

УДК: 332

ORCID ID: 0009-0008-4513-5183

**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
активам Республики Узбекистан, г. Ташкент**

РАЗВИТИЕ РЫНКА ОЦЕНОЧНЫХ УСЛУГ УЗБЕКИСТАНА

***Ключевые слова:** рынок оценочных услуг, совершенствование оценочной деятельности, реформирование экономики, общественные профессиональные объединения, маркетинговая стратегия, нормативно-правовая база оценочной деятельности, конкурентная среда на рынке оценочных услуг, стоимостная оценка, стандарты оценки, инвестиции в оценочную деятельность, информационно-аналитическая база оценочных работ, саморегулирование оценочной деятельности,*

***Аннотация:** Рассмотрены вопросы развития и становление рынка оценочных услуг, как вида предпринимательской деятельности; либерализации управления оценочным процессом, возрастания роли общественных профессиональных объединений в регулировании данного вида деятельности. Сформулированы пути совершенствования нормативно-правовой базы оценочной деятельности на основе системы мер по дальнейшему углублению рыночных реформ, развитию рыночных форм и методов управления оценочной деятельностью, формированию рынка оценочных услуг, созданию конкурентной среды в данной сфере деятельности. Даны предложения по повышению уровня использования технологий и методов стоимостной оценки материальных и нематериальных активов. Предложены некоторые проблемы разработки концепции современного маркетинга развития рынка оценочных услуг.*

UDC: 332

ORCID: 0009-0008-4513-5183

**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**

DEVELOPMENT OF THE APPRAISAL SERVICES MARKET IN UZBEKISTAN

Key words: *appraisal services market, improvement of appraisal activities, economic reform, public professional associations, marketing strategy, regulatory framework for appraisal activities, competitive environment in the appraisal services market, cost assessment, appraisal standards, investments in appraisal activities, information and analytical base for appraisal work, self-regulation of appraisal activities,*

Abstract: *This article examines the development and establishment of the appraisal services market as a type of entrepreneurial activity, the liberalization of appraisal process management, and the increasing role of public professional associations in regulating this type of activity. It also identifies ways to improve the regulatory framework for appraisal activities based on a system of measures to further deepen market reforms, develop market forms and methods of appraisal management, shape the appraisal services market, and create a competitive environment in this area. Proposals are provided to improve the use of technologies and methods for valuing tangible and intangible assets. Several challenges in developing a modern marketing concept for the development of the appraisal services market are also discussed.*

Формирование и становление рынка оценочных услуг как вида предпринимательской деятельности осуществляются в республике во взаимосвязи с общим ходом социально-экономических реформ. Социально-экономической базой развития этого вида услуг служат дальнейшее реформирование экономики и развитие рыночных механизмов хозяйствования. Диалектика совершенствования оценочной деятельности в этих условиях предполагает последовательную либерализацию управления оценочным процессом, возрастание роли общественных профессиональных объединений в регулировании данного вида деятельности и должна обеспечиваться на основе единых концептуальных положений маркетинговой стратегии развития оценки как товара на рынке оценочных услуг.

В переходный период к рыночной экономике многообразие применяемых подходов и методов способствует изысканию наиболее вероятной расчетной цены оцениваемых активов, тогда как при рыночной экономике применение различных подходов и методов оценки активов является инструментом контроля объективности проведенных оценочных работ. Динамичный переход от «нормативно-расчетной» к «рыночной стоимости» обусловлен формированием рынка активов, информационной и нормативно-правовой базы оценочных работ.

За годы реформирования экономики и развития рыночных механизмов хозяйствования в республике сформирована основа нормативно-правовой базы, регулирующая проведение стоимостной оценки материальных и нематериальных активов. Но эта база еще не носит системного характера и представлена фрагментарно, не представляя единую триаду: «закон – стандарт – методика». Необходимость совершенствования нормативно-правовой базы оценочной деятельности вытекает из системы мер по дальнейшему углублению рыночных реформ, развитию рыночных форм и методов управления оценочной деятельностью, формированию рынка оценочных услуг, созданию конкурентной среды в данной сфере деятельности и обеспечению на этой основе внедрения современных технологий оценочных работ, снижения их стоимости и сокращения сроков их исполнения.

