

ПОСТАНОВЛЕНИЕ
ГОСУДАРСТВЕННОГО КОМИТЕТА РЕСПУБЛИКИ УЗБЕКИСТАН
ПО УПРАВЛЕНИЮ ГОСУДАРСТВЕННЫМ ИМУЩЕСТВОМ

211 Об утверждении Национального стандарта оценки имущества Республики Узбекистан (НСОИ № 12) «Оценка стоимости недвижимости в целях налогообложения методами массовой оценки»

Зарегистрировано Министерством юстиции Республики Узбекистан 8 мая 2012 г., регистрационный № 2359

(Вступает в силу с 18 мая 2012 года)

В соответствии с Законом Республики Узбекистан «Об оценочной деятельности» (Ведомости Олий Мажлиса Республики Узбекистан, 1999 г., № 9, ст. 208), постановлением Президента Республики Узбекистан от 24 апреля 2008 года № ПП-843 «О дальнейшем совершенствовании деятельности оценочных организаций и повышении их ответственности за качество оказываемых услуг» (Собрание законодательства Республики Узбекистан, 2008 г., № 18, ст. 145) Государственный комитет Республики Узбекистан по управлению государственным имуществом **постановляет:**

1. Утвердить Национальный стандарт оценки имущества Республики Узбекистан (НСОИ № 12) «Оценка стоимости недвижимости в целях налогообложения методами массовой оценки» согласно приложению.

2. Настоящее постановление вступает в силу по истечении десяти дней со дня его государственной регистрации в Министерстве юстиции Республики Узбекистан.

И. о. председателя

А. АБДУХАКИМОВ

г. Ташкент,
25 марта 2012 г.,
№ 01/19-18/06

ПРИЛОЖЕНИЕ

к постановлению Государственного
комитета Республики Узбекистан по
управлению государственным имуществом
от 25 марта 2012 года № 01/19-18/06

**Национальный стандарт оценки имущества Республики
Узбекистан (НСОИ № 12) «Оценка стоимости недвижимости
в целях налогообложения методами массовой оценки»**

Настоящий Национальный стандарт оценки имущества (НСОИ № 12) в соответствии с Законом Республики Узбекистан «Об оценочной деятельности» (Ведомости Олий Мажлиса Республики Узбекистан, 1999 г., № 9, ст. 208), постановлением Президента Республики Узбекистан от 24 апреля 2008 года № ПП-843 «О дальнейшем совершенствовании деятельности оценочных организаций и повышении их ответственности за качество оказываемых услуг» (Собрание законодательства Республики Узбекистан, 2008 г., № 18, ст. 145) определяет нормативное регулирование оценочной деятельности в Республике Узбекистан.

Глава I. Общие положения

1. Целью НСОИ № 12 является установление порядка проведения массовой оценки объектов недвижимости.

2. Основными задачами НСОИ № 12 являются:

обеспечение согласованности действий оценщиков и органа, осуществляющего государственную регистрацию прав на недвижимость, при использовании установленных настоящим стандартом и другими нормативно-правовыми актами, регулирующими оценочную деятельность, понятий и правил проведения массовой оценки недвижимости;

определение процедур, призванных содействовать объективности и повышению качества оценки;

установление единых требований к первичной информации, содержанию отчета об оценке и изложению материала, исключающему неоднозначное толкование отчетов об оценке;

содействие формированию эффективной национальной системы оценки имущества.

3. Методы массовой оценки, предусмотренные НСОИ № 12, используются для групп объектов недвижимости с ограниченным количеством характеристик объектов.

Глава II. Термины и определения

4. В НСОИ № 12 используются следующие термины и определения:
аналог — сходный по основным экономическим, физическим и другим

характеристикам объекту оценки другой объект, цена которого известна из сделки, состоявшейся при сходных условиях или из предложения, выдвинутого на конкурентном рынке;

базовая стоимость — стоимость объекта оценки, полученная с использованием предусмотренных методов массовой оценки до применения к ней ценообразующих коэффициентов;

заказчик — орган, осуществляющий государственную регистрацию прав на недвижимость;

конструктивный состав — состав строительных элементов (фундамент, стены, полы, перегородки, крыша и т. д.) объекта недвижимости с указанием вида строительных материалов;

массовая оценка — процесс определения стоимости объекта оценки на основе группирования объектов недвижимости, имеющих схожие характеристики, с использованием принятых стандартных подходов оценки;

рыночная (инвентаризационная) стоимость — стоимость объекта оценки, определенная в соответствии с НСОИ № 12;

ценообразующие коэффициенты — коэффициенты, применяемые к базовой стоимости объекта оценки, учитывающие ценообразующие факторы;

ценообразующие факторы — условия, в рамках которых формируется структура и уровень цены. Показатели, которые оказывают существенное влияние на стоимость объектов оценки и могут быть достоверно определены и объективно измерены.

Глава III. Область применения

5. При определении стоимости недвижимости методами массовой оценки объектом оценки является 1 квадратный метр общей площади:

недвижимости нежилого назначения, принадлежащего физическим лицам;

недвижимости жилого назначения (квартиры, индивидуальные жилые дома, иные жилые помещения, предназначенные для постоянного проживания граждан).

6. НСОИ № 12 предназначен для оценочных организаций, оценщиков и заказчиков оценочных услуг и подлежит обязательному применению при оказании услуг по оценке недвижимости методами массовой оценки.

7. Нормы и требования НСОИ № 12, а также результаты, полученные на их основе, не могут быть использованы в целях, не установленных настоящим стандартом, если иное не установлено законодательством.

8. При применении НСОИ № 12 следует руководствоваться Методическими указаниями, приведенными в приложении к НСОИ № 12.

Глава IV. Взаимосвязь со стандартами бухгалтерского учета

9. При проведении массовой оценки не используются национальные или

международные стандарты бухгалтерского учета. Также процедуры оценки стоимости недвижимости для целей составления финансовой отчетности не могут быть связаны с процедурами массовой оценки недвижимости.

10. Стоимость недвижимого имущества, определенная методами массовой оценки, может существенно отличаться от стоимости этого имущества, определенной в установленном порядке для финансовой отчетности.

11. Определение термина «износ» в оценочной практике необходимо отличать по смыслу от подобного термина, используемого в бухгалтерском учете (амортизационные начисления). В связи с этим, термины «износ» или «начисленный износ» оценщики должны использовать в соответствии с общими понятиями и принципами оценки, отраженными в Национальном стандарте Республики Узбекистан оценки имущества (НСОИ № 1) «Общие понятия и принципы оценки» (рег. № 1604 от 24 июля 2006 года) (Собрание законодательства Республики Узбекистан, 2006 г., № 30, ст. 302).

Глава V. Требования стандарта

12. Требованием НСОИ № 12 для оценщика является соблюдение следующих этапов массовой оценки:

определение задания на оценку и заключение договора об оценке объекта оценки;

сбор и анализ информации;

применение подходов и методов оценки;

проведение расчетов и определение базовой стоимости объекта оценки;

составление отчета об оценке.

