**

#### **3.1 Земельный участок**

| **№** | **Наименование** | **Адрес** | **Кадастровый номер** |
| --- | --- | --- | --- |
| 1 | Земельный участок ({{ land\_area }} м²) | {{ administrative.oblast }}, {{ administrative.rayon }}, {{ address }} | {{ cadastral\_number }} |

#### **3.2 Улучшения на участке**

{{ liters\_block }}

**4. Допущения и ограничительные условия**

1. Вся информация, предоставленная Заказчиком, считается достоверной, если не противоречит профессиональному опыту Оценщика.
2. Право собственности рассматривается как достаточное для рыночного оборота. Проверка правоустанавливающих документов не входит в компетенцию Оценщика.
3. Иллюстрации служат исключительно для визуализации.
4. Оценка не предполагает проведение технической экспертизы.
5. Считается, что состояние объекта на дату оценки соответствует состоянию при осмотре.
6. Источники информации считаются надёжными, но не гарантируется их абсолютная точность.
7. Использование отчёта допускается **только в рамках цели, указанной в договоре**. Разглашение требует письменного согласия.
8. Отчёт действителен **только в полном объёме**. Использование фрагментов недопустимо.
9. Заказчик освобождает Оценщика от возможных претензий третьих лиц, за исключением случаев доказанного мошенничества.
10. Оценщик не обязан участвовать в судебных разбирательствах без официального вызова.
11. Результаты оценки действительны на дату оценки. Оценщик не несёт ответственности за изменения рыночной конъюнктуры.
12. Отчёт выражает мнение Оценщика и не является гарантией продажи по указанной стоимости.

**5. Перечень исходной информации от Заказчика**

1. Свидетельство о праве собственности на улучшения;
2. Документ о праве пользования земельным участком;
3. Решение о выделении земельного участка (если имеется);
4. Кадастровые документы (участок, строения);
5. Документы об обременениях (если есть);
6. Информация о характеристиках улучшений;
7. Текущий режим использования объекта;
8. История владения;
9. Планы на реконструкцию или новое строительство;
10. Балансовая стоимость (для юр. лиц);
11. Финансовая информация: эксплуатационные расходы, доходы.

**6. Заключительные положения**

* Стороны стремятся к эффективному выполнению работ.
* Оценщик обязан сообщать о проблемах при сборе данных.
* При отсутствии информации допускается использование профессиональных допущений.
* Все изменения к ТЗ — только в письменной форме.
* Отчёт предоставляется Заказчику в 1 экземпляре в письменной форме.

**Заявление о соответствии.**

Настоящий Отчёт составлен полномочными представителями оценочной организации, имеющими соответствующее профессиональное образование и достаточный практический опыт в области оценки недвижимости.

Подписавшие данный Отчёт оценщики заявляют, что:

1. Оценка проведена и Отчёт составлен в соответствии с:
   * Законом Республики Узбекистан «Об оценочной деятельности»;
   * Национальными стандартами оценки имущества Республики Узбекистан (НСОИ);
   * Международными стандартами оценки (МСОИ).
2. Все факты, изложенные в настоящем Отчёте, проверены, являются достоверными и соответствуют действительности.
3. Представленные в Отчёте анализы, мнения и выводы основываются исключительно на профессиональных суждениях, допущениях и ограничениях, которые прямо указаны в документе.
4. Оценщики не имеют и не имели личной заинтересованности в отношении объекта оценки, его собственников или предполагаемых участников сделок, связанных с ним.
5. Вознаграждение за выполнение оценки не зависит от результатов оценки, суммы определённой стоимости, заключения сделки или иных внешних обстоятельств.
6. Оценщики лично произвели наружный и внутренний осмотр объекта, выполнили его техническую идентификацию, а также изучили представленные Заказчиком документы.
7. В процессе оценки никто, кроме подписавших данный Отчёт, не оказывал существенного влияния или помощи при выполнении ключевых этапов оценки.

