

## ПОВЫШЕНИЕ РОЛИ ОЦЕНКИ СТОИМОСТИ НЕДВИЖИМОСТИ В ОБЕСПЕЧЕНИИ УСТОЙЧИВОГО РАЗВИТИЯ

Джалолиддинова Мохира Алишер қизи  
Докторант Ташкентского финансового института

**Аннотация.** В данной статье сформулированы выводы о роли оценки стоимости собственности в экономическом росте страны, об увеличении ее роли в народном хозяйстве.

**Ключевые слова:** имущество, оценка, народное хозяйство, цена, стоимость,

Уже на первом этапе экономических реформ, проводимых в нашей стране, было конституционно признано равноправие всех форм собственности, поставлена задача реального формирования многоукладной экономики за счет приватизации собственности. В настоящее время глубокий анализ пройденного нашей страной пути развития, сегодня резко изменившаяся конъюнктура мирового рынка и усиливающаяся конкуренция в условиях глобализации требуют разработки и реализации принципов и совершенно нового подхода к развитию нашего государства более устойчивыми и динамичными темпами.

В этой связи предоставление услуг, связанных с формированием рынка объектов оценки стоимости недвижимости и заключением сделок по правам на них, также дает возможность для развития предпринимательской деятельности. Эффективная организация, развитие деятельности оценочных организаций, в конечном счете, влияет на эффективность использования имущества и активизацию движения денежных средств в экономике, что, в конечном счете, также оказывает положительное влияние на экономический рост. Именно эти важнейшие задачи должны стать основой для внесения существенных изменений в основные направления и приоритеты углубления экономических реформ.

В наше время приравнять свойство по содержанию к какому-либо предмету означает его старомодное выражение в упрощенном узком смысле. Понятие собственности имеет действительно долгую историю и развивается в соответствии с усложнением объектов гражданского права и потребностями гражданского оборота. Появление новых видов технологических товаров, развитие производства приводят к тому, что объектами сделки становятся новые товары и услуги. Например, появление электричества в начале двадцатого века, а несколько десятилетий спустя привело к его продаже как товара. Однако в настоящее время объектами обмена, торговли являются сложные объекты нематериального вида, такие как продукты Microsoft или различные права использования (франшизы, лизинг, сервитуты и т. д.).

Имущество — это юридическое понятие, которое охватывает все выгоды, права и интересы, связанные с имуществом. Неотъемлемым элементом собственности является имущественное право, дающее право собственнику на его конкретные интересы. Например, чтобы различать недвижимость как физический объект и право собственности на нее, право собственности на недвижимость называется недвижимостью. Совокупность прав вместе с владением недвижимым имуществом

регулирується правовими актами, відповідними, наприклад, використанню, продаж, здачі в оренду, даренню права пожиттєвеного володіння. Право власності можна розділити на матеріальні і нематеріальні об'єкти. Необхідно, щоб воно охоранялось і регулювалось державою і іншими соціальними механізмами (обычаями, цінностями, духовністю, релігійними нормами).

Власник, зацікавлений в оцінці і управлінні цінністю власності, встановлює цілі оцінки і управління. При цьому о значенні оціночної діяльності можна сказати наступне. Процес оцінки цінності майна і формування ціни базується на економічних принципах, дозволяють визначити закономірності і ступінь впливу різних факторів. Такі принципи діють синхронно з науковою, теоретико-методологічною і фактологічною базою. На основі наведеного нижче, а також системного аналізу світового і узбецького досвіду оціночної діяльності принципи оцінки цінності майна можна класифікувати наступним чином:

- принципи, пов'язані з ринковою середою;
- принципи, що стосуються адекватного сприйняття власності власником і оцінювачем;
- принципи, пов'язані з характером використання власності;
- включає принципи, пов'язані з формуванням цінності власності і ринкової ціни і її регулятивної зв'язку (т. е. цінності власності і ринкової ціни) з національною реальною економікою (МРТ), а також з еквівалентністю, взаємним перетворенням цінності і ціни.

