



## ИСТОРИЯ РАЗВИТИЯ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ ЗА РУБЕЖОМ И ПРАВОВАЯ ОСНОВА ОСУЩЕСТВЛЕНИЯ ДАННОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ В УЗБЕКИСТАНЕ.

**Караев Мансур Юлдашевич**

старший научный сотрудник Центра исследования проблем приватизации и управления государственными активами  
<https://doi.org/10.5281/zenodo.19218288>

### ARTICLE INFO

Qabul qilindi: 21-mart 2026 yil

Ma'qullandi: 23-mart 2026 yil

Nashr qilindi: 25-mart 2026 yil

### KEY WORDS

оценочная деятельность, недвижимость, имущество, института оценки, объект оценки, стоимость, оценщик, кредитор, страховщик, профессиональная организация.

### ABSTRACT

*Развитие рыночных реформ в Узбекистане привело к формированию нового вида деятельности по оценке стоимости недвижимого и движимого имущества и прав на них. Оценочная деятельность стала неотъемлемой частью реформирования экономики и построения правового государства. Подробное изучение целей и задач, методов оценки стоимости недвижимости, особенности оценки видов имущества позволяет понять оценочную деятельность не только как практическую отрасль рыночной инфраструктуры, но и как научно-методическое направление прикладной экономической науки. В данной статье рассматривается история развития оценочной деятельности за рубежом и приведены основные нормативно-правовые акты, регулирующие данную область в Республике Узбекистан.*

Становление оценочной деятельности в странах с рыночной экономикой происходило параллельно с развитием института частной собственности. Частная собственность предполагает свободное обращение имущества, а значит, появилась необходимость в определении реальной стоимости того или иного объекта с целью его продажи, приобретения, сдачи в аренду, внесения в качестве залога, и так далее.

Оценочная деятельность возникла в рамках профессии сюрвейера (от англ. Surveyor – землемер) в Великобритании в середине XIX столетия, когда в 1861 г. королем Великобритании была дарована хартия профессиональным сюрвейерам на право саморегулирования профессии и соответственно был создан Королевский институт чартерных сюрвейеров. В настоящее время данная организация является крупнейшей в мире профессиональной организацией, объединяющей специалистов, связанных с недвижимостью (архитекторов, агентов по операциям с недвижимостью, оценщиков и т.д.) и насчитывает в своих рядах более 70 тыс. членов в 100 странах мира. Для того чтобы получить звание члена Королевского института чартерных сюрвейеров (The Royal Institution of Chartered Surveyors – RICS), необходимо получить университетское

образование в области недвижимости в одном из аккредитованных RICS университетов и пройти не менее чем двухлетнюю стажировку на фирме под руководством члена RICS [1].

Развитая система профессионального саморегулирования оценочной деятельности существует также в США, где с середины 30-х годов действует Институт оценки, в настоящее время объединяющий в своих рядах более 15 тыс. членов. Институт ведет собственную систему подготовки оценщиков. Программа подготовки составляет 400 часов и разбита на два уровня – по четыре недельных курса в каждом. Для получения профессионального звания «Член института оценки» необходим стаж практической работы не менее 5 лет. Говоря о развитии профессиональной инфраструктуры рынка оценки в США, необходимо отметить, что помимо Института оценки, который, несомненно, является самой престижной профессиональной организацией, действует порядка семи других профессиональных структур. Особо следует отметить Американское общество оценщиков – многодисциплинарную профессиональную организацию, объединяющую в своих рядах более 6 тыс. членов, в том числе оценщиков бизнеса, машин и оборудования, ювелирных изделий [2].

В Республике Узбекистан проделана значительная работа по развитию рынка оценочных услуг, усилению ответственности за результаты и объективность производимых оценочных работ. На сегодняшний день на рынке оценочных услуг действуют более двухсот оценочных организаций, в которых работают около тысячи оценщиков, имеющих квалификационный сертификат [3].

#### **Нормативно-правовые акты**

- Закон Республики Узбекистан от 19.08.1999 г. № 811-I «Об оценочной деятельности»;
- Постановление Президента Республики Узбекистан от 24.04.2008 г. № 843 «О дальнейшем совершенствовании деятельности организаций оценочных организаций и повышении их ответственности за качество оказываемых услуг»;
- Постановление Президента Республики Узбекистан от 01.01.2018 № 3764 «О мерах по дальнейшему развитию рынка оценочных услуг»;
- Положение об оценочных организациях и оценщиках (Приложение к Постановлению Президента РУз от 24.04.2008 г. № 843);
- Приказ директора агентства по управлению государственными активами РУз от 04.06.2020 г. №3239 «Об утверждении единого национального стандарта оценки Республики Узбекистан».