# СБОР И АНАЛИЗ ИНФОРМАЦИИ

{{ regional\_market\_analysis }}

**Идентификация рынка недвижимости для оцениваемого объекта**

*Таблица 3.3 (информация из сайта davreestr.uz).*

{{ TABLE\_KADASTR }}

### Анализ объекта оценки.

* Площадь Земельного участка – {{ land\_area }} м2;
* Рельеф земельного участка характеризуется как ровный или с незначительным уклоном, что не создаёт ограничений для эксплуатации под жилую застройку;
* Участок имеет элементы благоустройства и озеленения, условия освещения признаны удовлетворительными;
* Площадь застройки на Земельного участка – {{ total\_area }} м2;

{{ engineering\_description }}

**Историческая справка.** Земельный участок был выделен {{ owner\_name }}.

Объект оценки идентифицирован в ходе анализа представленных правоустанавливающих документов, технического осмотра на месте и визуального обследования.

*Таблица 4.1.*

|  |  |
| --- | --- |
| Плотность застройки: | {{ density }} |
| Престижность и привлекательность района | {{ density }} |
| Инфраструктура: | {{ density }} |
| Смог, грязь, шум - уровень: | {{ density }} |
| Площадь | {{ total\_area }} м2 |

|  |  |
| --- | --- |
| **Физические характеристики** |  |
| Общая полезная площадь, м2 | {{ useful\_area }} м2 |
| Площадь застройки, м2 | {{ total\_area }} м2 |
| Жилая площадь, м2 | {{ living\_area }} м2 |
| Кадастр недвижимости нежилого помещения | {{ cadastral\_number }} |

# АНАЛИЗ НАИЛУЧШЕГО И НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

Заключение о наилучшем использовании отражает мнение Специалистов в отношении наилучшего и наиболее эффективного использования Объекта оценки, исходя из анализа состояния рынка. Понятие «Наилучшее и наиболее эффективное использование», применяемое в данном Отчете, подразумевает такое использование, которое из всех разумно возможных, физически осуществимых, финансово-приемлемых, должным образом обеспеченных и юридически допустимых видов использования Объекта обеспечивает максимально высокую текущую стоимость будущих денежных потоков от эксплуатации недвижимости.

Как видно из приведенного выше определения наилучшее и наиболее эффективное использование недвижимости определяется путем анализа соответствия потенциальных вариантов ее использования следующим критериям:

ПОТЕНЦИАЛ МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ - доступность участка (подъезд к нему), неудобства расположения земельного участка, скрытые опасности расположения.

РЫНОЧНЫЙ СПРОС - насколько планируемый вариант использования земельного участка представляет интерес на данном рынке и в данной местности. Анализируется уровень спроса и предложения на все объекты недвижимости различного функционального назначения. Анализируются достоинства недвижимости, обеспечивающие её конкурентно способность и недостатки.

ДОПУСТИМОСТЬ С ТОЧКИ ЗРЕНИЯ ЗАКОНОДАТЕЛЬСТВА (ПРАВОВАЯ ОБОСНОВАННОСТЬ) –

характер предполагаемого использования не противоречит законодательству, ограничивающему действия собственника участков, и положениям зонирования.

ФИЗИЧЕСКАЯ ВОЗМОЖНОСТЬ – возможность возведения зданий с целью наилучшего и наиболее эффективного использования их на рассматриваемом земельном участке.

ФИНАНСОВАЯ ОПРАВДАННОСТЬ - рассмотрение тех физически осуществимых и разрешенных законом вариантов использования, которые будут приносить доход.

МАКСИМАЛЬНАЯ ЭФФЕКТИВНОСТЬ (ОПТИМАЛЬНЫЙ ВАРИАНТ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ) - рассмотрение

того, какой из физически осуществимых, правомочных и финансово оправданных вариантов использования Объекта будет приносить максимальный чистый доход или максимальную текущую стоимость.

На основании анализа рыночной информации, технических характеристик и местоположения объекта, наилучшим и наиболее эффективным использованием признано **сохранение существующего использования — жилой дом**.

# ПРОЦЕСС ОЦЕНКИ

### Выбор и обоснование подходов к оценке.

В соответствии с целями оценки, характеристиками объекта и сложившейся практикой, при определении рыночной стоимости применялся один основной подход — **затратный**. Оба подхода широко используются в отечественной и международной практике оценки жилой недвижимости и основаны на принципах замещения и ожидания.

#### ****Затратный подход****

Затратный подход основан на расчёте восстановительной или замещающей стоимости объекта с последующим вычетом износа и добавлением стоимости прав пользования земельным участком. Он особенно актуален для жилых домов, поскольку позволяет объективно учесть стоимость строительства с аналогичными характеристиками в текущих условиях.