13. Требованием НСОИ № 12 для заказчика является:

совместно с оценщиком определение задания на оценку и заключение договора об оценке объекта оценки;

предоставление оценщику необходимой первичной информации;

расчет рыночной (инвентаризационной) стоимости конкретного объекта недвижимости путем применения ценообразующих коэффициентов к базовой стоимости объекта оценки, определенной оценщиком.

§ 1. Определение задания на оценку и заключение договора об оценке объекта оценки

14. Задание на оценку составляется заказчиком совместно с оценочной организацией и оформляется как приложение к договору об оценке. Задание на оценку должно содержать:

наименование и краткое описание объектов недвижимости;

географическое месторасположение (административный район);

наименование заказчика и его реквизиты;

наименование оценочной организации и ее реквизиты;

основание для проведения оценки;

цель (задачу) оценки и использование результатов оценки;
дата оценки;
вид определяемой стоимости, соответствующий цели оценки;
допущения и ограничительные условия (при наличии таковых);
перечень первичной информации, которая должна быть предоставлена заказчиком;
сроки проведения оценочных работ.

Задание на оценку может содержать дополнительные условия.

15. Для целей НСОИ № 12 определяется рыночная (инвентаризационная) стоимость, рассчитанная путем применения ценообразующих коэффициентов к базовой стоимости, определенной оценщиком в соответствии с НСОИ № 12.

§ 2. Сбор и анализ информации

16. Сбор и анализ информации включает в себя получение и изучение: документации по объектам недвижимости, построенным по типовым и индивидуальным проектам;

данных о структуре объектов недвижимости;

данных о конструктивном составе объектов недвижимости;

информации о типе использования объектов недвижимости;

информации о состоянии и динамике рынка, к которому относится объект недвижимости;

другой информации.

17. В процессе проведения массовой оценки заказчиком предоставляется вся первичная информация, состоящая из:

документов, содержащих технические и конструктивные (состав конструктивных элементов, тип строения, этажность и др.) характеристики объекта недвижимости;

сведений о географическом месторасположении (об экономической зональности) объекта недвижимости;

информации о количественных и технических характеристиках зданий и сооружений, благоустройстве территории и инженерных коммуникациях;

сведений о возрасте и последней реконструкции (капитальном и/или текущем ремонте) объекта недвижимости;

сведений об имуществе, подлежащем оценке в составе объекта недвижимости (при наличии такового);

сведений о типе использования объекта недвижимости, а также документы, содержащие информацию о типовых параметрах объекта жилой недвижимости;

сведений о земельных участках, выделенных для индивидуального жилищного строительства, а также находящихся под объектами недвижимости нежилого назначения (размер, форма и т. п.).

18. По всей группе недвижимости также осуществляется сбор данных

о сделках с объектами недвижимости (дата, цена, ценообразующие факторы, источник информации и др.).

19. Сбор дополнительной информации по всем объектам, подлежащим оценке, осуществляется оценщиком на основе изучения рынка и источников информации о физических и правовых характеристиках объектов недвижимости.

20. При оценке объекта может быть использована:
первичная информация, полученная от заказчика;
информация, полученная от привлеченных к выполнению работ третьих лиц, заверенная их подписью;
статистические данные специализированных организаций (отраслевые, аналитические обзоры, обзоры рынка недвижимости), в том числе опубликованные в средствах массовой информации и сети Интернет;
другая информация (полученная по результатам опроса, интервью и других источников), при этом ответственность за использование данной информации возлагается на оценщика.

21. Используемая в процессе оценки информация должна быть достоверной и достаточной для определения оценщиком необходимых для оценки ценообразующих факторов.

Информация, предоставленная заказчиком, а также полученная от привлеченных к выполнению работ третьих лиц считается достоверной в том случае, если она подписана руководителем и заверена печатью организации, предоставившей информацию, за исключением информации, полученной оценщиком из средств массовой информации, сети Интернет, по результатам опроса, интервью и других аналогичных источников, которая должна иметь ссылки на соответствующие источники.

22. Оценщик вправе отказаться от выполнения работ по оценке, если объем и качество первичной информации, предоставленной заказчиком недостаточны для проведения оценки и подготовки отчета об оценке объектов недвижимости в соответствии с требованиями НСОИ № 12.

23. Вся информация и документы, которые стали доступными для оценщика при проведении оценки, должны использоваться в условиях конфиденциальности с учетом требований законодательства.

§ 3. Применение подходов и методов оценки

24. При определении стоимости объекта оценки с использованием методов массовой оценки все объекты недвижимости разбиваются на группы на основании анализа информации о рынке объектов недвижимости, состава ценообразующих факторов и сведений о значениях ценообразующих факторов объектов оценки для каждого вида объектов.

25. Расчет стоимости объекта оценки методами массовой оценки с применением принципов и методов массовой оценки осуществляется с использованием сравнительного и затратного подходов.

Невозможность или ограничение применения какого-либо из подходов оценщик должен обосновать в отчете об оценке с приведением соответствующих аргументов.

26. Сравнительный подход основан на сравнении рыночных цен сделок и (или) в случае их отсутствия цен предложений о сопоставимых (аналогичных) объектах с объектом оценки.

Выбор аналогов осуществляется на основе их сходства с объектом оценки физическими и экономическими характеристиками.

27. Сравнительный подход при массовой оценке реализуется посредством метода усредненной стоимости.

Применение метода заключается в определении усредненной стоимости для конкретной группы объектов недвижимости, сходных между собой по основным ценообразующим факторам.

28. При массовой оценке объектов недвижимости сравнительным подходом в качестве цены аналогов используется расчетная единица стоимости объекта оценки, т. е. цена за единицу общей площади объекта недвижимости.

29. Цены за единицу общей площади объектов аналогов подлежат корректировке в зависимости от их отличия от объекта оценки.

30. Затратный подход при массовой оценке основан на определении затрат, необходимых для восстановления эквивалентного объекта с учетом обесценивания за счет накопленного износа.

31. Затратный подход при массовой оценке объекта оценки осуществляется с применением базисно-индексного метода.

32. Оценка объекта оценки базисно-индексным методом осуществляется в следующем порядке:

определяется восстановительная стоимость объекта недвижимости на базе укрупненных показателей восстановительной стоимости зданий и сооружений или проектно-сметной документации в пересчете цен на дату оценки;

определяется величина накопленного износа на основе экономической жизни объекта недвижимости;

рассчитывается стоимость, определенная затратным подходом, объекта оценки путем вычитания стоимостного показателя накопленного износа из восстановительной стоимости объекта недвижимости и последующим расчетом стоимости 1 квадратного метра объекта недвижимости.

§ 4. Согласование результатов оценки, полученных в рамках разных подходов и определение базовой стоимости объекта оценки

33. Базовая стоимость объекта оценки представляется в виде единой величины стоимости, которая определяется путем согласования результатов оценок, полученных при оценке разными подходами (методами).

34. Согласование осуществляется путем присвоения к результатам оцен-

ки разными подходами соответствующих весовых коэффициентов, которые определяются в порядке, установленном в Методических указаниях к настоящему НСОИ № 12.

