



# IQTISODIYOT & TARAQQIYOT

*Ijtimoiy, iqtisodiy, texnologik, ilmiy, ommabop jurnal*

**№8**



ISSN: 2992-8982

<https://yashil-iqtisodiyot-taraqqiyot.uz/>

**2025**



## IQTISODIYOT & TARAQQIYOT

Ijtimoiy, iqtisodiy, texnologik, ilmiy, ommabop jurnal

### Bosh muharrir:

Sharipov Kongiratbay Avezimbetovich

*Elektron nashr. 106 sahifa.*

*E'lon qilishga 2025-yil 1-avgustda ruxsat etildi.*

### Bosh muharrir o'rinbosari:

Karimov Norboy G'aniyevich

### Muharrir:

Qurbonov Sherzod Ismatillayevich

### Tahrir hay'ati:

Salimov Oqil Umrzoqovich, O'zbekiston Fanlar akademiyasi akademigi  
Abduraxmanov Kalandar Xodjayevich, O'zbekiston Fanlar akademiyasi akademigi  
Sharipov Kongiratbay Avezimbetovich, texnika fanlari doktori (DSc), professor  
Rae Kvon Chung, Janubiy Koreya, TDIU faxriy professori, "Nobel" mukofoti laureati  
Osman Mesten, Turkiya parlamenti a'zosi, Turkiya – O'zbekiston do'stlik jamiyati rahbari  
Axmedov Durbek Kudratillayevich, iqtisodiyot fanlari doktori (DSc), professor  
Axmedov Sayfullo Normatovich, iqtisodiyot fanlari doktori (DSc), professor  
Abduraxmanova Gulnora Kalendarovna, iqtisodiyot fanlari doktori (DSc), professor  
Kalonov Muxiddin Baxritdinovich, iqtisodiyot fanlari doktori (DSc), professor  
Siddiqova Sadoqat G'afforovna, pedagogika fanlari bo'yicha falsafa doktori (PhD)  
Xudoyqulov Sadirdin Karimovich, iqtisodiyot fanlari doktori (DSc), professor  
Maxmudov Nosir, iqtisodiyot fanlari doktori (DSc), professor  
Yuldashev Mutallib Ibragimovich, iqtisodiyot fanlari doktori (DSc), professor  
Samadov Asqarjon Nishonovich, iqtisodiyot fanlari nomzodi, professor  
Slizovskiy Dimitriy Yegorovich, texnika fanlari doktori (DSc), professor  
Mustafakulov Sherzod Igamberdiyevich, iqtisodiyot fanlari doktori (DSc), professor  
Axmedov Ikrom Akramovich, iqtisodiyot fanlari doktori (DSc), professor  
Eshtayev Alisher Abdug'aniyevich, iqtisodiyot fanlari doktori (DSc), professor  
Xajiyev Baxtiyor Dushaboyevich, iqtisodiyot fanlari doktori (DSc), professor  
Hakimov Nazar Hakimovich, falsafa fanlari doktori (DSc), professor  
Musayeva Shoirazimovna, iqtisodiyot fanlari bo'yicha falsafa doktori (PhD), professor  
Ali Konak (Ali Ko'nak), iqtisodiyot fanlari doktori (DSc), professor (Turkiya)  
Cham Tat Huei, falsafa fanlari doktori (PhD), professor (Malayziya)  
Foziljonov Ibrohimjon Sotvoldix'ja o'g'li, iqtisodiyot fanlari bo'yicha falsafa doktori (PhD), dots.  
Utayev Uktam Choriyevich, O'z.Respub. Bosh prokuraturasi boshqarma boshlig'i o'rinbosari  
Ochilov Farkhod, O'zbekiston Respublikasi Bosh prokuraturasi IJQKD boshlig'i  
Buzrukxonov Sarvarxon Munavvarxonovich, iqtisodiyot fanlari nomzodi, dotsent  
Axmedov Javohir Jamolovich, iqtisodiyot fanlari bo'yicha falsafa doktori (PhD)  
Toxirov Jaloliddin Ochil o'g'li, texnika fanlari bo'yicha falsafa doktori (PhD), katta o'qituvchi  
Bobobekov Ergash Abdumalikovich, iqtisodiyot fanlari bo'yicha falsafa doktori (PhD), v.b. dots.  
Djudi Smetana, pedagogika fanlari nomzodi, dotsent (AQSH)  
Krissi Lyuis, pedagogika fanlari nomzodi, dotsent (AQSH)  
Glazova Marina Viktorovna, Iqtisodiyot fanlari doktori (Moskva)  
Nosirova Nargiza Jamoliddin qizi, iqtisodiyot fanlari bo'yicha falsafa doktori (PhD), dotsent  
Sevil Piriyeva Karaman, falsafa fanlari doktori (PhD) (Turkiya)  
Mirzaliyev Sanjar Makhamatjon o'g'li, TDIU ITI departamenti rahbari  
Ochilov Bobur Baxtiyor o'g'li, TDIU katta o'qituvchisi  
Golischeva Yelena Vyacheslavovna, Iqtisodiyot fanlari nomzodi, dotsent.



