

ОПРЕДЕЛЕНИЕ ЭКОНОМИЧЕСКОЙ ЭФФЕКТИВНОСТИ УСЛУГ ОТ СОКРАЩЕНИЯ ПРОДОЛЖИТЕЛЬНОСТИ ОЦЕНКИ СТОИМОСТИ ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

проф. Суюнов А.С.,

доц. Эгамов Р.М.,

докторант Суюнов Б.А.

кафедра «Управления бизнесом» Самаркандского государственного архитектурно-строительного университета.

ARTICLE INFO.

Key words:

жилая недвижимость,
рыночная оценка, факторы,
влияющие на оценку
жилая, эффект, экономический
эффект, демография,
цена, спрос, предложения,
обеспечение объективности
оценки.

Abstract

Развитие рынка жилой недвижимости находится в прямой зависимости от качества (объективности) рыночной оценки жилья, на которое воздействует множество факторов. В статье приведена расчет экономической эффективности услуг от сокращения продолжительности оценки стоимости жилой недвижимости.

<http://www.gospodarkainnowacje.pl/> © 2024
LWAB.

Введение. Проведение данного исследования вызвано тем, что объективная оценка стоимости объектов жилой недвижимости далеко не отвечает современным требованиям так как, ещё не систематизированы перечень значимых оценочных факторов, не установлена какие факторы и в какой степени оказывают наибольшее влияние на этапах жизненного цикла жилой недвижимости. По этому авторами исследованы и выявлены ряд статистических зависимостей между основными факторами и рыночной ценой жилой недвижимости по г. Самарканде с учетом жизненного цикла жилых зданий (по материалам, ООО “Вахोलаш Эксперт”, “Diller sarmoya” и других оценочных агентств). Практика показала использования материалов исследований и установленных зависимостей обеспечили возможность более объективной оценки стоимости жилья.

Основная часть. Сокращение продолжительности оценки жилой недвижимости (квартиры) обеспечивает снижение себестоимости оценочных работ. Экономический эффект за счёт снижения себестоимости определяется по формуле:

$$\Xi = 0,6H \left(1 - \frac{T_{у.м}}{T_{тр}}\right)$$

где: **0,6H** – условно- постоянная часть затрат в составе себестоимости оценочных работ, сум;

$T_{у.м}$ и $T_{тр}$ – продолжительность оценки стоимости квартиры по усовершенствованной традиционной методике, дни.

Для расчёта экономической эффективности по этому методу обратимся к процедуре и этапом оценки недвижимости при помощи УПВС¹.

Оценка стоимости объекта недвижимости затратный подход осуществляется по формуле:

$$C = C_{зу} + C_{восп} \quad \text{или} \quad C = C_{зу} + C_{замещ}$$

где: $C_{зу}$ – стоимость земельного участка;

$C_{восп}$ – стоимость воспроизводства улучшений земельного участка;

$C_{замещ}$ – стоимость замещения улучшений земельного участка.

Поскольку стоимости воспроизводства и замещения определяются с учётом износа, то базовая формула затратного подхода к оценке стоимости объекта недвижимости выглядит следующим образом:

$$C = C_{зу} + (C_{п\ восп} - И) \quad \text{или} \quad C = C_{зу} + (C_{п\ замещ} - И)$$

где: $C_{п\ восп}$ – полная стоимость воспроизводства улучшений земельного участка;

$C_{п\ замещ}$ – полная стоимость замещения улучшений земельного участка;

И- накопленный (совокупный) износ объекта оценки, который характеризует величину потери стоимости объекта недвижимости, вызванную любой причиной.

Очень важным является понимание различие между двумя терминами *полная стоимость воспроизводства и полная стоимость замещения*.

Полная стоимость воспроизводства (затраты на полное воспроизводство) – это стоимость строительства точной копии здания или сооружения текущих (на дату оценки) ценах с использованием точно таких же материалов, строительный стандартов и того же качества работ. Несмотря на то, что стоимость воспроизводства наиболее точно характеризует стоимость конкретного объекта, часто её определение оказывается невозможным по причине изменения технологии строительства, вида и типа материалов, строительных стандартов и т.д.

