



WAYS TO IMPROVE APPRAISAL ACTIVITIES IN THE REPUBLIC OF UZBEKISTAN

Kravchenko Aleksandr Nikolaevich

PhD in Economics, Senior Researcher, Head of the Department of Research on Problems of Development of Scientific and Methodological Foundations for Regulation of Appraisal and Real Estate Activities of the Center for Research on Problems of Privatization and Management of State Assets under the Agency for Management of State Assets of the Republic of Uzbekistan, Tashkent, Tel. 90 185-99-61; E.mail: fv6974@mail.ru. ORCID: 0009-0008-4513-5183
<https://doi.org/10.5281/zenodo.17813436>

ARTICLE INFO

Received: 25th November 2025
Accepted: 29th November 2025
Online: 30th November 2025

KEYWORDS

Appraisal activities, appraisal company, appraiser, appraisal services market, asset markets, real estate activities, tangible and intangible assets, development activities, self-regulatory associations.

ABSTRACT

The article examines the improvement of appraisal activities in the Republic of Uzbekistan. A system of state measures to support appraisal activities is formulated. A fundamental diagram of the relationship between the deepening of market reforms and the improvement of appraisal activities is presented. The development of markets for various assets is shown. Proposals are given for the problem of institutional organization of the asset market. The main principles of the formation and development of the infrastructure of the market for tangible and intangible assets are shown.

ПУТИ СОВЕРШЕНСТВОВАНИЯ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ В РЕСПУБЛИКЕ УЗБЕКИСТАН

Кравченко Александр Николаевич

канд.экон.наук, старший научный сотрудник, зав. отделом исследований проблем развития научно-методологических основ регулирования оценочной и риелторской деятельности Центра исследования проблем приватизации и управления государственными активами при Агентстве по управлению государственными активами Республики Узбекистан, г. Ташкент, тел. 90 185-99-61; E. mail: fv6974@mail.ru
ORCID ID: 0009-0008-4513-5183
<https://doi.org/10.5281/zenodo.17813436>

ARTICLE INFO

Received: 25th November 2025
Accepted: 29th November 2025
Online: 30th November 2025

ABSTRACT

Рассмотрены вопросы совершенствования оценочной деятельности в Республике Узбекистан. Сформулирована система государственных мер по поддержке оценочной деятельности. Приведена принципиальная схема взаимосвязи углубления рыночных реформ и совершенствования оценочной деятельности. Показаны развития. рынков различных



KEYWORDS

*Оценочная деятельность,
оценочная компания,
специалист-оценщик, рынок
оценочных услуг, рынков
активов, риэлтерская
деятельность,
материальные и
нематериальные активы,
девелоперская
деятельность,
саморегулируемые
объединения.*

*активов. Даны предложения по проблеме
институциональной организации рынка
активов Показаны основные принципы
формирования и развития инфраструктуры
рынка материальных и нематериальных
активов.*

Расширение сферы оценочной деятельности возможны только при условии реализации системы государственных мер по поддержке оценочной деятельности, как специфического вида предпринимательства. При этом, на наш взгляд, следует особо выделить два основных направления такой поддержки:

Во-первых, содействие формированию сети оценочных структур, позволяющей обеспечить удовлетворение в полном объеме потребительского спроса на оценочные услуги;

Во-вторых, обеспечение доступа к рынку оценочных услуг и развитие конкуренции на этом рынке.

Объективность постановки этого вопроса обусловлена рядом причин, среди которых особое место занимает необходимость создания у оценочных структур соответствующей материально-технической базы, обеспечения подготовки необходимых кадров, а также централизованной разработки методологического и технологического обеспечения оценочных услуг.

В обобщенном виде принципиальная схема взаимосвязи углубления рыночных реформ и совершенствования оценочной деятельности приводится на рисунке 3.1.