35. При наличии существенного (более 30%) расхождения между результатами оценки, полученными по итогам расчетов различными подходами, от максимального результата оценки проводится анализ причин данного расхождения, который отражается в отчете об оценке и для согласования выбираются наиболее достоверные, по мнению оценщика, результаты.

Оценщик вправе отказаться от согласования результатов примененных подходов (методов) оценки и в качестве базовой стоимости рекомендовать результат одного из подходов. Свой отказ оценщик должен отразить в отчете об оценке и привести обоснованные аргументы.

36. Ввиду того, что массовая оценка является менее точным инструментом определения стоимости объекта оценки, чем индивидуальная оценка, к базовой стоимости объекта оценки также необходимо применить дисконтный коэффициент (коэффициент понижения стоимости, учитывающий погрешности массовой оценки) приведенный в Методических указаниях к настоящему НСОИ № 12.

§ 5. Составление отчета об оценке

37. Отчет об оценке содержит профессиональное мнение оценщика и является документальным подтверждением проведенной работы по определению базовой стоимости объекта оценки.

38. Отчет об оценке должен быть составлен таким образом, чтобы его пользователь мог понять логику и воспроизвести всю последовательность произведенных оценщиком расчетов. Также пользователь отчета об оценке должен иметь возможность при необходимости самостоятельно рассчитать стоимость объекта оценки исходя из приведенных в отчете данных.

39. В отчете об оценке должна содержаться вся информация об объекте оценки, описание всей информации, использованной в процессе оценки, этапы проведенного анализа и расчеты, обоснование полученных результатов, базовая стоимость 1 квадратного метра, подтверждение базы оценки, цель оценки, а также все допущения и ограничительные условия, обеспечивающие полное и однозначное толкование результатов оценки.

40. Отчет должен содержать исключительно информацию и сведения, использованные при расчетах и анализе в процессе оценки.

Информация, приведенная в отчете об оценке, использованная или полученная в результате расчетов при проведении оценки, должна сопровождаться ссылками на источник информации.

41. Отчет об оценке должен иметь следующую структуру:
титульный лист;

оглавление;
сопроводительное письмо (обобщающую часть);
перечень сокращений, условных обозначений, символов, единиц и терминов;
введение;
основную часть;
заключение;
список использованных источников;
приложения.

42. Отчет об оценке должен быть пронумерован и подписан оценщиком (оценщиками) постранично, прошит, а также скреплен печатью и подписью руководителя оценочной организации.

43. Приложение к отчету об оценке должно содержать копии документов, использованных оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки.

44. К отчету об оценке также должны быть приложены копия лицензии оценочной организации, квалификационных сертификатов оценщиков и полиса страхования гражданской ответственности.

45. Отдельные расчеты при проведении оценки могут быть вынесены в приложение, с указанием ссылки в данные расчеты в отчете об оценке.

46. Оценочная организация несет ответственность за результаты оценки, отраженные в отчете об оценке в соответствии с законодательством.

Оценочная организация не несет ответственности за убытки либо за признанную судом недостоверную стоимость объекта оценки, указанную в отчете об оценке, если они явились следствием предоставления заказчиком оценки или третьими лицами недостоверной информации.

Глава VI. Расчет рыночной (инвентаризационной) стоимости объекта недвижимости

47. Рыночная (инвентаризационная) стоимость конкретного объекта недвижимости определяется органами, осуществляющими государственную регистрацию прав на недвижимость на основе мультипликативной модели с применением к базовой стоимости объекта оценки, указанной в отчете об оценке, ценообразующих коэффициентов, приведенных в приложении к Методическим указаниям к настоящему НСОИ № 12.

48. Ценообразующие коэффициенты применяются в зависимости от вида объекта недвижимости.

Глава VII. Требования в отношении раскрытия информации

49. Вся информация (за исключением носящей конфиденциальный ха-

ракт), использованная в процессе оценки, раскрывается в отчете об оценке в таком виде и содержании, в котором она была собрана оценщиком.

50. Информация конфиденциального характера раскрывается оценщиком исключительно по согласованию с заказчиком и (или) лицами, предоставившими такую информацию или по соответствующему решению суда. Степень конфиденциальности используемой информации определяется заказчиком и (или) лицами, предоставляющими такую информацию или имеющими к ней непосредственное отношение.

51. В отчете об оценке раскрываются все лежащие в основе допущения и ограничительные условия, а также любые требования относительно раскрытия информации.

52. Отчет об оценке также должен включать заявление оценщика о соблюдении норм законодательства об оценочной деятельности, настоящего стандарта и других принятых стандартов оценки имущества, раскрыть любое отступление от требований настоящего стандарта и привести объяснение такого отступления.

Глава VIII. Условия отступления от стандарта

53. Не допускаются любые отступления при применении норм и требований НСОИ № 12 за исключением случаев, когда такое отступление предусмотрено законодательством для особых обстоятельств и/или соответствующими решениями Президента Республики Узбекистан или Кабинета Министров Республики Узбекистан.

54. В случаях, когда оценщик в соответствии с законодательством не в состоянии частично или полностью соблюсти требования НСОИ № 12, оценщик должен применить подходящие расчеты по определению базовой стоимости объекта оценки и осуществить соответствующие процедуры оценки.

В отчете об оценке наряду с указанием и определением стоимости, подлежащей установлению, необходимо аргументировать и обосновать причины отступления от требований НСОИ № 12.

55. Споры, возникающие касательно стоимости конкретного объекта недвижимости, рассчитанного методами массовой оценки, могут быть разрешены на основе проведения экспертизы достоверности отчета об оценке в порядке, установленном законодательством или на основе проведения индивидуальной оценки данной недвижимости в соответствии с правилами Национального стандарта оценки имущества Республики Узбекистан (НСОИ № 10) «Оценка стоимости недвижимости» (Собрание законодательства Республики Узбекистан, 2009 г., № 47, ст. 511).

56. Настоящий Национальный стандарт оценки имущества согласован с Министерством финансов, Государственным налоговым комитетом, Государственным комитетом Республики Узбекистан по земельным ресурсам, геоде-

зии, картографии и государственному кадастру, Обществом оценщиков Узбекистана и Ассоциацией оценочных организаций.

Министр финансов

Р. АЗИМОВ

25 марта 2012 г.

*Председатель Государственного
налогового комитета*

Б. ПАРПИЕВ

25 марта 2012 г.

*Председатель Государственного
комитета по земельным ресурсам,
геодезии, картографии и
государственному кадастру*

С. АРАБОВ

25 марта 2012 г.

*Председатель Общества
оценщиков Узбекистана*

Н. МИРЗАРАХИМОВА

25 марта 2012 г.

*Вр. и. о. председателя Ассоциации
оценочных организаций*

А. ИСЛАМОВ

25 марта 2012 г.

ПРИЛОЖЕНИЕ

к Национальному стандарту оценки
имущества Республики Узбекистан
(НСОИ № 12) «Оценка стоимости недви-
жимости в целях налогообложения
методами массовой оценки»

МЕТОДИЧЕСКИЕ УКАЗАНИЯ
по применению НСОИ № 12 «Оценка стоимости
недвижимости в целях налогообложения методами
массовой оценки»

Настоящие Методические указания по применению НСОИ № 12 (далее — методические указания) разработаны с целью практического применения НСОИ № 12.