За относительно короткий срок в Узбекистане создан и функционирует целый ряд оценочных структур, добившихся делового и профессионального авторитета у потребителей и участников рынка материальных и нематериальных активов, включая иностранных инвесторов. Однако большинство оценочных структур республики имеют малочисленные трудовые коллективы, низкую оснащенность основными фондами и современными техническими средствами и не в состоянии самостоятельно решать многие вопросы, связанные с совершенствованием методологии и технологии оценочных работ, создавать необходимые программные продукты и т.д., что, в конечном счете, сдерживает процесс совершенствования этого вида предпринимательской деятельности.

Созданная сеть оценочных предприятий, особенно в регионах республики, остается недостаточной и не формирующей высокий уровень конкуренции в сфере оценочных услуг, а сложившиеся организационно-хозяйственные формы проведения оценочных работ в неполной мере обеспечивают независимость оценщиков и, как следствие этого, не способствуют повышению их профессиональной ответственности. В сфере оценочных услуг не получило в полном объеме развитие рыночных отношений.

В формировании конкурентной среды на рынке оценочных услуг хозяйствующие субъекты – их потребители слабо используют практику проведения тендеров на оценочные работы, а оценочные структуры – механизмы скидок, льгот и взаимовыгодных условий оплаты их услуг. Развитию конкурентной среды не способствует вывод из этого рынка оценочных услуг, вовлеченных в гражданско-правовой оборот жилых помещений, садовых домиков, автотранспорта и других активов, находящихся в собственности физических лиц.

Оценочная деятельность в республике остается низко конкурентно-способной по отношению к другим видам услуг, предоставляемых рыночными и иными структурами при продвижении материальных и

нематериальных активов от продавцов к покупателям. Структура издержек на эти услуги, особенно в регионах, сформировалась на основе упрощенных методов и технологий их производства и не учитывает в полном объеме необходимость создания соответствующей материально-технической и информационно-аналитической базы оценочных работ, повышения квалификации специалистов-оценщиков и т.д. Оптимизация издержек на оценочные услуги возможна только на системной основе, включающей развитие рыночных отношений в оценочной деятельности, формирование и развитие предпосылок для совершенствования технологии и методов оценочных работ и укрепления их информационно-аналитической, математической базы и программного обеспечения.

Современный уровень использования технологий и методов стоимостной оценки материальных и нематериальных активов обусловлен состоянием учета и отчетности по активам, применяемыми нормативами и информационной базой. Несоввершенство современных оценочных технологий и методов предопределено неточностями прежних методов учета затрат на создание активов, недостатками в определении доходов, которые приносят активы, применением нормативных показателей (ставка дисконта, отраслевые коэффициенты и т.д.), не учитывающих специфику оцениваемых активов. Математико-экономическое и программное обеспечение стоимостной оценки активов носит фрагментарный характер, а его применение не обеспечивает существенного влияния на повышение качества и сокращение сроков оценочных работ. Основой для совершенствования математико-экономического и программного обеспечения стоимостной оценки активов являются взаимодействие и кооперация оценочных структур между собой, с рыночными структурами и потребителями оценочных услуг по формированию и поддержанию на современном уровне информационно-аналитической базы стоимостной оценки активов.

Разработка стратегических направлений совершенствования стоимостной оценки как товара должна базироваться на основных маркетинговых подходах, интенсификации производства, внедрении современных технологий, развитии взаимодействия со всеми участниками рынков различных материальных и нематериальных активов. Маркетинговая стратегия совершенствования стоимостной оценки активов связана и обусловлена маркетинговой стратегией развития в целом рынков различных видов активов и их инфраструктуры и предопределяется общепринятыми подходами, характеризующими маркетинг товарного производства, а следовательно, связана с совершенствованием в условиях конкурентной среды механизмов удовлетворения потребительского спроса на оценочные услуги, повышением их качества и технологии производства работ, привлечения инвестиций в оценочную деятельность и т.д. (табл. 1).