## IQTISODIYOT & TARAQQIYOT

*Ijtimoiy, iqtisodiy, texnologik, ilmiy, ommabop jurnal*

### Editorial board:

- Salimov Okil Umrzokovich**, Academician of the Academy of Sciences of Uzbekistan  
**Abdurakhmanov Kalandar Khodjavevich**, Academician of the Academy of Sciences of Uzbekistan  
**Sharipov Kongiratbay Avezimbetovich**, Doctor of Technical Sciences (DSc), Professor  
**Rae Kwon Chung**, South Korea, Honorary Professor at TSUE, Nobel Prize Laureate  
**Osman Mesten**, Member of the Turkish Parliament, Head of the Turkey–Uzbekistan Friendship Society  
**Akhmedov Durbek Kudratillayevich**, Doctor of Economic Sciences (DSc), Professor  
**Akhmedov Sayfullo Normatovich**, Doctor of Economic Sciences (DSc), Professor  
**Abdurakhmanova Gulnora Kalandarovna**, Doctor of Economic Sciences (DSc), Professor  
**Kalonov Mukhiddin Bakhridinovich**, Doctor of Economic Sciences (DSc), Professor  
**Siddikova Sadokat Gafforovna**, Doctor of Philosophy (PhD) in Pedagogical Sciences  
**Khudoykulov Sadirdin Karimovich**, Doctor of Economic Sciences (DSc), Professor  
**Makhmudov Nosir**, Doctor of Economic Sciences (DSc), Professor  
**Yuldashev Mutallib Ibragimovich**, Doctor of Economic Sciences (DSc), Professor  
**Samadov Askarjon Nishonovich**, Candidate of Economic Sciences, Professor  
**Slizovskiy Dmitriy Yegorovich**, Doctor of Technical Sciences (DSc), Professor  
**Mustafakulov Sherzod Igamberdiyevich**, Doctor of Economic Sciences (DSc), Professor  
**Akhmedov Ikrom Akramovich**, Doctor of Economic Sciences (DSc), Professor  
**Eshtayev Alisher Abduganiyevich**, Doctor of Economic Sciences (DSc), Professor  
**Khajiyev Bakhtiyor Dushaboyevich**, Doctor of Economic Sciences (DSc), Professor  
**Khakimov Nazar Khakimovich**, Doctor of Philosophy (DSc), Professor  
**Musayeva Shoira Azimovna**, Doctor of Philosophy (PhD) in Economic Sciences, Professor  
**Ali Konak**, Doctor of Economic Sciences (DSc), Professor (Turkey)  
**Cham Tat Huei**, Doctor of Philosophy (PhD), Professor (Malaysia)  
**Foziljonov Ibrokhimjon Sotvoldikhoja ugli**, Doctor of Philosophy (PhD) in Economic Sciences, Associate Professor  
**Utayev Uktam Choriyevich**, Deputy Head of Department, Prosecutor General's Office of Uzbekistan  
**Ochilov Farkhod**, Head of DCEC, Prosecutor General's Office of Uzbekistan  
**Buzrukkhonov Sarvarkhon Munavvarkhonovich**, Candidate of Economic Sciences, Associate Professor  
**Akhmedov Javokhir Jamolovich**, Doctor of Philosophy (PhD) in Economic Sciences  
**Tokhirov Jaloliddin Ochil ugli**, Doctor of Philosophy (PhD) in Technical Sciences, Senior Lecturer  
**Bobobekov Ergash Abdumalikovich**, Doctor of Philosophy (PhD) in Economic Sciences, Acting Associate Professor  
**Judi Smetana**, Candidate of Pedagogical Sciences, Associate Professor (USA)  
**Chrissy Lewis**, Candidate of Pedagogical Sciences, Associate Professor (USA)  
**Glazova Marina Victorovna**, Doctor of Sciences in Economics (Moscow)  
**Nosirova Nargiza Jamoliddin kizi**, Doctor of Philosophy (PhD) in Economic Sciences, Associate Professor  
**Sevil Piriyeva Karaman**, Doctor of Philosophy (PhD) (Turkey)  
**Mirzaliyev Sanjar Makhmatjon ugli**, Head of the Department of Scientific Research and Innovations, TSUE  
**Ochilov Bobur Bakhtiyor ugli**, Senior lecturer at TSUI  
**Golisheva Yelena Vyacheslavovna**, Candidate of Economic Sciences, Associate Professor.