Глава I. Термины и определения

1. В методических указаниях используются следующие термины и определения:

географическое месторасположение — отнесение группы недвижимости к административному району;

накопленный износ — общая потеря стоимости (обесценение) объекта недвижимости, обусловленная износом, аккумулированным за период эксплуатации данной недвижимости;

элементы и единицы сравнения — объективно контролируемые факторы, которые влияют на цены сделок с объектами недвижимости (аналогами) наиболее существенным образом;

экономическая зональность — установленное деление территории (региона) на зоны при планировании экономического развития территорий по уровню цен на объекты градостроительного характера и ограничениям на их использование.

Глава II. Определение задания на оценку и заключение договора об оценке объекта оценки

2. Задание на оценку определяется и составляется заказчиком совместно с оценочной организацией. Задание на оценку содержит основные условия оценки объекта оценки, а также ограничительные условия проведения оценки.

3. Задание на оценку составляется в следующей форме:

Объект оценки (наименование и краткое описание)	
Географическое месторасположение объекта оценки	
Экономическая зональность объекта оценки	
Заказчик и его реквизиты	

Оценочная организация и ее реквизиты	
Основание для проведения оценки	
Основные конструктивные элементы объекта оценки	
Цель и задачи оценки (назначение оценки)	
Вид определяемой стоимости	
Допущения и ограничительные условия (при наличии таковых)	
Дата оценки	
График (сроки) проведения оценки	
Дата представления отчета об оценке заказчику	
Перечень первичной информации	

В зависимости от особенностей объекта оценки и требований заказчика задание на оценку может содержать дополнительные условия.

4. Задание на оценку подписывается заказчиком и руководителем оценочной организации, заверяется печатями сторон, и оформляется как приложение к договору об оценке объекта оценки.

Глава III. Сбор и анализ информации

5. Сбор и анализ информации осуществляется в следующем порядке:
определяется состав необходимых сведений;
формируется перечень информационных источников;
осуществляется сбор необходимой информации;
собранная информация систематизируется, обрабатывается и анализируется;

содержание всей собранной информации описывается в отчете об оценке.

6. Оценщик осуществляет сбор информации, необходимой для проведения оценки, изучает количественные и качественные характеристики объекта недвижимости, осуществляет анализ информации, существенной для определения стоимости объекта оценки теми подходами и методами, которые должны быть применены при проведении оценки, в том числе:

информацию о географическом месторасположении и экономической зональности;

информацию об объекте недвижимости, включая сведения о типе использования (жилая/нежилая недвижимость), о текущем использовании объекта, информацию о физических свойствах объекта, его технических и эксплуатационных характеристиках, годе постройки, этажности, земельном участке (при наличии земельного участка), износе и устаревании;

информацию о спросе и предложении на рынке, к которому относится объект оценки;

данные о сделках с оцениваемым объектом (его аналогами).

7. В состав первичной информации, представляемой заказчиком, включаются сведения, указанные в НСОИ № 12. По запросу оценочной орга-

низации заказчиком представляется прочая информация, необходимая для оценки.

8. Располагая собранной (полученной от заказчика) первичной документацией, оценщик, с представителем заказчика, осуществляет анализ представленной документации.

9. Используемая в процессе оценки информация не должна быть неоднозначного толкования, должна обеспечить оценщику возможность определить наиболее важные ценообразующие факторы и сделать обоснованный вывод о базовой стоимости объекта оценки.

10. В ходе изучения документации оценщик вправе совместно с представителем заказчика осуществить осмотр оцениваемых объектов недвижимости путем выборочного подбора объектов.

11. По запросу оценщика лицом, предоставившим документы, оформляются уточнения (пояснения) соответствующим данным в виде дополнительных справок.

12. Оценщик должен провести анализ достаточности и достоверности информации, используя доступные ему для этого средства и методы.

Собранную информацию можно считать достаточной для целей оценки, если использование дополнительной информации не ведет к существенному изменению базовой величины стоимости объекта оценки. В случае, если недостаток информации повлияет на итоговый результат базовой стоимости оценки объекта оценки, это должно быть отражено в отчете об оценке.

13. Помимо информации, используемой непосредственно в процессе оценки, также осуществляется сбор информации относительно рынка недвижимости, к которому относится объект оценки. Информация о сегменте рынка недвижимости приводится в отчете об оценке, наряду с другими показателями анализа объекта оценки.

14. В случаях, если в ходе изучения соответствующей информации оценщику или заказчику стало известно о каких-либо признаках аварийного состояния отдельных объектов оценки, такая информация должна быть отражена в отчете об оценке.

Глава IV. Применение подходов и методов оценки

15. Процесс проведения массовой оценки и расчет рыночной (инвентаризационной) стоимости объекта недвижимости осуществляется в два этапа:

определение базовой стоимости объекта оценки — осуществляется оценочными организациями путем применения соответствующих подходов и методов оценки в соответствии с НСОИ № 12 и настоящими методическими указаниями;

расчет рыночной (инвентаризационной) стоимости объекта недвижимости — осуществляется органами, осуществляющими государственную регистра-

цию прав на недвижимость путем применения ценообразующих коэффициентов к базовой стоимости объекта оценки.

16. Определение базовой стоимости 1 квадратного метра общей площади объекта недвижимости методами массовой оценки осуществляется посредством применения сравнительного и затратного подходов.

§ 1. Сравнительный подход

17. Сравнительный подход в массовой оценке объектов недвижимости осуществляется методом усредненной стоимости.

18. Применение данного метода осуществляется в следующей последовательности:

исследование рынка недвижимости и сбор информации о сделках или предложениях по продаже аналогов;

выбор и обоснование элементов сравнения;

определение единицы сравнения, типичной для объекта оценки;

сравнение сопоставимых аналогов с объектом оценки по единице сравнения и при необходимости внесение поправок в цену каждого объекта аналога относительно объекта оценки;

расчет стоимости права на земельный участок (при наличии земельного участка);

приведение скорректированных значений цен аналогов в единое значение.

19. Сбор информации о сделках и/или предложениях по продаже аналогов осуществляется оценщиком в рамках территориальной зоны (региона, города, района, поселка, села и т. д.), определенной заказчиком и указанной в задании на оценку.

Если в задании на оценку заказчиком указана территориальная зона, предполагающая возможность ее дальнейшего административного разделения, при сборе информации оценщик осуществляет подбор необходимого количества аналогов, на уровне установленных административно не разделяемых территорий (города, районы, поселки и т. д.) в рамках указанной в задании на оценку зоне.

20. В качестве элементов сравнения принимаются только те, которые являются ценообразующими и способны оказать значительное влияние на цену аналогов, из нижеследующих:

географическое месторасположение (административный район);

экономическая зональность;

объемно-планировочные и конструктивные характеристики;

этажность;

год постройки (капитальной реконструкции);

характеристики земельного участка (при наличии земельного участка).