Углубление рыночных реформ предприятий предполагает совершенствование взаимоотношений собственников материальных и нематериальных активов между собой и с государством. Развитие этих процессов объективно повлечет за собой развитие как новых различных форм продвижения материальных и нематериальных активов от одних собственников к другим (лизинг, аренда с последующим выкупом и др.), так и новых форм использования этих активов, основанных на рыночных механизмах хозяйствования.

Принципиальная схема взаимосвязи углубления рыночных реформ и совершенствования оценочной деятельности

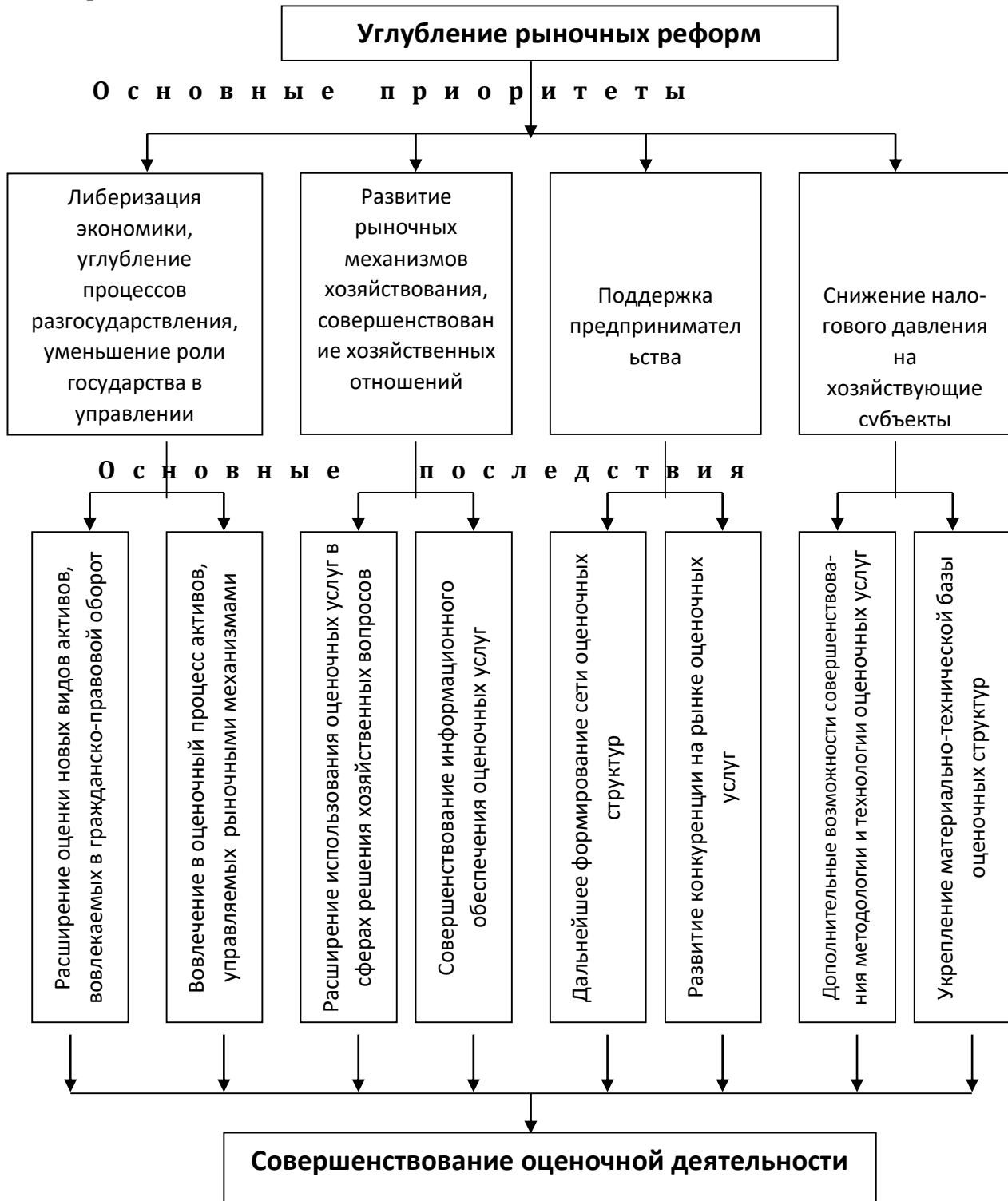


Рис. 3.1.

