# {{ 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 № 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 }} 2. 1**

### 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 № 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** | **1 2** |
| --- | --- |
| **Сертификат** | №3, выдан 4 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: |
| **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** — определение стоимости 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 | safe }}

**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 — **сравнительный**. Оба подхода широко используются в отечественной и международной практике оценки жилой недвижимости и основаны на принципах замещения и ожидания.

#### ****Затратный подход****

Затратный подход не применялся, поскольку оцениваемый объект обладает выраженными **индивидуальными архитектурными и инженерными особенностями**, существенно отличающимися от типовых проектов, предусмотренных в действующих нормативных справочниках по восстановительной стоимости (например, УКУП, УПВС и др.).

Согласно положениям **пункта 33 Единого национального стандарта оценки имущества Республики Узбекистан (ЕНСО)**, затратный подход основан на определении восстановительной стоимости с учетом физического износа, конструктивных характеристик и иных корректировок. Однако этот подход предполагает **использование укрупнённых показателей**, применимых исключительно к типовым и массовым объектам строительства.

В данном случае объект имеет нестандартную архитектурную концепцию, включающую:

* оригинальную конфигурацию фасадов, кровли, оконных и дверных проёмов;
* индивидуальные планировочные решения;
* использование нетиповых строительных и отделочных материалов;
* нестандартные инженерные решения (например, отопление "теплый пол", альтернативные источники энергии, смарт-системы управления).

Применение типовых укрупнённых показателей (например, из справочников УКУП) **не позволяет корректно учесть индивидуальные затраты**, вложенные в создание уникального объекта. Кроме того, практика **международных стандартов оценки (IVS 105 "Valuation Approaches and Methods")** подчёркивает, что затратный подход теряет свою объективность при оценке объектов с высокой степенью кастомизации, поскольку восстановление стоимости требует значительного числа допущений и экспертных суждений, снижающих достоверность результата.

Также стоит отметить, что **восстановительная стоимость таких объектов не коррелирует с их рыночной стоимостью**: нестандартность может как повышать, так и понижать спрос, в зависимости от предпочтений покупателей, что затрудняет объективную калибровку поправок.

В мировой и национальной практике оценки индивидуальных жилых и коммерческих объектов с авторской архитектурой (в частности, "коттеджей", "вилл", малых гостиниц, бутиков и др.) **наиболее обоснованным считается сравнительный подход**, поскольку он отражает реальные предпочтения рынка и формируется на основе сопоставимых продаж, даже при высокой вариативности характеристик.

Учитывая вышесказанное, применение затратного подхода в отношении объекта с индивидуальным архитектурным решением **не обеспечивает достоверности и объективности оценки**. В связи с этим было принято решение отказаться от затратного подхода как методологически несостоятельного для данного случая.

#### ****Сравнительный подход****

Сравнительный подход базируется на анализе рыночных сделок с аналогичными объектами. Сопоставимые предложения и завершённые сделки изучаются с учётом параметров, влияющих на стоимость (местоположение, площадь, состояние, дата сделки и т. д.). После применения корректировок определяется рыночная стоимость оцениваемого объекта как средневзвешенное значение.

Применение данного подхода целесообразно в условиях наличия активного рынка индивидуального жилья, что характерно для большинства регионов Узбекистана. Оценка производилась на основе данных из открытых источников, с учётом рыночной информации и профессионального суждения оценщика.

#### ****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.**

##### Подход сравнительного анализа продаж

Сравнительный (рыночный) подход основан на предпосылке, что рыночная стоимость имущества определяется ценами, сложившимися в результате сделок с аналогичными объектами на открытом рынке. При наличии достаточного объема рыночной информации данный подход является наиболее прямым и обоснованным способом определения стоимости объекта оценки.

Оценка объектов коммерческой недвижимости с использованием сравнительного подхода сопряжена с рядом сложностей, в частности, в части расчёта корректировок. Несмотря на наличие сделок с аналогичными объектами, их высокая неоднородность и различия в технической оснащенности затрудняют проведение точного сопоставления, особенно при недостатке информации.

После сбора и верификации рыночных данных осуществляется выбор единиц сравнения (например, стоимость за 1 м² общей площади, удельный доход и др.) и анализ элементов сравнения — характеристик, влияющих на цену (расположение, состояние, дата сделки и т.д.). Для устранения различий между объектами применяются количественные и/или качественные корректировки.

#### Этапы оценки по сравнительному подходу:

* Сбор информации о завершённых сделках и предложениях по объектам, аналогичным объекту оценки;
* Проверка рыночности условий сделок;
* Выбор подходящих единиц сравнения;
* Анализ различий между оцениваемым объектом и аналогами с внесением корректировок по элементам сравнения;
* Расчёт скорректированной стоимости аналогов;
* Определение итоговой стоимости объекта на основе согласования полученных значений.

В рамках настоящей оценки использовались данные о реальных сделках и прямых предложениях объектов, аналогичных оцениваемому. Расчёт рыночной стоимости производился по следующему алгоритму:

* Подбор аналогичных объектов;
* Определение параметров сравнения;
* Корректировка цен аналогов;
* Расчёт рыночной стоимости объекта.

**Корректировки вносились экспертным путем**, исходя из профессионального суждения Оценщика, с опорой на рыночные данные. Процентные корректировки применялись к цене аналога с учётом различий в:

* имущественных правах,
* условиях финансирования и продажи,
* рыночной ситуации на дату оценки,
* местоположении и иных экономических факторах,
* технических характеристиках и состоянии.

В качестве единицы сравнения была выбрана **стоимость 1 м² общей площади** по каждому этажу согласно кадастровым данным. Для проведения корректировок применялись **7 ключевых элементов сравнения**, отражающих основные ценообразующие характеристики объектов.

*Корректировки на уторговывание*

*Корректировки на местоположение*

*Корректировки на дату продажи*

*Корректировки на отличия в площади*

*Корректировки на физические характеристики объекта оценки Корректировки на экономические характеристики объекта оценки*

*Корректировки на компоненты стоимости, не входящих в состав недвижимости*

Техника внесения корректировок представлена ниже в таблице:

*Таблица 17*

[ comparative\_table ]

## 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* 2. 1**

# 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.