21. При проведении оценки данным методом оценщик может рассматривать и другие элементы сравнения, влияющие на базовую стоимость объекта

оценки. Оценщик должен отразить это в отчете об оценке и учесть при определении базовой стоимости объекта оценки.

22. При применении метода усредненной стоимости минимальное количество аналогов составляет разные единицы в зависимости от географического месторасположения объекта оценки. Минимальный объем информации о ценах продажи и/или предложения по аналогам в зависимости от месторасположения распределяется в следующем порядке:

если объект оценки расположен в сельской местности, горных районах, других отдаленных и труднодоступных районах (в том числе поселки разного типа) — не менее 4-х аналогов;

если объект оценки расположен в районном центре или городе районного подчинения — не менее 6-ти аналогов;

если объект оценки расположен в областном центре или городе областного подчинения — не менее 8-ми аналогов;

если объект оценки расположен в городе Ташкенте — не менее 10-ти аналогов.

23. Массовая оценка предусматривает определение базовой стоимости объектов оценки, находящихся в стандартном состоянии и комплектации. В связи с чем, в случаях подбора аналогов с отклонениями от стандартного состояния (например, наличие дополнительного оборудования в составе объекта недвижимости или наличие дополнительных построек, изменения типовых планировок и т. д.), оценщику необходимо внести в цены сделок и/или предложений последних соответствующие поправки.

24. Поправки вносятся в виде процентных и стоимостных величин.

Процентные поправки вносятся путем умножения цены продажи (или предложения) аналога на поправочный коэффициент, отражающий степень различий характеристик аналога и объекта оценки.

Стоимостные поправки вносятся путем изменения цены продажи (или предложения) аналога на определенную сумму, в которую оценивается различие в характеристиках аналога и объекта оценки. Стоимостные поправки вносятся к цене единицы сравнения или к цене аналога в целом.

Итоговые значения скорректированных цен продаж сравниваемых объектов могут не совпадать. В связи с этим, выбор скорректированной цены продажи основывается на использовании скорректированной цены аналога (аналогов), по которому значение или количество корректировок минимально.

Поправки вносятся отдельно по каждому элементу сравнения к предыдущей, уже скорректированной величине цены аналога. При этом процентные поправки вносятся первыми, а затем стоимостные.

25. При массовой оценке объектов недвижимости в качестве единицы сравнения для аналога и объекта оценки используется 1 квадратный метр недвижимости.

Единицы сравнения по ценам сделки и/или предложений объектов аналогов, отличные от 1 квадратного метра недвижимости (цена за объект,

дом, квартиру, комнату, за 1 куб. м и т. д.), подлежат соответствующему преобразованию.

26. По итогам внесения поправок в цены аналогов определяется скорректированная цена единицы сравнения по каждому аналогу и все полученные (скорректированные) результаты сводятся в единое значение стоимости.

27. Определяется стоимость прав пользования земельным участком путем капитализации соответствующей ставки земельного налога, при ставке капитализации равной 1/4 размера ставки рефинансирования Центрального банка Республики Узбекистан, действующей на дату оценки.

В последующем рассчитанная стоимость прав пользования земельным участком вычитается из цены и/или предложения объектов аналогов при условии, что цена аналога установлена собственником с учетом стоимости прав пользования земельным участком.

28. Сведение в единое значение стоимости скорректированных цен аналогов и определение стоимости 1 кв. м осуществляется путем присвоения удельных весов к ценам продажи или предложений с учетом количества внесенных в них поправок.

§ 2. Затратный подход

29. Затратный подход в массовой оценке объектов оценки реализуется посредством базисно-индексного метода.

30. В процессе применения базисно-индексного метода необходимо придерживаться следующего порядка действий.

Определяется восстановительная стоимость объекта недвижимости на основании укрупненных показателей восстановительной стоимости объекта недвижимости.

Восстановительная стоимость объектов типового строения может быть также определена на основе данных о стоимости строительства по проектно-сметной документации.

Восстановительная стоимость объекта недвижимости на основе укрупненных показателей определяется в соответствии со следующими формулами:

для недвижимости нежилого назначения:

$$C_{в.с.} = S * C_{с.е.} * K_1 * K_2 * K_3 * \dots K_n * I_1 * I_2 * I_3 * \dots I_n, \text{ где:}$$

$C_{в.с.}$ — восстановительная стоимость объекта недвижимости;

S — единица измерения объекта недвижимости (объем, площадь, погонный метр и т. д.);

$C_{с.е.}$ — укрупненный показатель восстановительной стоимости;

$K_1, K_2, K_3, \dots K_n$ — поправочные коэффициенты (группа капитальности, сейсмичность района, территориальный коэффициент и т. д.);

$I_1, I_2, I_3, \dots, I_n$ — индексы удорожания цен строительных материалов, определенных органами статистики.

для недвижимости жилого назначения:

$$C_{в.с.} = V * C_{с.е.} * [(K_1 + K_2 + K_3 + \dots + K_n) - (n - 1)] * I_1 * I_2 * I_3 * \dots * I_n, \text{ где:}$$

$C_{в.с.}$ — восстановительная стоимость объекта недвижимости в действующих ценах;

V — объем оцениваемого объекта в м³;

$C_{с.е.}$ — укрупненный показатель стоимости объекта недвижимости на базе цен 2011 года;

$K_1, K_2, K_3, \dots, K_n$ — поправочные коэффициенты (группа капитальности, сейсмичность района, территориальный коэффициент и т. д.);

n — количество поправочных коэффициентов;

$I_1, I_2, I_3, \dots, I_n$ — индексы удорожания цен строительных материалов, определенных органами статистики (применяются для пересчета в последующие периоды).

При определении восстановительной стоимости объекта недвижимости на основе укрупненных показателей в отношении к объемам строения, необходимо осуществить расчет данной стоимости в отношении площади. Расчеты производятся путем деления восстановительной стоимости на стандартную высоту. По объектам недвижимости, по которым значение стандартной высоты не установлено, значение стандартной высоты принимается в размере 3 метра.

Восстановительная стоимость объекта недвижимости на основе сметной стоимости в действующих ценах определяется путем применения к сметной стоимости объекта оценки по проектно-сметной документации соответствующих индексов удорожания цен строительных материалов с момента составления сметной документации:

$$C_{д.с.с.} = C_c * K * I_1 * I_2 * I_3 * \dots * I_n, \text{ где:}$$

$C_{д.с.с.}$ — восстановительная стоимость объекта недвижимости в действующих ценах;

C_c — сметная стоимость строительства объекта недвижимости по проектно-сметной документации;

K — территориальный коэффициент (коэффициент, используемый при определении восстановительной стоимости недвижимости на основе укрупненных показателей);

$I_1, I_2, I_3, \dots, I_n$ — индексы удорожания цен строительных материалов, определенных органами статистики.

K восстановительной стоимости объекта недвижимости прибавляется

сумма предпринимательской прибыли в размере 10% от восстановительной стоимости недвижимого имущества в действующих ценах.

31. Величина накопленного износа рассчитывается методом экономического возраста по формуле:

$$И_n = (ДВ / СЭС) * 100, \text{ где:}$$

$И_n$ — накопленный износ;

ДВ — действительный возраст недвижимости;

СЭС — срок экономической службы, в соответствии с установленными нормами.

