

ОЦЕНКА НЕДВИЖИМОСТИ В РЕСПУБЛИКЕ УЗБЕКИСТАН И ПУТИ ЕЕ СОВЕРШЕНСТВОВАНИЯ

Абдукадырова Халида Абдухамидовна

Самаркандский филиал Ташкентского государственного экономического университета,
доцент.

Мукумова Наргис Нуриддиновна

Самаркандский государственный архитектурно-строительный университет,
и.о.доцента.

<https://doi.org/10.5281/zenodo.17924162>

Аннотация. Переход к рыночной экономике, где основными элементами рынка являются Спрос, Предложение и Рыночная цена, вызвал необходимость определения соответствующих цен на имущество, движимое и недвижимое, и обеспечения законодательно-нормативной базы, соответствующей изменяющимся рыночным условиям. В данной работе последовательно изложена необходимость и порядок Оценки недвижимости и обоснована необходимость и сущность ее совершенствования на основании нормативно-законодательных актов, учитывающих сложившуюся практику и современные рыночные условия.

Ключевые слова: недвижимость, недвижимость как объект оценочной деятельности, оценка стоимости недвижимости, система массовой оценки недвижимости.

Введение. В условиях рыночной экономики, переход к которой осуществляется в Узбекистане, оценка недвижимости приобрела особое важное значение и началась в связи с приватизацией государственных предприятий и других объектов.

Оценка недвижимости необходима для определения рыночной стоимости объекта, что в дальнейшем позволит сторонам определить справедливую цену сделки. Оценка помогает продавцам установить реальную стоимость объекта на основе его характеристик и сравнения с аналогичными объектами на рынке.

Оценка недвижимости осуществляется лицензированными специалистами – оценщиками, а также государственными Кадастровыми организациями.

Оценка стоимости недвижимости осуществляется в соответствии с Законодательно-нормативной базой оценки недвижимости в Республике Узбекистан и разработанными и утвержденными Национальными стандартами.

Однако, сложившаяся практика оценки недвижимости в Узбекистане показывает существенную разницу между стоимость, определяемой специалистами и кадастровой, что требует совершенствования системы оценки. Это позволит приблизить кадастровую стоимость недвижимости к её реальной (рыночной) стоимости для более справедливого налогообложения, а также иметь единую базу данных по объектам недвижимости, их стоимости, параметрам, улучшена прозрачность сделок купли-продажи, залогов, аренды и др.

Недвижимое имущество – это любое имущество, состоящее из земли, а также зданий и сооружений на ней.

К недвижимости относятся также и предприятия как имущественные комплексы. В практике хозяйственной деятельности имущественный комплекс рассматривается как совокупность объектов недвижимости, принадлежащих одному собственнику: земельный участок (или несколько участков) с совокупностью функционально связанных зданий, сооружений, передаточных устройств, технологического оборудования, предназначенных для хозяйственной деятельности.

Последовательность процессов существования недвижимости как физического объекта недвижимости от замысла до ликвидации (утилизации) образуют жизненный цикл объекта, который включает следующие этапы:

замысел – рождение – зрелость – старение – ликвидация.

Основные критерии недвижимости: место расположения, размеры, удаленность от основных важных объектов инфраструктуры, планировка, техническое состояние, тип, этажность.

Анализ литературы. История оценки недвижимости началась еще в Древнем мире и Средневековье и тесно связана с развитием экономики и права от феодализма до современной рыночной экономики, таким образом пройдя путь от интуитивных подходов и фискальных целей до формирования профессиональной отрасли с четкими методиками и законодательной базой.

В древности оценку проводили для налогообложения, в средневековье — для учета при сделках купли-продажи, а с развитием капитализма, особенно в XVIII–XIX веках, она стала необходима для ипотечного кредитования и инвестирования.

Основные этапы развития оценки недвижимости [6]:

Древний мир и Средневековье: Оценка недвижимости существовала в примитивной форме. Её главной целью было определение налоговой базы и учет при сделках. В этот период использовались простые подходы, основанные на размерных характеристиках и личной оценке.

Эпоха Возрождения и раннее Новое время: С развитием торговли и ростом городов оценка стала более формализованной. Появились первые попытки систематизировать подходы к определению стоимости, основанные на приносимом доходом (например, арендной платой) или затратами на строительство.

XVIII–XIX века: С появлением ипотечного кредитования и развитием банковской системы оценка недвижимости стала более востребованной. Банки нуждались в объективной оценке залога, и начали формироваться первые принципы оценки, основанные на рыночном сравнении и капитализации дохода. Этот период стал ключевым в формировании современных методов оценки.

XX век: Оценка недвижимости превратилась в профессиональную область с собственными стандартами и методологиями. Появились первые профессиональные сообщества оценщиков. Основные методы оценки (доходный, сравнительный, затратный) стали более разработанными.

XXI век: Глобализация и развитие международных стандартов привели к стандартизации оценки недвижимости по всему миру. В разных странах были приняты законы, регулирующие оценочную деятельность (например, Закон Республики Узбекистан

«Об оценочной деятельности»). Сегодня оценка проводится для широкого спектра целей, включая ипотечное кредитование, инвестирование, судебные споры и налогообложение.