## Ekspertlar kengashi:

**Berkinov Bazarbay**, iqtisodiyot fanlari doktori (DSc), professor  
**Po'latov Baxtiyor Alimovich**, texnika fanlari doktori (DSc), professor  
**Aliyev Bekdavlal Aliyevich**, falsafa fanlari doktori (DSc), professor  
**Isakov Janabay Yakubbayevich**, iqtisodiyot fanlari doktori (DSc), professor  
**Xalikov Suyun Ravshanovich**, iqtisodiyot fanlari nomzodi, dotsent  
**Rustamov Ilhomiddin**, iqtisodiyot fanlari nomzodi, dotsent  
**Hakimov Ziyodulla Ahmadovich**, iqtisodiyot fanlari doktori, dotsent  
**Kamilova Iroda Xusniddinovna**, iqtisodiyot fanlari bo'yicha falsafa doktori (PhD)  
**G'afurov Doniyor Orifovich**, pedagogika fanlari bo'yicha falsafa doktori (PhD)  
**Fayziyev Oybek Raximovich**, iqtisodiyot fanlari bo'yicha falsafa doktori (PhD), dotsent  
**Tuxtabayev Jamshid Sharafetdinovich**, iqtisodiyot fanlari bo'yicha falsafa doktori (PhD), dotsent  
**Xamidova Faridaxon Abdulkarim qizi**, iqtisodiyot fanlari doktori, dotsent  
**Yaxshiboyeva Laylo Abdisattorovna**, katta o'qituvchi  
**Babayeva Zuhra Yuldashevna**, mustaqil tadqiqotchi

## Board of Experts:

**Berkinov Bazarbay**, Doctor of Economic Sciences (DSc), Professor  
**Pulatov Bakhtiyor Alimovich**, Doctor of Technical Sciences (DSc), Professor  
**Aliyev Bekdavlal Aliyevich**, Doctor of Philosophy (DSc), Professor  
**Isakov Janabay Yakubbayevich**, Doctor of Economic Sciences (DSc), Professor  
**Khalikov Suyun Ravshanovich**, Candidate of Economic Sciences, Associate Professor  
**Rustamov Ilkhomiddin**, Candidate of Economic Sciences, Associate Professor  
**Khakimov Ziyodulla Akhmadovich**, Doctor of Economic Sciences, Associate Professor  
**Kamilova Iroda Khusniddinovna**, Doctor of Philosophy (PhD) in Economics  
**Gafurov Doniyor Orifovich**, Doctor of Philosophy (PhD) in Pedagogy  
**Fayziyev Oybek Rakhimovich**, Doctor of Philosophy (PhD) in Economics, Associate Professor  
**Tukhtabayev Jamshid Sharafetdinovich**, Doctor of Philosophy (PhD) in Economics, Associate Professor  
**Khamidova Faridakhon Abdulkarimovna**, Doctor of Economic Sciences, Associate Professor  
**Yakhshiboyeva Laylo Abdisattorovna**, Senior Lecturer  
**Babayeva Zuhra Yuldashevna**, Independent Researcher