Оценка проводилась на основе укрупнённых нормативов, применяемых в Узбекистане, с корректировками на конструктивные особенности, износ и региональные коэффициенты. Данный подход надёжен при наличии достоверной информации о стоимости строительных работ, техническом состоянии объекта и нормативных данных. Его использование оправдано также тем, что рынок жилой недвижимости в республике характеризуется устойчивым спросом и предсказуемыми затратами на воспроизводство.

#### ****Сравнительный подход****

Сравнительный (рыночный) подход не применялся, поскольку объект оценки обладает **нетипичными характеристиками**, в результате чего на рынке отсутствуют сопоставимые объекты, позволяющие провести корректный сравнительный анализ без нарушения принципов достоверности, объективности и воспроизводимости.

Согласно **пункту 34 Единого национального стандарта оценки имущества Республики Узбекистан (ЕНСО)**, применение сравнительного подхода требует наличия достаточной и проверенной информации о ценах сделок или предложений с аналогичными объектами. Однако данное условие **не может быть выполнено**, если объект оценки существенно отличается от представленных на рынке объектов по ряду ключевых признаков.

В рассматриваемом случае объект является **нетипичным** по следующим основаниям:

1. **Индивидуальное функциональное назначение**. Объект выполняет специализированные функции (например: производственный, инженерно-технологический или культурно-бытовой комплекс), нехарактерные для массового рынка недвижимости, и не имеет аналогов в рассматриваемом географическом регионе.
2. **Уникальная архитектурно-планировочная концепция**. Объект спроектирован и реализован по индивидуальному заказу, с использованием нестандартных инженерных решений, планировок, отделки и материалов, не встречающихся в типовой застройке.
3. **Особое местоположение или условия эксплуатации**. Объект может быть расположен в труднодоступной, охраняемой или специфической зоне (например, санитарно-защитная, производственная, приаэродромная территория и т.д.), что делает невозможным сравнение его стоимости с аналогами в других локациях.
4. **Отсутствие достаточной выборки сопоставимых объектов**. Даже при наличии отдалённо похожих объектов в других регионах, корректный анализ требует чрезмерного количества субъективных корректировок, что противоречит принципам объективности оценки, закреплённым как в ЕНСО, так и в международных стандартах (см. **IVS 105 "Valuation Approaches and Methods"**).

В мировой практике отказ от сравнительного подхода **является общепринятым при оценке уникальных и нетипичных объектов**, для которых отсутствует рынок стандартизированных аналогов. В таких случаях приоритетное значение приобретают **затратный подход** (если возможно надёжно определить восстановительную стоимость) или **доходный подход** (если объект способен генерировать денежные потоки).

Учитывая вышеприведённые обстоятельства, применение сравнительного подхода признано **методологически необоснованным**, так как не обеспечивает достоверности и обоснованности расчёта рыночной стоимости объекта. Принято решение использовать альтернативные подходы, соответствующие характеру и особенностям объекта оценки.

#### ****Доходный подход (не применялся)****

Доходный подход **не применялся** в настоящей оценке и, как правило, **не используется при определении рыночной стоимости индивидуальных жилых домов на земельных участках** в Республике Узбекистан. Это связано с рядом объективных причин:

* Во-первых, **жилые дома, предназначенные для постоянного проживания**, как правило, **не являются инвестиционным активом**, предназначенным для извлечения дохода. Их стоимость определяется спросом на право собственности, а не на арендные потоки.
* Во-вторых, в отличие от коммерческой недвижимости, **данные о реальных арендных ставках для частных жилых домов либо отсутствуют, либо не обладают достаточной достоверностью и регулярностью**, что делает невозможным корректную капитализацию доходов.
* В-третьих, согласно международной практике (в частности, стандартам IVS и USPAP), **доходный подход применяется преимущественно к объектам, генерирующим стабильный и прогнозируемый доход**, как то офисы, торговые площади, склады и многоквартирные дома, сдаваемые в аренду.
* В-четвёртых, **законодательство Узбекистана и сложившаяся методическая практика** оценки жилых домов также ориентированы преимущественно на затратный и сравнительный подходы.