1 Ганиев К.Б., Ганиева Г.И., Ганиева Ф.К. оценка недвижимости (примеры и задачи). – Т.; издательство «Niso Poligraf», 2015-с -107-109

Полная стоимость замещения (затраты на полное замещение) представляет собой стоимость нового объекта строительства в текущих (на дату оценки) ценах, который по своим функциональным характеристикам является близким аналогом оцениваемого объекта, но построен из новых материалов, с современной планировкой и дизайном. С теоретической точкой зрения стоимость замещения является предпочтительной, так как трудно представить, что кто-либо захочет воспроизвести здание с устаревшими функциональными свойствами.

Процедура (алгоритм) оценки недвижимости затратным подходом состоит из следующих этапов:

- оценка рыночной стоимости земельного участка как свободного от улучшений и доступного для наиболее эффективного использования;
- определение полной стоимости воспроизводства или полной стоимости замещения улучшений;
- определение предпринимательской прибыли;
- определение полной стоимости воспроизводства или полной стоимости замещения улучшений с учетом предпринимательской прибыли;
- оценка стоимости улучшений с учетом износа;
- оценка общей итоговой стоимости объекта недвижимости с учетом стоимости земельного участка;
- определения общего накопленного износа улучшений (зданий и сооружений);

Расчет полной стоимости воспроизводства объекта недвижимости осуществляется по формуле:

$$C_{\text{П Воспр}} = C_{\text{Смет}} \times I_{\text{К}} \times K_1 \times (1 + \text{П}_{\text{Пр}})$$

где: $C_{\text{П Воспр}}$ - полной стоимости воспроизводства оцениваемого объекта;

$C_{\text{Смет}}$ – стоимость (стоимость затрат на строительство) объекта оценки, отраженная в проектно-сметной документации (в сводном сметном расчёте);

$I_{\text{К}}$ – индекс удорожания, учитывающий изменение сметной стоимости до даты оценки;

K_1 – коэффициент корректировочных поправок ($K_i, i=I, N$) на месторасположение, класс капитальности, несоответствие планировочных поправок конструктивных решений, благоустройства, сеймики и и.т.д.

Расчёт полной стоимости замещения объекта недвижимости осуществляется по формуле:

$$C_{\text{ПЗамещ}} = C_{\text{А}} \times SV_0 \times I_{\text{СМР}} \times I_{\text{Стр}} \times K_1 \times (1 + \text{П}_{\text{Пр}})$$

где: $C_{\text{ПЗамещ}}$ - полной стоимости замещения объекта оценки;

$C_{\text{А}}$ – стоимость 1 кв.м площади или 1 куб.м объёма аналога в ценах 1991 г;

SV_0 – общая площадь (кв.м) или общий объём (куб.м) объекта оценки;

$I_{\text{СМР}}$ - индекс удорожания строительно-монтажных работ по состоянию на 2003 г. По отношению к ценам, установленным в 1991 г.;

$I_{\text{Стр}}$ - индекс удорожания стоимости строительства за период с 2003 г. до даты оценки;

K_1 - коэффициент корректировочных поправок ($K_i, i=I, N$) на месторасположение, класс капитальности, несоответствие планировочных конструктивных решений, благоустройства, сеймики и и.т.д.

$\text{П}_{\text{Пр}}$ – прибыль предпринимателя в относительных единицах.

Значения $C_{\text{А}}$, K_1 определяются:

- при оценки квартир на основе «Сборника №1 укреплённых показателей

восстановительной стоимости многоквартирных жилых домов городах и городских посёлках Республики Узбекистан для оценки, переоценки зданий и сооружений, принадлежащих физическим лицам на праве собственности».