#### **Понятие оценочной деятельности**

В соответствии со ст. 3 Закона «Об оценочной деятельности», под оценочной деятельностью понимается деятельность оценочной организации, направленная на определение стоимости объекта оценки. Предыдущая редакция данного Закона в отличие действующего законодательства предусматривала, что физические лица тоже могли самостоятельно заниматься оценочной деятельностью как оценочная организация. Однако с 1 июля 2008 года оценочная деятельность осуществляется исключительно юридическими лицами.

Согласно ст. 4 Закона «Об оценочной деятельности», оценочная организация является юридическим лицом, осуществляющим оценочную деятельность. Оценочная организация может создаваться в любой организационно-правовой форме, предусмотренной законодательством, за исключением акционерного общества. При этом должны быть соблюдены следующие обязательные условия:

***а) Руководитель оценочной организации должен быть оценщиком.***

Оценщиком является физическое лицо, имеющее квалификационный сертификат оценщика. Согласно п. 12 Положению «Об оценочных организациях и оценщиках», квалификационный сертификат оценщика выдается Госкомконкуренции Республики Узбекистан при условии успешной сдачи претендентом квалификационного экзамена. Организация, порядок проведения и оформления результатов квалификационного экзамена определяются положением, утверждаемым Госкомконкуренции Республики Узбекистан. Согласно п. 13 Положения, претендент на получение квалификационного сертификата оценщика должен отвечать следующим требованиям:

1) наличие высшего экономического, юридического или технического образования, со стажем работы в должности оценщика или помощника оценщика не менее одного года из последних пяти лет;

либо наличие высшего образования, со стажем работы в должности оценщика или помощника оценщика оценки имущества не менее двух лет из последних пяти лет

2) наличие сертификата о прохождении специального обучения в центрах по подготовке оценщиков по программе, утверждаемой в установленном порядке Госкомконкуренции Республики Узбекистан с учетом предложений профессиональных объединений оценщиков, при условии, что с момента окончания обучения до момента сдачи документов прошло не более одного года.

Квалификационный сертификат оценщика выдается сроком на 5 лет, и срок его действия может продлеваться на пятилетние сроки.

***б) Штатная численность оценочной организации и размер уставного фонда должны соответствовать законодательству.***

Раньше оценочные организации должны были иметь уставной капитал в размере 1500, 2000, 2500-кратной базовой расчетной величины в зависимости от направления оценочной деятельности. Однако, данное требование отменено с ПП-3764. Теперь оценочные организации могут формировать свой уставной капитал исходя из выбранной организационно-правовой формы.

Кроме того, штатная численность оценочной организации зависит от направления оценочной организации. Например, оценочные организации, осуществляющие оценку недвижимого имущества, за исключением предприятия как имущественного комплекса должны иметь не менее трех штатных оценщиков, в то время как организации осуществляющие оценку бизнеса должны имеет не менее четырех штатных оценщиков.

***в) Наличие у оценочной организации страхового полиса.***

Согласно п. 5 ПП-3764 страховая сумма, в пределах которой страховщик обязуется произвести выплату страхового возмещения при наступлении страхового случая, не может быть менее:

2000-кратной базовой расчетной величины – для оценки движимого имущества, за исключением ценных бумаг, долей, объектов интеллектуальной собственности и других нематериальных активов;

2500-кратной базовой расчетной величины – для оценки недвижимого имущества, за исключением предприятия как имущественного комплекса;

3000-кратной базовой расчетной величины – для оценки бизнеса (предприятия как имущественного комплекса, все виды материальных и нематериальных активов).

***d) Членство в одном из профессиональных общественных объединений оценочных организаций.***

По предыдущему версии Закона «Об оценочной деятельности», оценочная деятельность осуществлялась на основе лицензии. Согласно действующему закону, не требуется получение лицензии для оценочной деятельности. При этом, организация должна приобрести членство в одном из профессиональных общественных объединений оценочных организаций. Профессиональные общественные объединения оценочных организаций являются негосударственными некоммерческими организациями, основанными на членстве не менее пятидесяти оценочных организаций. Они действуют в целях содействия повышению и поддержанию профессионального уровня оценщиков, защиты их профессиональных интересов, в том числе в судах.

#### **Объекты оценки**

Согласно ст. 5 Закона «Об оценочной деятельности» к объектам оценки относятся:

- отдельные материальные объекты (вещи);
- совокупность вещей, составляющих имущество лица, в том числе имущество определенного вида (движимое или недвижимое);
- право собственности и иные вещные права на имущество или отдельные вещи из состава имущества;
- права требования, обязательства (долги);
- работы, услуги, информация;
- объекты интеллектуальной собственности и иные объекты гражданских прав, в отношении которых законодательством установлена возможность их нахождения в гражданском обороте.