Таким образом, применение доходного подхода при оценке индивидуального жилого дома на земельном участке **нецелесообразно, методически не обосновано и не отражает реальной рыночной ситуации.**

### Затратный подход.

Данный подход реализуется в следующей последовательности:

1. Определение укрупнённой восстановительной стоимости зданий и сооружений на основе данных *Сборника №2 укрупнённых показателей восстановительной стоимости строений индивидуальной постройки* (2002);
2. Корректировка восстановительной стоимости с применением региональных, планировочных, конструктивных и иных коэффициентов;
3. Расчёт величины предпринимательской прибыли;
4. Определение величины физического износа согласно методике КМК 2.01.16-97;
5. Определение стоимости прав пользования земельным участком;
6. Расчёт итоговой стоимости объекта оценки:

**Cн=(Свосст×(1−И/100)+Сз)×(1+ПП/100)**

где:

* **Cн** — стоимость объекта недвижимости,
* **Свосст** — восстановительная стоимость по укрупнённым показателям,
* **И** — физический износ (%),
* **Сз** — стоимость прав пользования земельным участком,
* **ПП** — предпринимательская прибыль (%).

**Расчёт восстановительной стоимости**

Для определения восстановительной стоимости использовались данные Сборника №2 (2002), утверждённого Госкомкадастром РУз, с учётом:

* типа конструктивных элементов,
* группы капитальности здания,
* объема (площади) строения,
* района строительства (территориальный коэффициент),
* коэффициента сейсмичности (если применимо),
* а также надбавок/скидок за благоустройство, улучшенные отделки, отсутствующие или дополнительные элементы.

**Преимущества подхода**

Затратный подход особенно обоснован при оценке индивидуальных жилых домов, поскольку:

* такие объекты редко участвуют в арендных или инвестиционных сделках,
* данные по аналогам ограничены или малосопоставимы,
* стоимость новых строений в условиях Узбекистана тесно коррелирует с затратами на их возведение.

Метод позволяет получить достоверную рыночную стоимость, если корректно учтены все конструктивные параметры, индексы удорожания, физический износ и текущие рыночные условия.

В рамках расчёта восстановительной стоимости зданий использованы официальные коэффициенты удорожания, публикуемые Государственным комитетом по статистике Республики Узбекистан.

До **01.01.2020 г.** применялись **общие коэффициенты удорожания**, ежегодно утверждаемые и используемые для индексации затрат. Например:

С **01.01.2020 г.**, во исполнение **пункта 8 Постановления Президента Республики Узбекистан от 01.07.2019 г. № PQ-4381**  
«О дальнейшем совершенствовании оценочной деятельности и мерах по продаже низкорентабельных и неработающих государственных предприятий»,  
введены **специализированные коэффициенты удорожания по строительно-монтажным работам (СМР)**.

С этого момента Госкомстат передаёт в адрес оценочных организаций (в том числе Ассоциации оценочных организаций, “O‘zbekiston baholovchilar jamiyati”, “O‘zbekiston baholovchilar, ekspertlar va maslahatchilar jamiyati”) **ежемесячные статистические письма**, содержащие актуальные значения коэффициентов.

Таблица применённых коэффициентов удорожания

**{{ koeff\_table }}**

#### Расчет прибыли предпринимателя.

Создание объекта недвижимости (включая приобретение прав на землю, возведение строений и ввод в эксплуатацию) является самостоятельным инвестиционным процессом, сопряжённым с рисками и требующим компенсации в виде предпринимательской прибыли. В рамках затратного подхода эта прибыль отражает справедливую норму доходности, ожидаемую инвестором за использование собственного капитала.

Прибыль предпринимателя рассчитывалась на основе экономической модели, учитывающей:

* **годовую норму отдачи на вложенный капитал** ({{ lineEdit\_CBUF }}),
* **долю авансовых платежей** (25%),
* **продолжительность строительства** (1,5 года).

Расчёт проводился по следующей формуле:

**Ппр=0,5⋅H⋅F⋅[1+(H⋅F)/3+G⋅(1+(2⋅H²⋅F²)/3)]⋅100%**

где:

* **Ппр** — прибыль предпринимателя (%),
* **H** — срок строительства, лет,
* **F** — годовая норма отдачи на вложенный капитал ({{ lineEdit\_CBUF }}),
* **G** — доля авансовых платежей (25%).

При использовании значения ставки ЦБ на дату оценки ({{ lineEdit\_CBUF }}) и прочих параметров, **предпринимательская прибыль для данного объекта составила: {{ profit }}**, что включено в итоговую стоимость объекта оценки.

#### Определение величины накопленного износа объекта оценки.

Величина износа объекта определялась в рамках затратного подхода с целью корректного определения остаточной стоимости зданий. В процессе оценки были рассмотрены все три возможных вида износа: **физический**, **функциональный** и **внешний**.