При этом показатель накопленного износа не должен превышать 40%. В случаях превышения расчетного показателя 40%, накопленный износ принимается в размере 40%.

32. В целях массовой оценки объектов недвижимости накопленный износ определяется в нескольких диапазонах:

до 10% (включительно);

от 10% до 20% (включительно);

от 20% до 30% (включительно);

от 30% до 40% (включительно).

Показатели накопленного износа (в процентном и стоимостном выражениях) приводятся в отчете об оценке в соответствующей таблице.

33. Стоимость объекта оценки базисно-индексным методом в рамках затратного подхода рассчитывается как разница между восстановительной стоимостью и стоимостным показателем накопленного износа с последующим расчетом базовой стоимости 1 квадратного метра объекта недвижимости.

Стоимость 1 квадратного метра объекта недвижимости приводится в отчете об оценке в соответствующей таблице с диапазонами накопленного износа:

	При величине накопленного износа			
	до 10% (включительно)	от 10% до 20% (включительно)	от 20% до 30% (включительно)	от 30% до 40% (включительно)
Стоимость 1 кв. м объекта недвижимости, определенная затратным подходом				

§ 3. Согласование результатов оценки, полученных в рамках примененных подходов и определение базовой стоимости оценки имущества

34. Базовая стоимость объекта оценки представляется в виде единого значения (единой величины) стоимости 1 квадратного метра объекта недвижимости, определенного согласованием результатов оценки, полученных

разными подходами. Стоимость 1 квадратного метра объекта недвижимости, определенная сравнительным подходом, согласовывается по отдельности со стоимостями 1 квадратного метра объекта недвижимости, определенными затратным подходом с учетом всех диапазонов накопленного износа (получается 4 единицы согласованной базовой стоимости).

35. Оценщик вправе отказаться от проведения согласования и в качестве базовой стоимости объекта оценки рекомендовать результат одного из подходов оценки. Свой отказ от согласования оценщик должен аргументировано обосновать в отчете об оценке.

36. Согласование осуществляется путем присвоения соответствующих весовых коэффициентов к результатам расчетов разными подходами. Величины весовых коэффициентов определяются по следующим формулам:

$$\begin{aligned} \text{для затратного подхода: } K_з &= C_з / (C_з + C_с), \\ \text{для сравнительного подхода: } K_с &= C_с / (C_з + C_с), \text{ где:} \end{aligned}$$

$K_з, K_с$ — соответствующие весовые коэффициенты, применяемые к результатам подходов;

$C_з$ — стоимость 1 кв. м объекта недвижимости, полученная затратным подходом;

$C_с$ — стоимость 1 кв. м объекта недвижимости, полученная сравнительным подходом.

37. Согласованная величина базовой стоимости объекта оценки определяется путем суммирования результатов подходов после применения соответствующих весовых коэффициентов к результатам расчетов, полученных различными подходами соответственно:

$$C = \gamma_з * K_з + \gamma_с * K_с, \text{ где:}$$

C — согласованная величина базовой стоимости 1 кв. м объекта недвижимости;

$\gamma_з, \gamma_с$ — результаты расчетов стоимости 1 кв. м объекта оценки затратным и сравнительным подходами.

Итоги согласования и определения базовой стоимости приводятся в табличной форме:

	При величине накопленного износа			
	до 10% (включительно)	от 10% до 20% (включительно)	от 20% до 30% (включительно)	от 30% до 40% (включительно)
Базовая стоимость 1 кв. м объекта недвижимости после согласования				

38. К согласованной величине базовой стоимости применяется дисконтный коэффициент (коэффициент депрессии) в размере — 0,85, с целью учета погрешности массовой оценки.

Глава V. Составление отчета об оценке

39. Заключение оценщика относительно базовой стоимости объекта оценки представляется в отчете об оценке, содержащем подтверждение результата собранной информацией и соответствующими расчетами.

40. При составлении отчета об оценке следует придерживаться следующих правил:

отчет об оценке должен содержать всю информацию, существенную для определения базовой стоимости объекта оценки;

информация, приведенная в отчете об оценке, использованная или полученная в результате расчетов при проведении оценки должна быть подтверждена;

содержание отчета об оценке не должно вводить в заблуждение пользователей отчета об оценке, а также допускать неоднозначное толкование;

состав и последовательность представленных в отчете об оценке материалов и описание процесса оценки должны позволить полностью воспроизвести расчет стоимости и привести к аналогичным результатам;

отчет об оценке не должен содержать информацию, не использованную в процессе оценки, если приложение такой информации не является обязательным в соответствии с требованиями законодательства, регламентирующего оценочную деятельность.

41. Структура отчета об оценке объектов недвижимости, должна содержать следующие разделы и их части:

а) раздел I «Титульный лист» — является первой страницей отчета об оценке и служит источником первичной информации, необходимой для поиска документа.

На титульном листе приводят следующие сведения:

наименование оценочной организации;

регистрационный номер отчета об оценке;

наименование работы;

дату составления отчета об оценке.

Если отчет об оценке состоит из двух и более книг, каждая книга должна иметь свой титульный лист, соответствующий титульному листу первой книги и содержащий сведения, относящиеся к данной книге. Номер книги представляется на титульном листе;

б) раздел II «Оглавление» — включает наименование всех разделов, подразделов, пунктов (если они имеют наименование), приложений с указанием номеров соответствующих страниц.

При составлении отчета об оценке, состоящего из двух и более книг, в каждой из них должно быть свое оглавление. При этом в первой книге помещают оглавление всего отчета об оценке с указанием номеров книг, в последующих книгах — только оглавление соответствующей книги. Допускается в первой книге вместо оглавления последующих книг указывать только их наименование;

в) раздел III «Сопроводительное письмо (обобщающая часть)» должен содержать изложенное в произвольной форме (деловом стиле) сообщение заказчику о результатах проведения оценки. В письме указывается:

основание для проведения оценки;

наименование и место нахождения объекта оценки;

краткое изложение содержания проведенных работ;

заключение о стоимости объекта оценки по состоянию на дату определения стоимости;

ссылка на акты законодательства, в соответствии с которыми подготовлен отчет об оценке;

указание на то, что сопроводительное письмо подготовлено на основании отчета об оценке и не может трактоваться иначе, чем в связи с полным текстом отчета, т. е. с учетом всех принятых в отчете допущений и ограничений.

Сопроводительное письмо оформляется на фирменном бланке, подписывается руководителем оценочной организации и заверяется печатью;

г) раздел IV «Перечень сокращений, условных обозначений, символов, единиц и терминов» должен содержать принятые в отчете об оценке мало-распространенные сокращения, условные обозначения, символы, единицы, специфические (профессиональные) термины, которые должны быть представлены с указанием определений к ним.