При этом на оценочной деятельности будут оказывать влияние препятствия, с которыми будут сталкиваться реформаторы при осуществлении приватизации. Основные из них отражены на рисунке 3.2.

Препятствия при приватизации, которые должны учитываться при развитии оценочной деятельности

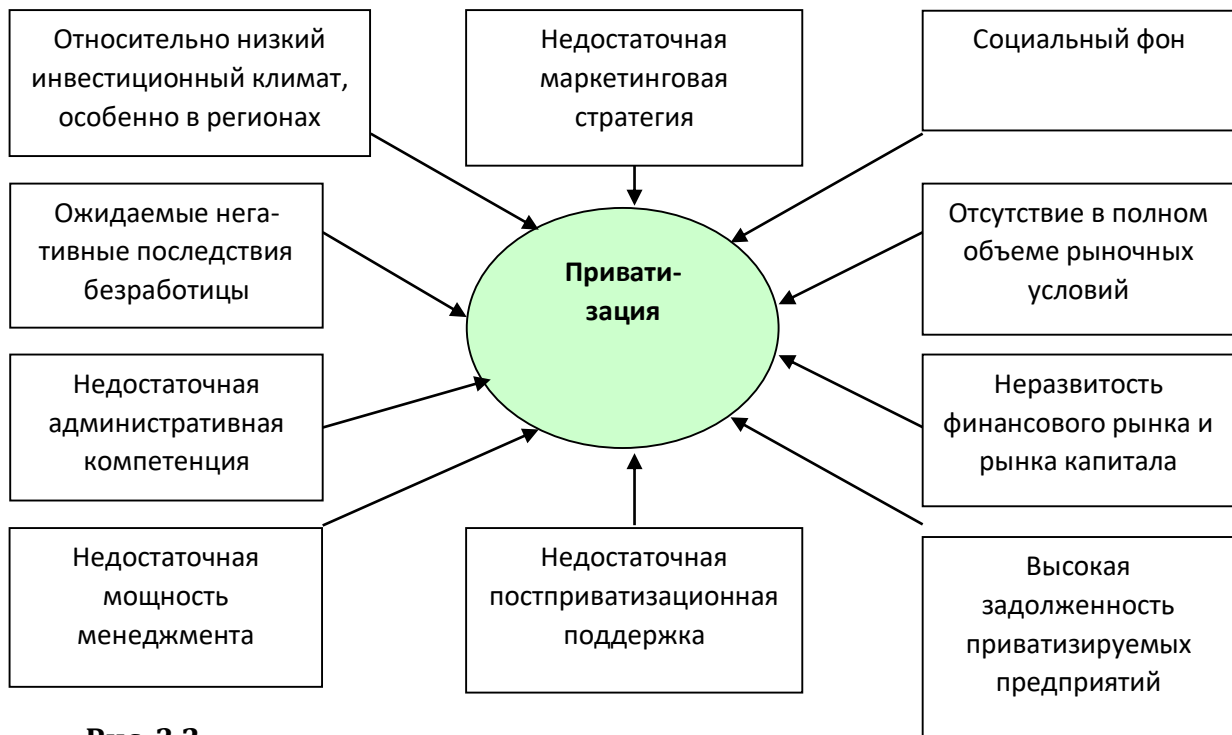


Рис. 3.2.

При этом следует подчеркнуть, что отмеченные препятствия объективно будут замедлять продвижение материальных и нематериальных активов от одних собственников к другим, а также сдерживать эффективное действие рыночных механизмов. В этих условиях при стоимостной оценке этих активов должны максимально обосновано использоваться механизмы, учитывающие специфические особенности становления и развития рыночной экономики.