#### ****Физический износ****

Для расчёта использован **поэлементный метод**, основанный на анализе технического состояния конструктивных элементов объекта. Метод соответствует Методике определения физического износа (ГККИНП-18-037-00) и реализуется по формуле:

**Fфиз=∑(Fk⋅Lk)**

где:

* F<sub>k</sub> — износ k-го конструктивного элемента,
* L<sub>k</sub> — его удельный вес в общей восстановительной стоимости объекта.

Использование поэлементного подхода обеспечивает наиболее точную оценку, особенно для индивидуальных жилых домов, где степень износа различных элементов (фундамента, кровли, стен, отделки) может существенно различаться.

#### ****Функциональный износ (не учитывался)****

Функциональный износ предполагает снижение полезности объекта вследствие его планировочных, инженерных или иных конструктивных особенностей, не соответствующих требованиям рынка.

Однако в случае **оценки индивидуального жилого дома**, данный вид износа, как правило, **не применим** по следующим причинам:

* Планировка жилых домов в Узбекистане, как правило, **адаптирована под индивидуальные потребности собственника**, а не под массовый рынок.
* **Отсутствие унифицированных рыночных стандартов** к внутренним характеристикам жилых домов (в отличие от офисов, торговых помещений и пр.).
* **Ограниченность арендного рынка** и отсутствие достоверных данных о потере дохода вследствие функционального устаревания.
* **Объект сохраняет жилую функцию**, не выходя за пределы нормативных требований по безопасности и пригодности.

Поэтому **величина функционального износа принята равной нулю**, что соответствует методической практике оценки жилых объектов.

#### ****Внешний износ (не применялся)****

Внешний износ связан с неблагоприятными факторами, не зависящими от самого объекта — ухудшение района, изменения законодательства, наличие обременений и т.п.

В рамках настоящей оценки **не установлено наличие внешних факторов**, негативно влияющих на стоимость объекта. Район обладает стандартными потребительскими характеристиками, а использование объекта соответствует его правовому статусу и фактическому положению. Следовательно, **внешний износ не учитывался**.

#### ****Итог****

Для индивидуальных жилых домов в условиях Узбекистана при расчёте остаточной стоимости **достаточно учёта только физического износа**, поскольку:

* другие виды износа проявляются крайне редко,
* достоверные методы количественной оценки таких износов отсутствуют,
* стандарты и практика оценки в регионе ориентированы на учёт физического износа как основного корректирующего фактора.

**Расчет восстановительной стоимости оцениваемого объекта**

**{{ liter\_tables }}**

Таким образом, остаточная стоимость здание на дату оценки составляет:

**{{ agreement.building\_cost }} сум**

#### Расчет стоимости прав аренды земельного участка

Оцениваемый земельный участок площадью {{ land\_area }} м² относится к объекту жилой недвижимости. Стоимость права пользования таким участком, находящимся в государственной или частной собственности, обычно интерпретируется как стоимость вещных прав на землю. Наиболее распространённой формой такого права является долгосрочная аренда, предоставляющая право использования участка и извлечения определённых выгод.

Городской рынок земли в Узбекистане сформировался сравнительно недавно, и законодательная база, регулирующая сделки с правами землепользования, остаётся неполной. Земельные участки, особенно в пределах населённых пунктов, чаще всего предоставляются юридическим и физическим лицам на условиях долгосрочной аренды. В связи с этим, рынок земли представляет собой, по сути, рынок **прав пользования**, а не купли-продажи земли как таковой.

В практике оценки недвижимости применяются три классических подхода:

* **Затратный** — расчёт стоимости на основе затрат на воспроизводство объекта за вычетом износа;
* **Доходный** — определение стоимости на основе капитализации доходов, получаемых от объекта;
* **Сравнительный** — определение стоимости на основе анализа цен продажи сопоставимых объектов (аналогов).

Однако применимость каждого из подходов зависит от характера объекта, целей оценки и доступности рыночной информации. В частности, **затратный подход** редко применяется при самостоятельной оценке земельных участков, поскольку отсутствует прозрачная информация о валовых затратах на освоение ЗУ.

Доходный подход также имеет ограниченное применение для оценки участков под жилую застройку, поскольку:

* отсутствуют стабильные нормативные арендные ставки;
* нет прямых рыночных предложений по аренде ЗУ для индивидуального жилищного строительства;
* не всегда возможно достоверно выделить земельную составляющую из общего дохода от застроенного объекта.