Если сокращения, условные обозначения, символы, единицы и термины повторяются в отчете об оценке менее двух раз, отдельный перечень не составляют, а расшифровку дают непосредственно в тексте при первом упоминании;

д) раздел V «Введение» должен содержать краткое изложение основных фактов и выводов. В данный раздел должны быть включены следующие части:

основные факты и выводы, где указываются:

общая информация об объекте оценки;

наименование, номер и дата составления договора об оценке, полное наименование сторон, решение уполномоченного органа (правительственные решения, другие документы являющиеся основанием для проведения оценки);

дата составления отчета об оценке, соответствующая календарной дате, на которую было сделано последнее изменение в отчете об оценке, и отчет был оформлен в представленном виде;

порядковый номер отчета;

задание на оценку, которое должно содержать информацию в соответствии с требованиями настоящих методических указаний;

сведения о заказчике оценки (наименование, юридический адрес);

об оценочной организации (полное наименование, юридический адрес, сведения о страховании гражданской ответственности, номер, дата выдачи и срок действия лицензии на право осуществления оценочной дея-

тельности) и об оценщике, работающем на основании трудового договора с оценочной организацией (фамилия, имя, отчество, номер и дата выдачи документа, подтверждающего право на проведение оценки). Также необходимо указать информацию обо всех привлекаемых к проведению оценки и подготовке отчета об оценке организациях и специалистах с указанием их квалификации и степени их участия в проведении оценки объекта оценки;

допущения и ограничивающие условия (при наличии таковых), которые повлияли на результаты оценки;

е) раздел VI «Основная часть» должен содержать следующие обязательные части:

этапы процесса оценки, где оценщик поэтапно описывает последовательность выполненных им работ. В каждом этапе приводятся общие сведения (допускается приведение простого списка) о проделанной работе по оценке объекта оценки. Более подробная расшифровка произведенного анализа и осуществленных расчетов приводятся в нижеследующих частях в соответствии с особенностями объекта оценки, задачей оценки и объемом доступной информации;

описание объекта оценки, содержащее сведения о количественных и качественных характеристиках объекта оценки.

Процесс получения необходимой для проведения оценки информации оценщиком также описывается в отчете об оценке с указанием точных источников получения информации, наименования, номера, даты и других данных, идентифицирующих документ.

Если отказ заказчика предоставить запрашиваемую информацию существенным образом повлиял на точность и/или достоверность результатов оценки, то данное обстоятельство отмечается в отчете об оценке.

Описание объекта оценки должно формировать у пользователя отчета об оценке объективное представление об объекте оценки во всех аспектах, которые влияют на ценность оцениваемого имущества.

Анализ рынка объекта оценки должен содержать анализ всех факторов, не относящихся непосредственно к объекту оценки, но влияющих на его стоимость. В разделе должна быть представлена информация по всем ценообразующим факторам, использованным при определении стоимости объекта оценки, и обоснование их значений.

Оценщику также следует отразить в отчете об оценке все использованные акты законодательства.

Описание процесса оценки должно содержать последовательность определения стоимости объекта оценки, позволяющую пользователю отчета об оценке понять логику процесса оценки и значимость предпринятых оценщиком шагов для установления стоимости объекта оценки.

В рамках каждого подхода оценщик приводит все сделанные им анализы, расчеты, суждения. Каждое действие оценщика при проведении оценки с применением методов оценки в рамках принятых подходов должно быть обосновано соответствующим образом.

Вся информация, содержащаяся в отчете об оценке должна быть проверяемой.

Отчет об оценке может также содержать любые сведения, являющиеся, по мнению оценщика, важными для полноты отражения примененного им метода расчета стоимости объекта оценки;

ж) раздел VII «Заключение» должен содержать следующие части:

согласование результатов оценки объекта оценки, полученных с применением различных подходов с приведением описания процедуры согласования;

значительное расхождение результатов, полученных каждым из подходов к оценке, должно излагаться аргументированными комментариями относительно возможных причин расхождения.

Заключительная часть отчета об оценке должна содержать заявление о качестве — официальное объявление оценщика о соответствии отчета об оценке требованиям законодательства и используемым стандартам оценки;

з) раздел VIII «Список использованных источников» должен содержать перечень использованных при проведении оценки объекта оценки данных с указанием источников их получения.

Ссылки на используемую в отчете об оценке литературу и источники информации должны присутствовать в тексте отчета, а перечень с указанием полного наименования этих источников приводится в отдельном разделе отчета (в приложении).

К числу источников относятся: законы и иные нормативно-правовые акты, справочная и методическая литература, методические рекомендации, деловая литература, базы данных, данные из сети Интернет и т. д.;

и) раздел IX «Приложения» должен содержать всю информацию, использованную при проведении оценки в печатном виде (включая интернет-страницы), а также расчеты или расчетные таблицы. В приложениях отчета об оценке также должны быть копии запросов другим организациям и ответов на такие запросы.

Вся документация, приложенная к отчету об оценке, должна быть соответствующим образом оформлена (подписана уполномоченным на то лицом и заверена в установленном порядке со стороны органов и организаций, представляющих документы, за исключением информации, полученной из сети Интернет или других средств массовой информации).

Отсутствие документов, на основании которых были произведены расчеты, является непосредственным основанием для признания отчета об оценке недостоверным.

Приложения к отчету об оценке также должны содержать копии лицензии оценочной организации, документов, удостоверяющих право проведения оценщиком оценки, копию полиса страхования гражданской ответственности.

В отчете об оценке должен содержаться полный перечень документов приложения.

Копия отчета об оценке должна храниться оценочной организацией с даты составления отчета в течение срока, установленного законодательством.

Глава VI. Расчет рыночной (инвентаризационной) стоимости объекта недвижимости

42. Расчет рыночной (инвентаризационной) стоимости объекта недвижимости производится органами, осуществляющими государственную регистрацию прав на недвижимость, путем применения мультипликативной модели при внесении корректировок в цены аналогов, исходя из ценообразующих факторов.

43. Общий вид мультипликативной модели следующий:

$$V = C * K_1 * K_2 * \dots * K_n, \text{ где:}$$

V — рыночная (инвентаризационная) стоимость объекта недвижимости;

C — базовая стоимость, приведенная в отчете об оценке;

K_1, K_2, \dots, K_n — ценообразующие коэффициенты, применяемые в зависимости от используемых ценообразующих факторов.

44. Ценообразующие коэффициенты, применяемые к базовой стоимости объекта оценки, применяются в зависимости от используемых ценообразующих факторов и определяются по категориям:

экономическая зональность внутри региона;

год постройки;

этажность (на каком этаже расположена квартира, нежилое помещение);

расположение объекта оценки в многоэтажных домах (торец или не торец);

размер земельного участка (используется при оценке объектов недвижимости, построенных по индивидуальным проектам).

45. В зависимости от применяемого подхода и вида объекта недвижимости, ценообразующие коэффициенты применяются в следующей последовательности:

при оценке объекта недвижимости типового строения: коэффициенты экономической зональности внутри региона, года постройки, этажности (на каком этаже расположена квартира, нежилое помещение), расположения объекта оценки в многоэтажных домах (торец или не торец);

при оценке объекта недвижимости, построенного по индивидуальному проекту: коэффициенты экономической зональности внутри региона, года постройки и размера земельного участка (используется при оценке объектов недвижимости, построенных по индивидуальным проектам).