История оценки недвижимости в Узбекистане началась с перехода от административно-планового распределения к рыночным механизмам в связи развитием частной и сохранением государственной собственности. С переходом к рыночной экономике в Узбекистане, как и в других постсоветских странах, возникла необходимость в рыночной оценке объектов недвижимости, а не просто в их фиксации в государственном кадастре.

Сегодня в Узбекистане оценка недвижимости является обязательной процедурой для совершения большинства операций с недвижимостью, таких как купля-продажа, залог, ипотечное кредитование.

Методология исследования. В работе использованы следующие методы: метод научной абстракции, анализ и синтез, индукция и дедукция и статистические методы.

Анализ и результаты. Оценка недвижимости бывает нескольких видов — кадастровая, рыночная, ликвидационная и инвестиционная. Инвестиционная оценка недвижимости актуальна для предпринимателей и людей, желающих выгодно вложить свои средства. Важно, что инвестиционная цена должна быть выше рыночной, что гарантирует получение прибыли.

Существование объекта недвижимости включает следующие этапы:

1. Создание — инвестиционно-строительный этап: инвестиционный замысел, определение назначения объекта, его проектирование, землеотвод, строительство (реконструкция), сдача в эксплуатацию. Этот этап наиболее сложен, ибо он состоит из многочисленных составляющих, от решения которых зависит эффективность функционирования объекта недвижимости

2. Оборот прав на ранее созданную недвижимость, включая продажу, сдачу в аренду и т. д. На этом этапе происходят возврат вложенных инвестиций, получение прибыли, а также начало морального и физического износа

3. Управление объектами недвижимости — эксплуатация, ремонт, поддержание в системе городских инфраструктур и коммунального хозяйства. Этот этап наиболее продолжителен и ограничивается целесообразностью эксплуатации объекта недвижимости и размером затрат на устранение физического и морального износа.

Законодательно-нормативная база оценки недвижимости в Республике Узбекистан включает

- Закон Республики Узбекистан «Об оценочной деятельности»;
- Национальные стандарты оценки имущества;
- Постановление Президента Республики Узбекистан № ПП-843 от 24.04 2008 г. «О дальнейшем совершенствовании деятельности оценочных организаций и повышении их ответственности за качество оказываемых услуг»;
- Постановление Кабинета Министров Республики Узбекистан «Об утверждении механизма проведения экспертизы достоверности отчётов об оценке» от 28.07. 2008 г., № 161.

Государственный комитет Республики Узбекистан по управлению государственным имуществом (ГКИ) утвердил национальные стандарты оценки имущества Республики Узбекистан [5], включающие:

НСОИ № 1 - Общие понятия и принципы оценки
НСОИ № 2 - Рыночная стоимость как база оценки
НСОИ № 3 - Базы оценки, отличные от рыночной стоимости
НСОИ № 4 - Оценка в целях финансовой отчетности и смежной документации
НСОИ № 5 - Оценка для обеспечения ссуд, закладных и долговых обязательств
НСОИ № 6 - Оценка военно-технического имущества
НСОИ № 7 – Общие требования, предъявляемые к внутренним правилам контроля качества работы оценщиков
НСОИ № 8 – Оценка стоимости имущества в целях приватизации
НСОИ № 9 – Оценка стоимости бизнеса
НСОИ № 10 – Оценка стоимости недвижимости
НСОИ № 11 – Оценка стоимости государственного жилищного фонда в целях приватизации
НСОИ № 12 – Оценка стоимости недвижимости в целях налогообложения методами массовой оценки.

Оценка стоимости недвижимости осуществляется профессиональными оценщиками в соответствии вышеназванными НСОИ и включает следующие этапы работ:

- определение задания на оценку и заключение договора об оценке объекта оценки;
- сбор и анализ информации;
- анализ наилучшего и наиболее эффективного использования (ННЭИ) недвижимости;
- выбор, обоснование и применение подходов и методов оценки;
- согласование результатов, примененных подходов оценки и определение итоговой стоимости объекта оценки;
- составление отчета об оценке.

Для обоснованных расчетов и вывода о рыночной стоимости объекта оценки оценщику необходимо собрать и проанализировать информацию о социально-экономической ситуации в регионе, рынке недвижимости, местоположении объекта оценки и характеристиках объекта оценки путем рассмотрения природно-климатических особенностей региона, основных макроэкономических показателей, основных показателей по отраслям экономики, динамики их изменения и влияния на положение объекта оценки на рынке, основных показателей социального развития, динамики их изменения и влияние на положение объекта оценки на рынке.

Опыт работы по оценке недвижимости специалистами оценщиками, устанавливающими рыночную стоимость, существенно отличается от кадастровой стоимости объектов недвижимости в связи с чем в марте 2025 года Президент Республики Узбекистан подписал указ № УП-43 «О внедрении системы массовой оценки недвижимого имущества» [3], в соответствии с которым утверждена методика массовой оценки

недвижимого имущества приказом Министра экономики и финансов создан Национальный центр по массовой оценке недвижимого имущества при Агентстве кадастра.