Развитие рынка оценочных услуг базируется на развитии рынков активов. В процессе углубления рыночных реформ должно обеспечиваться выполнение ряда основополагающих условий развития этих рынков, что в свою очередь будет оказывать положительное влияние на дальнейшее формирование рынка оценочных услуг.

Развитие рынков различных активов, по нашему мнению, должно включать решение нормативно-правовых, экономических и институциональных аспектов этой проблемы.

Нормативно-правовой аспект этой проблемы должен включать решение следующих вопросов:

- дальнейшее формирование системной правовой базы рынка активов и соответствующих механизмов ее реализации;
- обеспечение единой правовой основы использования земельных участков и объектов недвижимости, находящихся на них;
- обеспечение устойчивой и эффективной защиты добросовестных приобретателей активов;



- создание единой системы правового регулирования ограничений оборота различных видов активов.

Экономические аспекты проблемы должны включать решение следующих вопросов:

- обеспечение разработки комплекса мер по повышению инвестиционной активности участников рынков различных активов;

- создание системы использования резервов роста доходности активов на основе опыта профессионального управления собственниками и пользователями активами;

- усовершенствование системы налогообложения активов, сделок с активами, инвестиций в активы;

- создание системы эффективного ипотечного кредитования;

- разработка и реализация системы механизмов по интеграции рынка ценных бумаг и рынка недвижимости.

По проблеме институциональной организации рынка активов должны быть обеспечены:

- координация субъектов рынка в области правового обеспечения и его институционального обустройства;

- разработка и функционирование системы беспрепятственного обмена информацией об активах и нормативных актах с ограничением представления ее на платной основе;

- расширение системы институтов рынка активов, в том числе по управлению активами, как одного из важнейших ресурсов роста их экономической привлекательности, а также развитие риэлтерской деятельности, как резерва ускорения оборота различных активов.

Развитие цивилизованных рынков различных активов, как совокупности деятельности его участников и складывающихся при этом их экономических взаимоотношений, возможно только при обеспечении главных принципов их функционирования: скоординированной деятельности всех участников рынка в соответствии с установленными едиными правилами, отвечающими международным требованиям; самодостаточности элементов, секторов и сегментов рынка активов, включая субъекты рыночной инфраструктуры; саморегулируемости субъектов рынка на основе создания и развития конкурентной среды; финансовой самообеспеченности (самокупаемости) деятельности различных структур рынка этих активов.

В системе мер по углублению рыночных реформ особое место должно быть отведено развитию рыночных структур организованного рынка активов. При проведении исследования нами рассмотрены особенности инфраструктуры рынка этих активов, способствующей дальнейшему развитию их стоимостной оценке.

На рынке активов, как правило, должны функционировать звенья инфраструктуры, присущие другим рынкам (информационные, консалтинговые, маркетинговые услуги и др.). Эти структуры, занятые предоставлением



информационных, консалтинговых и маркетинговых услуг, должны содействовать решению фактически тех же задач, что и на других рынках, в том числе путем:

- доведения до заинтересованных участников рынка активов информации по наличию предложений по их продаже и имеющихся потребностях в приобретении различных видов активов;

- предоставления заинтересованным участникам рынка широкого спектра консалтинговых услуг по установленным правилам и механизмам подготовки, проведения и оформления операций по купле-продаже активов;

- проведения маркетингового анализа состояния рынка конкретных видов активов для принятия заинтересованными хозяйствующими субъектами решений по управлению этим имуществом и др.

Одновременно на рынке активов должны осуществлять свою деятельность звенья инфраструктуры, специализирующие на обслуживании только этого конкретного вида рынка. Особого внимания при этом заслуживает формирование и развитие компаний и организаций, занятых оказанием оценочных, риэлтерских и биржевых услуг. Их формирование и развитие связано с обеспечением и соблюдением ряда основных организационных, экономических и методолого-технологических принципов (рисунок 3.3.).