Значение SV_0 принимается на основе информации об общей площади S_0 или общем объёме V_0 , указанных в кадастровых документах на оцениваемый объект.

Значение $I_{СМР}$ принимается в соответствии с протоколами решений об удорожании строительно-монтажных работ прошедших, утверждённых в соответствующих органах, или на основании данных Минстроя или Госкомстата о величине данного индекса. Источником информации могут быть областные управления капитального строительства при Хокимиятах, областные отделения Госкомстата.

Значение $I_{Стр}$ принимается на основании статистических бюллетеней «Индексы цен предприятий-производителей промышленных товаров» публикуемых Государственным комитетом по статистике Республики Узбекистан.

Значение $П_{Пр}$ принимается или рассчитывается на основании рыночных показателей деятельности девелоперских предприятий.

Для расчёта износа используется разработанный в диссертационной работе усовершенствованный метод эффективного возраста.

Этот метод рассчитывается по формуле:

$$\frac{ЭВ}{ЭЖ} = \frac{И}{C_{ПВосп}}$$

Из этого соотношения вытекает следующая формула накопленного износа:

$$И = \frac{ЭВ}{ЭЖ} \times C_{ПВосп}$$

Где: $ЭВ$ – эффективный возраст;

$ЭЖ$ – срок экономической жизни;

$C_{ПВосп}$ – полная стоимость воспроизводства в текущих ценах.

Расчет экономической эффективности требует нахождения продолжительности выполнения оценки по традиционной и усовершенствованной методикам (см. таблицу 2).

После определения продолжительности, используя данные предыдущего примера, рассчитаем экономическую эффективность.

Таблица 2

Определение продолжительности

№	Наименование укрупненных показателей	Продолжительность оценки по традиционной методике,	Продолжительность выявления оценки по усовершенствованной методике

		(дни)	(дни)
1	Расчет полной стоимости воспроизводства или замещения	2	1,8
2	Определения накопленного износа традиционными методами и методом экономического возраста	2	1,7
ИТОГ		4	3,5

Проведен расчет экономической эффективности о предлагаемой формуле:

$$\mathcal{E} = 0,6 \times 75\,060 \left(1 - \frac{3,5}{4}\right) = 5,4 \text{ млн. сум}$$

Выводы. При определении экономической эффективности услуг использовали продолжительности выполнения оценки по традиционной и усовершенствованной методике. Таким образом экономическая эффективность для данного примера составляет 5.4 млн. сумев.

Список использованной литературы

1. Ганиев К.Б., Ганиева Г.И. Оценка недвижимости. Т.: konsavditionform-nashr, 2010, стр. 66-68.
2. Суюнов А.С., Бўриев Х.Т., Суюнов Б.А. Рақамли иқтисодиёт шароитида кучмас мулкни баҳолаш жараёнини такомиллаштиришнинг иқтисодий асослари. Монография.-Самарқанд, 2020.-210 б.
3. Капралин, С.Г. Ценообразование и ценообразующие факторы на рынке недвижимости / С.Г. Капралин // Вестник Томского государственного университета. – 2012. – №362. – С. 142–145.
4. Балькин, В.М. Безопасность здания и факторы влияния на этапах жизненного цикла / В.М. Балькин // Вестник СГАСУ. Градостроительство и архитектура. – 2012. – №1. – С. 74–76
5. Татарова, А.В. Оценка недвижимости и управление собственностью / А.В. Татарова. – Таганрог: Издательство ТРТУ, 2003. – 238 с.
6. Статистический сборник “Строительство в Узбекистане”, Ташкент, 2015-2018 гг., 2016-2021 г.г.
7. Эгамов, Р. М. "Қурилиш индустрияси корхоналарида инновацион тадбирларни самарали ташкил этишнинг илмий-назарий асослари." *Инновацион технологиялар* 3 (43) (2021): 88-91.
8. Abdusamatov, V. K., and R. M. Egamov. "Level of competitiveness of building products to increase innovative success." (2022).