В данной ситуации наибольшую надёжность и достоверность обеспечивает **сравнительный подход**. Его применение обосновано следующими факторами:

* наличие на рынке Ферганской области достаточного количества предложений по продаже ЗУ;
* наблюдаемая активность частных инвесторов в приобретении участков с выгодным местоположением;
* возможность выделения факторов сравнения и применения корректировок.

**Метод прямого сравнительного анализа продаж**

Для оценки рыночной стоимости рассматриваемого земельного участка применён **метод прямого сравнительного анализа продаж**, основанный на сопоставлении объекта оценки с аналогичными участками, выставленными на продажу на открытом рынке.

Методика включает следующие этапы:

1. **Отбор объектов-аналогов**, максимально сопоставимых по размеру, расположению и целевому назначению.
2. **Анализ и верификация информации** по каждому аналогу: цена предложения, дата размещения, площадь, близость к инфраструктуре и транспортной доступности.
3. **Выявление различий** между оцениваемым объектом и аналогами по основным параметрам: местоположение, доступность коммуникаций, правовой статус, срок экспозиции, дата предложения.
4. **Расчёт корректировок** к ценам аналогов с учётом выявленных различий. Корректировки выполнены с применением метода сопоставимых пар и экспертного анализа.
5. **Согласование скорректированных цен** и расчёт итоговой рыночной стоимости ЗУ — как средневзвешенного значения из скорректированных цен аналогов.

В рамках настоящей оценки {{ analogs\_count }}, расположенных на территории расположения объекта оценки ({{ administrative.oblast }}). Все участки предназначены для индивидуального жилищного строительства. Их характеристики и расчетные корректировки представлены в таблице ниже (см. раздел «Сравнительный анализ аналогов»).

**Вывод**

С учётом анализа доступных рыночных данных, особенностей правового режима землепользования, а также ограниченности применения других подходов, **наиболее обоснованным и объективным методом определения рыночной стоимости земельного участка под жилой дом является метод прямого сравнительного анализа продаж.**

Корректировки вносились как в общую цену объектов-аналогов, так и в соответствующие удельные показатели (например, стоимость за 1 сотку или за 1 м²). Поправки выражались в процентах либо в абсолютных величинах в денежном выражении — в зависимости от природы сравниваемого параметра и доступных рыночных данных.

**Порядок внесения корректировок соответствовал принятой в оценочной практике последовательности:**

1. В первую очередь применялись поправки, отражающие:
   * особенности сделки (вынужденная продажа, закрытые торги и пр.);
   * разницу в сроках экспозиции объекта на рынке.
2. После внесения вышеперечисленных поправок цена каждого аналога приводилась к **удельному показателю** (например, стоимость за 1 м² или за 1 сотку).
3. Далее в удельную цену вносились **поправки по физическим и качественным характеристикам**, включая:
   * местоположение (близость к инфраструктуре, зона застройки);
   * площадь участка;
   * иные параметры, влияющие на потребительскую ценность участка.

**Скорректированные цены аналогов были согласованы с учетом количества и значимости внесённых поправок.** При расчёте итоговой стоимости использовалось **взвешенное среднее значение**, где вес каждого аналога определялся объёмом и значимостью внесённых корректировок, а также степенью его сопоставимости с оцениваемым объектом.

Итоговая рыночная стоимость права долгосрочной аренды земельного участка, рассчитанная методом прямого сравнительного анализа, представлена в следующей таблице.

*Таблица 5. 11.*

{{ LAND\_TABLE }}

Рыночная стоимость права долгосрочной аренды оцениваемого земельного участка составляет

## {{ agreement.land\_cost }} сум.

Таким образом, рыночная стоимость единого объекта недвижимости, включающего рыночную стоимость имущественных прав аренды на земельный участок, составит:

## {{ agreement.building\_cost }} сум + {{ agreement.land\_cost }} сум = {{ agreement.total\_cost\_value }} сум

## СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ РАСЧЕТА И ВЫВОД О РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА.

Для определения единой итоговой стоимости произведено согласование результатов оценки, с учётом качества и полноты исходной информации, соответствия метода цели оценки, а также текущих условий на рынке. Итоговая величина рыночной стоимости объекта сформирована на основе комплексного анализа всех примененных подходов, что позволяет считать её наиболее достоверной и обоснованной.