Это позволит приблизить кадастровую стоимость недвижимости к её реальной (рыночной) стоимости, для более справедливого налогообложения.

Внедрении системы массовой оценки недвижимого имущества будет осуществляться поэтапно:

2025-2026 годы — экспериментальный этап: Ташкент.

2026-2027 годы — Нукус и областные центры.

Начиная с 2027 года — масштаб на всю страну.

Процесс массовой оценки будет включать:

1. Сбор и анализ данных: объявления о продаже и аренде недвижимости; данные нотариальных сделок; данные банков, кредитных организаций, залоговых оценок; иные ценообразующие факторы (месторасположение, инфраструктура, качество строения, состояние и др.).

2.Зонирование и группировка объектов- Объекты будут распределяться по типу (жилые, нежилые), по району, по характеристикам, географии, и др. Это позволит использовать коэффициенты влияния, корректировки.

3.Использование методики, стандартов - Оценка будет сделана по утверждённой методике. Есть Национальные стандарты оценки имущества; оценщики и оценочные компании работают по ним.

4.Публичная оценка / кадастровая стоимость - Массовая оценка — это фактически кадастровая стоимость, которая будет фиксирована в государственных реестрах, и используется при налогах, залоге, др.

К национальным органам управления добавляется Агентство кадастра и Национальный центр по массовой оценке недвижимого имущества.

После внедрения рыночной оценки планируется пересмотр ставок налога на недвижимость. Новая система должна снизить налоговую нагрузку на базовых условиях, сделать её более справедливой.

Однако, появляются возможные проблемы / риски:

разница между кадастровой и реальной (рыночной) стоимостью может быть очень значительной;

жители могут считать, что новые налоги станут выше, особенно в районах, где недвижимость значительно выросла в цене;

технически — сбор полного объёма качественных данных по каждому объекту, учёт фактического состояния, инфраструктуры, удалённости и др.

Заключение и предложения. В условиях рыночной экономики, переход к которой осуществляется в Узбекистане, оценка недвижимости приобрела особое важное значение и началась в связи с приватизацией государственных предприятий и других объектов.

Оценка недвижимости представляет собой экспертное заключение о состоянии объекта и его стоимости на рынке. Она осуществляется лицензированными специалистами — оценщиками, а также государственными Кадастровыми организациями.

Сложившаяся в Республике Узбекистан система оценки недвижимости требует ее совершенствования путем внедрения системы массовой оценки недвижимого имущества, утвержденной приказом Министра экономики и финансов Методики массовой оценки недвижимого имущества и создания Национальный центр по массовой оценке недвижимого имущества при Агентстве кадастра. Это позволит приблизить кадастровую стоимость недвижимости к её реальной (рыночной) стоимости для более справедливого налогообложения, а также будет создана единая база данных по объектам недвижимости, их стоимости, параметрам, улучшена прозрачность сделок купли-продажи, залогов, аренды и др.

Список использованной литературы

1. Закон Республики Узбекистан «Об оценочной деятельности» № ЗРУ-39 от 19 августа 1999 г. (с изменениями и дополнениями). — Национальная база данных законодательства
2. Постановление Президента Республики Узбекистан № ПП-4900 от 11 декабря 2020 г. «О мерах по совершенствованию системы оценки имущества». — lex.uz/docs/5171641
3. Указ Президента Республики Узбекистан № УП-43 от марта 2025 г.
4. «О внедрении системы массовой оценки недвижимого имущества». — kun.uz
5. Приказ Министра экономики и финансов № 3649 от 14 июля 2025 г.
6. «Об утверждении Методики массовой оценки недвижимого имущества».
7. Национальные стандарты оценки имущества (НСОИ)
8. Утверждены Министерством экономики и финансов - baholash.uz
9. ИСТОРИЯ РАЗВИТИЯ ОЦЕНКИ НЕДВИЖИМОСТИ / С.С. Рябова, УДК 332.74 (476); ББК 65.223 (4 Беи) – Беларусь, 2011.
10. Platz, Jrgen: Immobilien-Management: Prbtkrieterien zu Lage, Substanz, Rendite. — 3., bberarb. Aufl. — Wiesbaden: Gabler, 1993.
11. Краткий исторический очерк / Е. Тарасевич; Виртуальный клуб оценщиков APPRISER.RU [Электронный ресурс]. Режим доступа: <http://www.a16.ru/info/articles/art1.htm>
12. Нурматов, А. А.Оценка недвижимости и земельных участков в Республике Узбекистан. — Учебное пособие. Ташкент: ТИИИМСХ, 2021.
13. Каримов, У. Ш. Оценочная деятельность: теория и практика в Узбекистане. — Ташкент: “Иқтисодиёт”, 2020.
14. Комилова, Ш. Б. Методика оценки рыночной стоимости недвижимости.
15. — Журнал «Экономика и инновации», № 4, 2022.
16. Baholash.uz — электронная библиотека оценщика. — baholash.uz/library