46. Ценообразующие коэффициенты, соответствующие ценообразующим факторам, применяются к каждому из показателей 1 кв. м базовой стоимости в зависимости от диапазона накопленного износа.

47. При оценке стоимости объектов жилой недвижимости индивидуальной постройки к базовой стоимости строений вспомогательного назначения (навесы, домашние теплицы, открытые кухни, коровники, овчарни, другие строения вспомогательного назначения облегченной конструкции) применяется понижающий коэффициент в зависимости от наличия таких строений в размере — 0,80.

48. Величины ценообразующих коэффициентов принимаются согласно приложению к настоящим методическим указаниям.

ПРИЛОЖЕНИЕ

к Методическим указаниям по применению НСОИ № 12 «Оценка стоимости недвижимости в целях налогообложения методами массовой оценки»

Ценообразующие коэффициенты, применяемые к базовой стоимости объекта оценки

1. Ценообразующие коэффициенты в зависимости от экономической зональности месторасположения объекта оценки внутри региона.

КОЭФФИЦИЕНТЫ, применяемые для объектов в г. Ташкенте

Номер кадастровой зоны	Коэффициенты
Зона 1	0,68
Зона 2	0,75
Зона 3	0,81
Зона 4	0,9
Зона 5	0,935
Зона 6	1
Зона 7	1,03
Зона 8	1,047
Зона 9	1,052
Зона 10	1,057
Зона 11	1,06
Зона 12	1,062
Зона 13	1,08
Зона 14	1,1

**Коэффициенты,
применяемые для объектов в областях**

Город, область	1 зона	2 зона	3 зона	4 зона
Акташ	0,595	0,483	0,438	
Алмалык	0,849	0,763	0,645	0,595
Ангрен	0,849	0,763	0,645	0,595
Андижан	1,000	0,946	0,866	0,823
Асака	0,595	0,483	0,405	
Ахангаран	0,595	0,483	0,438	
Бекабад	0,668	0,561	0,483	
Беруни	0,645	0,542	0,465	
Бухара	0,823	0,746	0,633	0,561
Гиждуван	0,561	0,489	0,405	
Гулистан	0,645	0,542	0,438	
Денау	0,712	0,595	0,535	
Джизак	0,823	0,746	0,633	0,561
Питнак	0,561	0,483	0,405	
Зарафшан	0,595	0,483	0,438	
Каган	0,561	0,483	0,405	
Карасу	0,595	0,483	0,405	
Карши	0,771	0,746	0,633	0,542
Касансай	0,561	0,483	0,405	
Каттакурган	0,668	0,561	0,483	
Коканд	0,823	0,746	0,633	0,561
Кува	0,595	0,483	0,405	
Кувасай	0,595	0,483	0,405	
Кунград	0,595	0,483	0,405	
Маргилан	0,645	0,542	0,465	
Навои	0,823	0,746	0,633	0,561
Наманган	1,000	0,922	0,866	0,823
Нукус	0,823	0,746	0,633	0,561
Самарканд	1,000	0,946	0,905	0,823
Сырдарья	0,561	0,483	0,379	
Тахиаташ	0,668	0,561	0,483	
Термез	0,746	0,633	0,535	
Турткуль	0,561	0,483	0,379	
Ургенч	0,823	0,763	0,633	0,561
Ургут	0,595	0,483	0,438	
Учкудук	0,561	0,465	0,379	
Учкурган	0,595	0,483	0,405	
Фергана	0,823	0,746	0,633	0,561
Хаккулабад	0,595	0,483	0,405	
Ханабад	0,595	0,483	0,405	
Хива	0,561	0,465	0,405	

Город, область	1 зона	2 зона	3 зона	4 зона
Ходжейли	0,645	0,561	0,465	
Чартак	0,595	0,535	0,405	
Чимбай	0,595	0,483	0,405	
Чирчик	0,849	0,763	0,645	0,595
Чуст	0,595	0,483	0,405	
Шахрисабз	0,712	0,561	0,438	
Шахрихан	0,595	0,483	0,405	
Ширин	0,568	0,465	0,391	
Янгиабд	0,595	0,483	0,438	
Янгиер	0,568	0,465	0,391	
Янгиюль	0,595	0,483	0,438	
Прочие поселки				
Республика Каракалпакстан:				
северная зона	0,465	0,379	0,304	
центральная зона	0,535	0,405	0,366	
южная зона	0,542	0,465	0,379	
Андижанская	0,595	0,483	0,405	
Бухарская	0,568	0,465	0,405	
Джизакская	0,542	0,438	0,379	
Кашкадарьинская	0,633	0,535	0,438	
Навоийская	0,568	0,465	0,379	
Наманганская	0,595	0,483	0,405	
Самаркандская	0,595	0,483	0,438	
Сурхандарьинская	0,645	0,542	0,465	
Сырдарьинская	0,568	0,465	0,379	
Ташкентская	0,595	0,483	0,438	
Ферганская	0,568	0,465	0,405	
Хорезмская	0,568	0,465	0,405	
Поселки и сельские населенные пункты, являющиеся районными центрами				
Республика Каракалпакстан:				
северная зона	0,379	0,312		
центральная зона	0,410	0,350		
южная зона	0,465	0,379		
Андижанская	0,489	0,410		
Бухарская	0,465	0,410		
Джизакская	0,438	0,379		
Кашкадарьинская	0,516	0,438		

Город, область	1 зона	2 зона	3 зона	4 зона
Навоийская	0,465	0,379		
Наманганская	0,489	0,410		
Самаркандская	0,489	0,438		
Сурхандарьинская	0,542	0,465		
Сырдарьинская	0,465	0,379		
Ташкентская	0,489	0,438		
Ферганская	0,465	0,410		
Хорезмская	0,465	0,410		

2. Ценообразующие коэффициенты в зависимости от года постройки (капитальной реконструкции) основного строения.

Год построения	Коэффициенты
до 1960 г.	0,95
1960 — 1990 гг.	1,00
1991 г. и позднее	1,05

3. Ценообразующие коэффициенты в зависимости от этажности (на каком этаже расположена квартира, нежилое помещение).

Расположение квартиры на этаже	Коэффициенты
1-й этаж	1,00
2 — 5 этажи	0,97
6-й этаж и выше	0,87

4. Ценообразующие коэффициенты в зависимости от расположения объекта оценки в многоэтажных домах.

Расположение квартиры в доме	Коэффициенты
торец	0,97
не торец	1,00

5. Ценообразующие коэффициенты в зависимости от размера земельного участка объекта оценки.

Размеры земельного участка, сотка	Коэффициенты
до 6 соток	1,000
от 6 соток (включительно) до 10 соток (включительно)	1,104
свыше 10 соток	1,168

Примечание:

1. Коэффициенты пунктов 1 и 2 применяются для обоих типов (многоэтажные дома и дома индивидуальной постройки).

2. Коэффициенты пунктов 3 и 4 применяются только для объектов оценки в многоэтажных домах (квартиры).

3. Коэффициенты пункта 5 применяются только для объектов индивидуальной постройки.