Основные принципы формирования и развития инфраструктуры рынка активов, относящиеся к структурам, занятым оказанием оценочных, риэлтерских и биржевых услуг, обуславливают ряд особенностей организации функционирования этих рыночных структур и государственного контроля за их деятельностью.

В системе мер по институциональному развитию рынка активов особое место должно занимать развитие риэлтерской деятельности с четким определением основных прав, обязанностей и ответственности хозяйствующих субъектов, действующих на этом рынке услуг.

Особого внимания заслуживает развитие девелоперской деятельности – неременной составляющей рынка создания активов.

Институциональное развитие рынка активов Республики Узбекистан тесным образом связано с формированием и становлением деятельности по управлению активами. Основные направления институционального развития рынка активов Республики Узбекистан должны базироваться на следующих главных принципах организации и проведения этой работы:

1. Институциональное развитие рынка активов должно носить не фрагментарный, а системный характер с учетом особенностей становления и рынка создания активов, и рынка оборота активов, и рынка управления активами.

2. Институциональное становление рынка активов должно сочетаться с повышением эффективности деятельности институциональных структур, направленной на достижение главной задачи – удовлетворение потребностей в необходимых активах при минимальных операционных издержках.

3. Институциональное развитие рынка активов должно обеспечиваться разработкой соответствующей нормативно-правовой базы, механизмов ее

реализации, подготовкой соответствующих стандартов и эталонов различной технической документации, сопровождающей все операции с активами во всех сегментах рынка этими активами.

Основные принципы формирования и развития инфраструктуры рынка материальных и нематериальных активов



Дальнейшее институциональное формирование и становление рынка активов Республики Узбекистан в комплексе с другими мерами позволит повысить роль этого рынка в достижении конечных целей экономических реформ – обеспечении эффективного использования основных фондов страны.

Сложившееся положение дел требует:

1. Ускорения создания единой регистрационной и информационно-учетной базы активов, что практически позволит учесть ресурсы страны по всем видам активов и по конкретным адресам их расположения, качественным и стоимостным характеристикам;

2. Разработка единой методологии и системы определения размеров платежей за пользование, владение активами, что позволит в условиях постоянно действующего механизма инфляции избежать занижения стоимости активов и как результат этого недополучению платежей в госбюджет;



3. Усовершенствования системы сбора платежей от операций с активами, что позволит осуществлять контроль за реальными денежными потоками, анализировать их эффективность, развитие тенденций и прогнозировать поступление средств в госбюджет;

4. Усовершенствования процедуры регистрации прав на активы;

5. Повышения подготовленности собственников к правовым действиям с приобретенными активами и, как следствие этого, исключение неправомерных действий, как при приобретении, так и реализации активов.

Развитие и эффективное функционирование рынка различных активов во многом определяется уровнем подготовленности кадров к реформам в этой сфере, их профессиональной квалификацией и опытом. Одним из основных направлений государственной политики развития рынка активов должна являться поддержка деятельности саморегулируемых объединений профессиональных участников рынка активов. Государство и его органы, профессиональные объединения участников этого рынка, решая задачи взаимной поддержки, должны разрабатывать согласованную стратегию развития цивилизованных рынков различных видов активов в Республике Узбекистан.

References:

1. Закон Республики Узбекистан «Об оценочной деятельности» от 19 августа 1999 г. №811-1
2. Единый национальный стандарт оценки Республики Узбекистан, зарегистрированным Министерством юстиции Республики Узбекистан от 30.12.2023 г. Регистрационный № 3487.
3. Постановление Президента Республики Узбекистан от 01.07.2019г. №ПП-4381 «О мерах по дальнейшему совершенствованию оценочной деятельности и упрощению механизмов реализации низкорентабельных и бездействующих предприятий с государственным участием»