При оцінці майна необхідно враховувати, що організація, являючись юридичною особою, може одночасно бути і господарюючим суб'єктом. Тому в процесі оцінки об'єкта необхідно також передбачити наявність певних юридичних прав. Він демонструє специфічний аспект власності як об'єкта оцінки. Ще однією особливістю оцінюваного майна є те, що оцінювач оцінює як цінність майнового комплексу (матеріально-вещного) оцінюваного об'єкта, так і ефективність його організації і розвитку (фінанси організації, система управління і т.д.).к.) також повинні визначити. Розвиток оціночної діяльності є неотъемлемою частиною процесу проведення реформ в економіці і побудови правового демократичного державства в Республіці Узбекистан.

З розвитком ринкової інфраструктури в Республіці Узбекистан за минулі роки оціночна діяльність пройшла шлях становлення і в нинішній час стала самостійною галуззю економіки. На основі закону Об оціночної діяльності сформовано державний порядок регулювання оціночної діяльності. Він включає в себе ліцензування юридичних осіб, сертифікацію фізичних осіб, ліцензійні вимоги і контроль за виконанням умов. Результати господарського використання майна, продукції і доходів, якщо інше не передбачено законом або угодою, належать власнику цього майна.

Для подальшого розвитку оціночної діяльності і усунення наявних в ній недоліків, перш за все, необхідно розглядати її як цілісну систему.

Конкретное целое, подчеркнутое этой мыслью, само по себе называется системой. Итак, система, это то, что решает проблему. С другой стороны, ситуация, характеризующаяся расхождением между требуемыми и имеющимися результатами, называется проблемой. Суть этого вопроса заключается в том, что текущий результат дает существующая система. В последние годы теоретическая и практическая деятельность по оценке стоимости недвижимости в Узбекистане развивается на основе местного и международного опыта. Международный опыт предполагает, что три основных подхода к оценке стоимости недвижимости (затратный, сравнительный (или рыночный) и доходный) объединены в совместная оценка много методы.

#### **Оценка имущества может проводиться с целью:**

- повышение эффективности управления организацией или фирмой;
- продажа облигаций и акций организации в рыночном фонде;
- принятие инновационных решений на основе;
- продажа организации в целом или отдельных ее частей;
- установление доли партнеров в связи с расторжением договора или смертью одного из партнеров;
  - реорганизация организации;
  - потеря организации, поглощение одной из них, их объединение или выделение отдельных организаций из состава холдинга требуют установления его рыночной стоимости. Определение цены продажи или покупки акций, цены конвертации или стоимости премии акционерам объединенной организации в таких случаях;
  - разработка плана совершенствования организации и т.д.

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

1. Постановление Президента Республики Узбекистан от 24 апреля 2008 года № 843"о дальнейшем совершенствовании деятельности оценочных организаций и повышении их ответственности за качество предоставляемых услуг"
2. Указ Президента Республики Узбекистан от 7 февраля 2017 года № ПФ-4947.
3. Указ Президента Республики Узбекистан. О стратегии действий по дальнейшему развитию Республики Узбекистан. Свод законов Республики Узбекистан, 2017., № 6, ст. 70, ст. 20, ст. 354.
4. Мирзиеев Ш.М. Критический анализ, строгая дисциплина и личная ответственность-должны быть ежедневным правилом деятельности каждого руководителя. // [www.uza.uz](http://www.uza.uz), 16.01.2017.
5. Закон Республики Узбекистан о собственности.
5. Бюллетень Олий Мажлиса Республики Узбекистан, 1995 г., № 6, ст. 118; 1997 г., № 2, ст. 56; 2003 г., № 1, ст. 8.
6. Ш.Шахазами. Теоретические основы собственности, стоимости и цены. Избранные лекции. Т-;" Экономика-финансы " 2015 – 5bet
7. [www.president.uz](http://www.president.uz) -официальный сайт Президента Республики Узбекистан.