Таблица 1. Концепция современного маркетинга развития

рынка оценочных услуг

Составляющие направления	Основной объект внимания	Средства достижения цели	Конечная цель
Воспроизводство оценочных услуг	Нужды собственников активов и покупателей	Расширение продажи различных видов оценочных услуг, пользующихся спросом	Получение прибыли за счет увеличения оценочных услуг и снижения издержек
Совершенствование потребительских свойств оценочных услуг	Нужды собственников и покупателей	Повышение качества оценочных услуг и вовлечение в оборот новых видов активов	Получение прибыли за счет роста объема оценочных услуг лучшего качества и расширение оценочных услуг по новым видам активов и имущественных прав
Интенсификация коммерческих усилий по сбыту оценочных услуг	Нужды производителей оценочных услуг	Коммерческие усилия и меры стимулирования реализации оценочных услуг	Получение прибыли за счет роста объема оказываемых оценочных услуг
Маркетинг рынка оценочных услуг	Нужды потребителей и производителей оценочных услуг	Коммерческие усилия по анализу состояния рынка оценочных услуг, планированию и претворению в жизнь мероприятий, рассчитанных на укрепление и поддержание выгодных оборотов активов	Получение прибыли за счет удовлетворенности потребителей оценочных услуг
Социально-этический маркетинг рынка оценочных услуг	Укрепление благополучия потребителей оценочных услуг и общества в целом	То же	Получение прибыли за счет удовлетворенности потребителей оценочных услуг и общества

Маркетинговая стратегия совершенствования стоимостной оценки активов должна базироваться на углубленных исследованиях, связанных с выработкой основных принципов расширения целевого назначения стоимостной оценки, совершенствования технологии работ, основных направлений по их информационному, математическому и программному обеспечению, а также основных подходов к совершенствованию регулирования рынка оценочных услуг, включая развитие их нормативно-правовой базы, усиление роли саморегулирования данного вида предпринимательской деятельности, повышение конкурентоспособности оценочных структур и расширение участия отечественных оценочных структур на зарубежных рынках этих видов услуг.

Совершенствование стоимостной оценки объективно предполагает необходимость тесного взаимодействия оценочных структур с другими

предпринимательскими структурами, функционирующими в качестве инфраструктуры рынка активов (биржевые, маркетинговые, консалтинговые и другие структуры), и выступает связующим фактором спроса и потребления, а следовательно, обеспечивает взаимодействие собственников активов между собой и собственников с государством. Основные направления дальнейшего совершенствования взаимодействия оценочных структур с другими субъектами инфраструктуры рынка активов вытекают из необходимости совершенствования учета требований к ней, предъявляемых хозяйствующими субъектами, участвующими в процессе решения собственниками активов (бирж, банков, налоговых органов, страховых компаний и т.д.) конкретных хозяйственных задач. Развитие такого взаимодействия возможно только в рамках скоординированной нормативно-правовой и методической базы. Исходя из интересов потребителей в получении оценочных и других услуг для решения конкретных хозяйственных задач, структуры, оказывающие эти услуги, должны быть вовлечены в процессы интеграции и расширения профиля их деятельности, способствующие повышению эффективности производства (рис.1).