Также, оценочная организация может оказывать следующие дополнительные профессиональные услуги:

- экспертиза достоверности отчетов об оценке;
- разработка и анализ инвестиционных проектов, составление бизнес-планов;
- автоматизация процесса оценки и внедрение информационных технологий в оценочной деятельности;
- проведение научно-исследовательских работ в области оценочной деятельности и распространение их результатов.

Важно учесть, что Закон «Об оценочной деятельности» не исключает иные дополнительные профессиональные услуги в соответствии с законодательством.

#### **Обязательность проведения оценки**

Проведения оценки является обязательным в следующих отношениях:

- определении стоимости объектов оценки в целях их разгосударствления, приватизации, передачи в доверительное управление либо сдачи в аренду;
- использовании объектов оценки в качестве предмета залога;
- продаже или ином отчуждении объектов оценки;
- переуступке долговых обязательств, связанных с объектами оценки;
- передаче объектов оценки в качестве вклада в уставные фонды юридических лиц.

Проведение оценки является обязательным также в случае возникновения спора о стоимости объекта оценки, в том числе при:

- национализации имущества;
- ипотечном кредитовании;
- разделе имущества супругов по требованию одной из сторон;
- выкупе или ином предусмотренном законодательством изъятии имущества у собственников для общественных нужд;
- проведении контроля за правильностью уплаты налогов и других обязательных платежей.

#### **Требования к договору оценке**

Основанием для проведения оценки объекта оценки является договор, заключаемый между оценочной организацией и заказчиком или определением суда в случаях предусмотренным законодательством. Закон «Об оценочной деятельности» предъявляет обязательные требования к договору об оценке объекта оценки, согласно которому договор должен содержать:

- наименование объекта оценки;
- цель оценки объекта оценки;
- вид определяемой стоимости объекта оценки;
- срок проведения оценки объекта оценки;
- размер денежного вознаграждения за проведение оценки объекта оценки;
- наличие сертификата оценщика;
- страховой полис.

Важно учесть что, размер денежного вознаграждения за проведение оценки объекта оценки определяется договором и не может зависеть от величины стоимости объекта оценки. Результаты проведения оценки оформляются отчетом об оценке. Отчет об оценке подписывается постранично оценщиком (оценщиками), осуществляющим оценку, утверждается руководителем оценочной организации. Ст. 17 Закона «Об оценочной деятельности» устанавливает ряд требований к содержанию отчета об оценке, которые могут влиять на достоверность отчета организации. Оценочные организации также могут привлекать к проведению оценочных работ другие оценочные организации, оценщиков и специалистов, с которыми оценочной организацией заключен договор гражданско-правового характера. Однако, оценщик не может привлекаться оценочной организацией к проведению оценочных работ на

основании договора гражданско-правового характера, если он состоит в штате другой оценочной организации.

#### **Особенности**

##### ***а) Недопустимость проведения оценки объекта оценки***

Ст. 16 Закона «Об оценочной деятельности» перечисляет обстоятельства, которые не допускают проведение оценки согласно которому:

- заказчик является собственником, учредителем (участником), кредитором, страховщиком, оценщиком оценочной организации;
- оценочная организация и (или) оценщик являются собственником, учредителем (участником, акционером), кредитором заказчика;
- оценочная организация и (или) оценщик имеют имущественный интерес в объекте оценки;
- оценщик состоит с лицами, имеющими имущественный интерес в объекте оценки, в близком родстве или свойстве.

##### ***б) Ответственность***

Согласно ст. 19 Закона «Об оценочной деятельности», оценочная организация несет ответственность перед заказчиком за причинение ему ущерба вследствие неисполнения или ненадлежащего исполнения договора. Убытки, включая упущенную выгоду, причиненные заказчику, подлежат возмещению оценочной организацией в порядке, установленном законодательством. Кроме того, оценщик несет ответственность перед оценочной организацией за ущерб, причиненный в результате проведения некачественной или ненадлежащей оценки объекта оценки, разглашения конфиденциальных сведений или иных действий, повлекших убытки для оценочной организации..

#### **Список использованной литературы:**

1. Алимов Р.Х., Беркинов Б.Б., Кравченко А.Н., Ходиев Б.Ю., Под ред. Академика АН РУз Гулямова С.С. Оценка недвижимости. Ташкент: Фан, 2005. - 223 с.
2. Оценка недвижимости: Учебник / А.Г. Грязнова, М.А. Федотова, Л.П. Белых и др., под ред. А.Г. Грязновой, М.А. Федотовой. - М.: Финансы и статистика, 2003 – С. 91 – 97.
3. Постановление Президента Республики Узбекистан от 01.01.2018 № 3764 «О мерах по дальнейшему развитию рынка оценочных услуг» / [www.lex.uz](http://www.lex.uz).
4. Закон Республики Узбекистан от 19.08.1999 г. № 811-1 “Об оценочной деятельности” / [www.lex.uz](http://www.lex.uz)..