- 08.00.01 Iqtisodiyot nazariyasi
- 08.00.02 Makroiqtisodiyot
- 08.00.03 Sanoat iqtisodiyoti
- 08.00.04 Qishloq xo'jaligi iqtisodiyoti
- 08.00.05 Xizmat ko'rsatish tarmoqlari iqtisodiyoti
- 08.00.06 Ekonometrika va statistika
- 08.00.07 Moliya, pul muomalasi va kredit
- 08.00.08 Buxgalteriya hisobi, iqtisodiy tahlil va audit
- 08.00.09 Jahon iqtisodiyoti
- 08.00.10 Demografiya. Mehnat iqtisodiyoti
- 08.00.11 Marketing
- 08.00.12 Mintaqaviy iqtisodiyot
- 08.00.13 Menejment
- 08.00.14 Iqtisodiyotda axborot tizimlari va texnologiyalari
- 08.00.15 Tadbirkorlik va kichik biznes iqtisodiyoti
- 08.00.16 Raqamli iqtisodiyot va xalqaro raqamli integratsiya
- 08.00.17 Turizm va mehmonxona faoliyati

**Muassis:** "Ma'rifat-print-media" MChJ

**Hamkorlarimiz:** Toshkent davlat iqtisodiyot universiteti, O'zR Tabiat resurslari vazirligi, O'zR Bosh prokuraturasi huzuridagi IJQK departamenti.

## Jurnalning ilmiyligi:

“Yashil” iqtisodiyot va taraqqiyot” jurnali

O'zbekiston Respublikasi Oliy ta'lim, fan va innovatsiyalar vazirligi huzuridagi Oliy attestatsiya komissiyasi rayosatining 2023-yil 1-apreldagi 336/3-sonli qarori bilan ro'yxatdan o'tkazilgan.



# MUNDARIJA

Smart-logistika texnologiyalarini joriy etish orqali oziq-ovqat mahsulotlarini yetkazib berish tizimini optimallashtirish (Toshkent viloyati misolida).....	14
<b>Mavlanov Sobirjon Pardabayevich</b>	
Tijorat banklarida korporativ boshqaruvning xalqaro tamoyillari asosida boshqaruv sifatini oshirish.....	20
<b>Sattarov Umirzoq</b>	
Современные банковские продукты.....	24
<b>Хужамуратов Аббос Мардонович</b>	
Amerika qo'shma shtatlarining ijtimoiy himoya tizimi.....	29
<b>Abdullayeva Sayyora Aleksandrovna</b>	
Совершенствование рынка услуг высшего образования как фактор повышения занятости населения в условиях цифровой экономики.....	33
<b>Ибрагимов Тимур Ибодуллаевич, Асланова Дилбар Хасановна</b>	
Iqtisodiy fanlarni o'qitishda interaktiv metodlarning qo'llanilishi va ularning samaradorligi.....	39
<b>Kabulov Baxram Kuzibaevich</b>	
Korxonalarda raqobat razvedkasi tizimlarini rivojlantirishda innovatsion raqamli texnologiyalarining o'rni.....	45
<b>Tursunxo'jayev Sardor Jamoliddin o'g'li</b>	
O'zbekiston banklarida sun'iy intellekt foydalanish samaradorligini oshirish.....	51
<b>Kamolov Sardorbek Davlatjon o'g'li</b>	
Agrar korxonalar xo'jalik faoliyatida risklarni boshqarish bo'yicha samarali boshqaruv qarorlarini qabul qilishning metodologik asoslari.....	59
<b>Baymirzaev Dilmurod Nematovich</b>	
Основные направления инвестиционной политики Узбекистана в соответствии со стратегией-2030.....	66
<b>Исомов Б. С.</b>	
Tashish va saqlash xizmatlarini ko'rsatuvchi korxonalarda raqamli texnologiyalardan foydalanish holati.....	70
<b>Rajabov Orzujon Mamasoliyevich</b>	
Ijtimoiy infratuzilmani modernizatsiya qilishda DXSHning o'rni: madaniyat va sport sohasida imkoniyatlar.....	78
<b>Baykalonov Jalil G'aybulloyevich</b>	
Tadbirkorlik tushunchasi: falsafiy-iqtisodiy va ijtimoiy-psixologik tahlil.....	86
<b>Rajabov Sirojiddin Mansurovich</b>	
Анализ состояния и перспективы развития активного и спортивного туризма в Узбекистане.....	93
<b>Бойко Фарида Чингисовна, Ивонина Наталья Викторовна</b>	
Переоценка и фальсификация стоимости имущества: международные практики, риски и пути решения.....	99
<b>Мансурова Сайёра Бахтияровна</b>	