Базовая схема взаимосвязи и взаимодействия оценочных и других рыночных структур

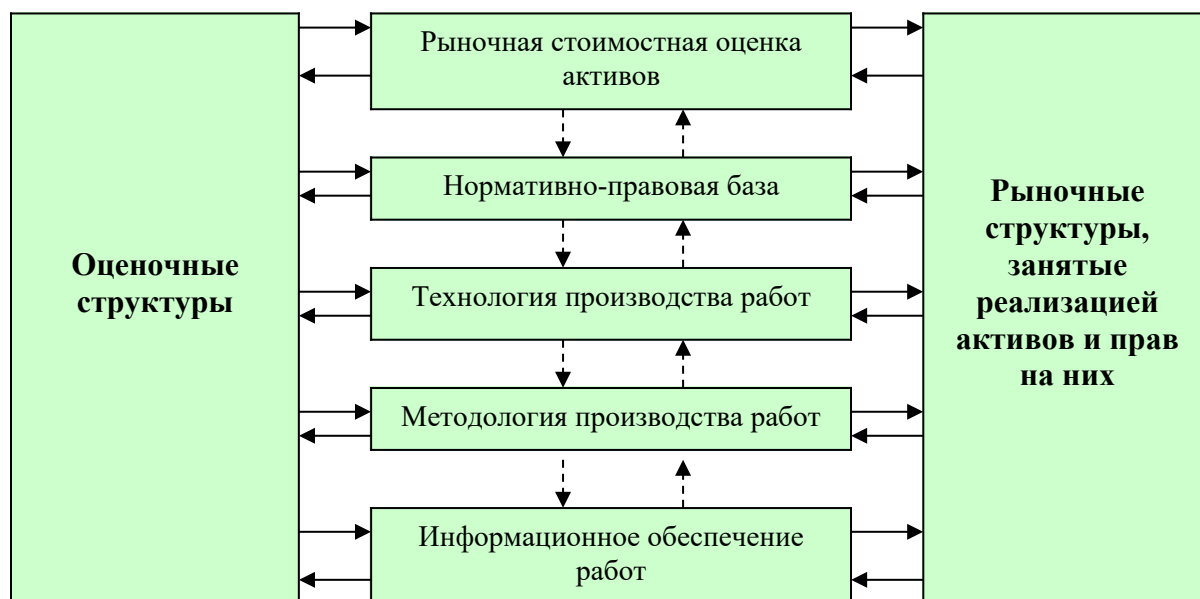


Рис. 1.

Оценочные услуги, как и другие виды предпринимательской деятельности, настоятельно требуют активизации работы по привлечению инвестиций в данный вид деятельности, что обусловлено необходимостью дальнейшего расширения сети оценочных структур (особенно в сельских регионах), их материально-технического оснащения, повышения квалификации кадров оценщиков и т.д. Привлечение инвестиций базируется

на дальнейшем росте потребительского спроса на оценочные услуги со стороны всех хозяйствующих субъектов и населения.

Расширение инвестиций в оценочную деятельность предполагает необходимость повышения привлекательности оценочного предпринимательства, в том числе за счет разработки гибкой системы налогообложения. Совершенствование оценочной деятельности возможно только с участием государственного целевого инвестирования развития научных и методологических исследований в области оценочной деятельности, разработки в полном объеме национальной системы стандартов оценки, создания информационно-аналитической базы оценочных работ, их математического и программного обеспечения (рис.2).

Принципиальная схема формирования источников и использования инвестиций в оценочную деятельность



Рис. 2.

Условные обозначения

1. Укрепление материально-технической базы.
2. Подготовка кадров и повышение их квалификации.
3. Направление средств на математическое и программное обеспечение.
4. Создание информационно-аналитической базы.
5. Формирование уставного капитала кооперативных консалтинговых структур.
6. Создание информационной базы.
7. Подготовка кадров.
8. Организация иностранных оценочных структур.
9. Организация совместных предприятий по оказанию оценочных услуг.
10. Организация консорциумов по оказанию оценочных услуг.
11. Разработка нормативно-правовой и методической базы оценочных работ.

12. Информационное, математическое и программное обеспечение оценочных работ.
13. Стимулирование инвестиций в оценочную деятельность.

Углубление рыночных реформ объективно предполагает дальнейшее расширение целевого назначения стоимостной оценки активов, которое должно основываться на внедрении процедур профессиональной оценки в регулирование отношений собственников активов между собой и с государством, а также развитии рыночных механизмов хозяйствования, в том числе в управлении активами и бизнесом, повышении эффективности инвестиционных проектов, расширении форм и методов залогового кредитования фермерских и дехканских хозяйств, совершенствовании природоохранной деятельности, упорядочении механизмов восстановления ущерба, нанесенного активам или бизнесу в целом, и т.д.

Расширение целевого назначения стоимостной оценки активов объективно повышает требования к совершенствованию технологии и методологии оценочных работ, вызывает необходимость изыскания новых методов и способов их проведения с учетом особенностей конкретных видов активов и бизнеса, предопределяет целесообразность включения в оценочную документацию не только результатов проведенных оценочных работ, но и конкретных рекомендаций по улучшению использования и управления активами и бизнесом, что, в конечном счете, будет способствовать повышению эффективности затрат на оценочные работы (табл. 2).

Таблица 2. Основные направления совершенствования технологии стоимостной оценки

Составляющие совершенствования стоимостной оценки	Объект основного внимания	Цели	Прогнозируемые результаты
Совершенствование организации оценочных работ	Оцениваемые активы	Удовлетворение потребительского спроса	Совершенствование продвижения оценочных услуг от производителя к потребителю
Совершенствование исходной информационной базы об оцениваемом активе	Информация об оцениваемых активах	Выбор оптимальной технологии производства оценочных работ	Повышение качества и сокращение сроков производства работ
Совершенствование методологического обеспечения стоимостной оценки	Методики проведения оценки	Совершенствование технологического процесса оценки	Повышение качества оценочной документации
Соблюдение требований международных и национальных стандартов оценки	Оцениваемые активы	Повышение качества оценочной документации	Повышение доверия инвесторов к стоимостной оценке
Математическое и программное	Оцениваемые активы Математическая и	Повышение качества и снижение издержек	Сокращение субъективизма оценщика