{{ agreement\_method\_summary }}

### Вывод об итоговой стоимости объекта.

### {{ agreement\_table }}

С учетом вышеизложенного, рекомендуемая рыночная стоимость объекта недвижимости включающего в себя – Индивидуальный жилой дом с площадью застройки {{ total\_area }} м², с жилой площадью – {{ living\_area }} м², расположенного на земельном участке общей площадью – {{ land\_area }} м², и находящегося по адресу: {{ administrative.oblast }}, {{ administrative.rayon }}, {{ address }}, принадлежащий физическому лицу – {{ owner\_name }}, по состоянию на {{ inspection\_date }}. ({{ valuation\_purpose }}), с учетом округления составляет –

##### {{ agreement.edited\_final\_cost }} сум

**({{ agreement.amount\_in\_words }})**

***Оценщик* {{ appraiser\_cutted\_name }}**

# ПРИЛОЖЕНИЯ

1. Закон Республики Узбекистан «Об оценочной деятельности» (в ред. от 30.12.2022 г.).
2. Гражданский кодекс Республики Узбекистан (с учётом последних изменений и дополнений).
3. Единый национальный стандарт оценки имущества Республики Узбекистан (приказ Минюста №3353 от 28.12.2023 г.).
4. Сборник «Укрупнённые показатели восстановительной стоимости зданий и сооружений» (УПВС), ГККИНП-18-013-04, 2004 г. (актуальность данных уточняется на основании последних корректировок или локальных коэффициентов).
5. Методика определения физического износа зданий и сооружений, ГККИНП-18-037-00.
6. Учебник «Оценка недвижимости», под ред. Грязновой А.Г., Москва, «Финансы и статистика», 2005 г.
7. Фридман Д., Ордуэй Н. «Анализ и оценка приносящей доход недвижимости», профессиональный перевод, Москва.
8. Институт профессиональной оценки: «Методологические основы оценки стоимости имущества», под ред. Микерина Г.И., Гребенникова В.Г., Нейман Е.И., Москва, «Интер реклама», 2003 г.
9. Сайт Ассоциации оценщиков Узбекистана – <https://uzbtass.uz/> – нормативные документы, разъяснения и практика.
10. Международные стандарты оценки (МСО), выпуски последних лет — в части методологической совместимости.
11. Практические материалы и шаблоны, собранные и адаптированные В.Г. Мисовцом, источник: [www.appraiser.ru](http://www.appraiser.ru).
12. База нормативных документов Республики Узбекистан: [www.lex.uz](http://www.lex.uz).

## Термины и определения

Все определения приведены в соответствии с положениями ЕНСО, законодательством Республики Узбекистан и международной практикой.

**Аналог объекта оценки** — объект, обладающий сравнимыми характеристиками с оцениваемым имуществом, информация о котором получена из открытых источников или сделок.

**Восстановительная стоимость** — стоимость строительства нового, аналогичного по полезности объекта, рассчитанная на дату оценки.

**Итоговая стоимость объекта** — обоснованная оценщиком величина стоимости, полученная на основе согласования результатов разных подходов.

**Согласование результатов оценки** — процесс определения итоговой стоимости на основании применения одного или нескольких подходов: затратного, сравнительного, доходного.

**Рыночная стоимость** — наибольшая вероятная цена, по которой объект может быть продан на открытом рынке на дату оценки.

**Физический износ** — потеря стоимости вследствие старения или ухудшения физического состояния объекта.

**Функциональное устаревание** — снижение стоимости, вызванное технологическим или планировочным отставанием от современных требований.

**Доходный подход** — способ оценки, основанный на приведении будущих доходов к текущей стоимости с использованием ставки дисконтирования или капитализации.

**Затратный подход** — определение стоимости имущества как суммы затрат на его восстановление за вычетом износа.

**Сравнительный подход** — метод оценки, основанный на анализе цен объектов-аналогов с учётом корректировок по различающимся параметрам.

**Остаточная стоимость** — восстановительная стоимость за вычетом накопленного износа.

**Реверсия** — ожидаемая стоимость объекта на конец инвестиционного периода (например, при доходном подходе).

**Оценщик** — физическое лицо, имеющее квалификационный сертификат и осуществляющее оценочную деятельность на основании трудового или гражданско-правового договора с оценочной организацией.