обеспечение оценочных работ	программная база оценочных работ	на производство оценочных работ	при оценочных работах
Углубление специализации оценщиков	Специалисты- оценщики	Повышение производительности труда	Повышение эффективности производства
Снижение общехозяйственных и производственных затрат	Структура себестоимости работ	Сокращение непроизводительных затрат	Повышение доходности оценочной деятельности

Совершенствование оценочной деятельности, требует формирования современной информационно-аналитической базы оценочных работ на основе тесного взаимодействия органов власти и управления, субъектов рыночной инфраструктуры, хозяйствующих субъектов и общественных организаций в разработке методических приемов, предназначенных для сбора, классификации, анализа, оценки и распространения актуальной современной и достоверной информации в области оценочной деятельности и оценки различных видов активов, вовлекаемых в гражданско-правовой оборот.

Структура этой базы должна быть дифференцирована и включать в себя законодательно-правовой, статистический, методический, математический и программный сегменты, обеспечивать позиционирование активов по видам и целевому назначению, а их классификация осуществляться в соответствии с общепринятыми требованиями. Порядок формирования базы, способы сбора и обработки информации, а также порядок ее пользования должны обеспечивать свободный доступ к ней всех участников ее создания, сохранность и возможность ее поддержания на современном уровне.

На основе современной информационно-аналитической базы возможно расширить математическое и программное обеспечение оценочных работ, представляющее собой последовательный переход от фрагментального к системному характеру этой работы с одновременным взаимоувязанным вертикальным (по конкретным подходам и методам) и горизонтальным (взаимосвязь различных подходов и методов) развитием этих процессов. Развитие математического и программного обеспечения оценочных работ в первоочередном порядке должно быть сосредоточено на тех этапах технологического процесса оценочных работ, в которых в большей степени проявляется субъективизм оценщика, оказывающий существенное влияние на конечные результаты стоимостной оценки. В условиях переходной экономики Узбекистана приобрели важное значение вопросы математического и программного обеспечения этапы согласования окончательной стоимостной оценки активов на основе стоимостных оценок этих активов, полученных с использованием различных подходов и методов.

Важное значение должно придаваться повышению роли саморегулирования оценочной деятельности профессиональными объединениями на основе оптимизации государственного и общественного управления повышения его эффективности путем расширения участия этих объединений в нормативно-правовом, технолого-методическом,

общехозяйственном и кадровом управлениях оценочной деятельностью, что предполагает целесообразность вовлечения этих объединений в законотворческий процесс с предоставлением им прав законодательной инициативы по актуальным вопросам развития оценочной деятельности.

В условиях формирования открытой экономики исключительно важное значение имеют вопросы интеграции оценочных структур с международными профессиональными сообществами и зарубежными рынками оценочных услуг.

Развитие этих интеграционных процессов должно базироваться на общих принципах и механизмах организации, производства и реализации оценочных услуг, соблюдении требований международных стандартов оценки, расширении саморегулирования оценочной деятельности, соблюдении требований по подготовке и переподготовке кадров оценщиков и их профессиональной страховой ответственности. Разработка и реализация системного подхода в развитии интеграционных процессов в оценочной деятельности должны включать либеризацию управления оценочной деятельностью, усиление профессионального и этического контроля за деятельностью оценочных структур – членов общественных профессиональных объединений, совершенствования подготовки и переподготовки специалистов-оценщиков.

Список использованной литературы

1. Закон Республики Узбекистан «Об оценочной деятельности» от 19 августа 1999 г. №811-I;
2. 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»;
3. Единый национальный стандарт оценки Республики Узбекистан (от 30.12.2023 г. Регистрационный № 3487);
4. Международные стандарты оценки (МСО). Редакция 2022 г. Москва, перевод РОО;
5. Дэвид Кривенс «Стратегический маркетинг». Изд. Дом «Вильямс», Москва, 2003г.
6. Котлер Ф. «Основы маркетинга», М., Прогресс, 1992.
7. «Рыночные преобразования и развитие предпринимательства» Сборник научных трудов НИИУРР при Госкомимущество Республики Узбекистан, Т., Консудитинформ, 2002г.
8. Фридман Ф., Ордэй Н. Анализ и оценка приносящей доход недвижимости. М.: Дело. ЛТД, 1995.