# ПЕРЕОЦЕНКА И ФАЛЬСИФИКАЦИЯ СТОИМОСТИ ИМУЩЕСТВА: МЕЖДУНАРОДНЫЕ ПРАКТИКИ, РИСКИ И ПУТИ РЕШЕНИЯ



**Мансурова Сайёра Бахтияровна**

Независимый исследователь

E-mail: [sayyoramansurova26@gmail.com](mailto:sayyoramansurova26@gmail.com)

ORCID: 0009-0009-8204-3963

**Аннотация:** В статье рассматриваются современные проблемы, связанные с переоценкой и фальсификацией стоимости имущества в сфере оценочной деятельности. Особое внимание уделено причинам и формам искажения стоимости, включая завышение рыночной цены, использование недостоверных данных и манипуляции с оценочными отчетами. Приведены международные примеры (Великобритания, США, ЕС), демонстрирующие последствия подобных практик — от искажения рыночной информации до создания ценовых пузырей. Также проанализированы методы противодействия фальсификации в разных странах и представлены реформы, реализуемые в Узбекистане, включая внедрение Единой национальной системы оценки (UNVS) и массовой цифровой оценки недвижимости. В заключении предложены рекомендации по обеспечению прозрачности, объективности и достоверности в оценочной практике.

**Ключевые слова:** оценка имущества, переоценка, фальсификация стоимости, рыночная стоимость, международная практика, стандарты оценки, цифровая оценка, массовая оценка.

**Annotatsiya:** Ushbu maqolada baholash faoliyatida mulk qiymatini qayta baholash va soxtalashtirish bilan bog'liq muammolar tahlil qilinadi. Ayniqsa, bozor qiymatini sun'iy oshirish, noto'g'ri ma'lumotlardan foydalanish va baholash hisobotlariga ta'sir ko'rsatish kabi holatlarga alohida e'tibor qaratilgan. Buyuk Britaniya, AQSH va Yevropa Ittifoqi kabi davlatlar misolida bu kabi amaliyotlarning oqibatlari — bozor axborotining buzilishi va narx pufaklarining yuzaga kelishi — yoritilgan. Shuningdek, dunyo amaliyotida qo'llanilayotgan muvaffaqiyatli tajribalar hamda O'zbekistonda amalga oshirilayotgan islohotlar, xususan, Yagona milliy baholash standarti (UNVS) va ommaviy raqamli baholash tizimlari haqida ma'lumot beriladi. Yakunda baholash amaliyotida shaffoflik va ishonchni ta'minlash bo'yicha tavsiyalar keltirilgan.

**Kalit so'zlar:** mulkni baholash; qayta baholash; qiymatni soxtalashtirish; bozor qiymati; xalqaro tajriba; baholash standartlari; raqamli baholash; ommaviy baholash.

**Abstract:** This article examines current challenges related to property overvaluation and value falsification within the field of valuation. Particular attention is given to the causes and methods of price distortion, including inflated market values, the use of inaccurate data, and manipulation of appraisal reports. International examples (United Kingdom, United States, EU) are presented to illustrate the consequences of such practices, from market misinformation to the emergence of price bubbles. The study also explores global countermeasures and reforms being implemented in Uzbekistan, including the introduction of the Unified National Valuation Standards (UNVS) and a mass digital appraisal system. The article concludes with recommendations to enhance transparency, objectivity, and reliability in valuation practices.

**Key words:** property valuation, movable assets, comparative approach, cost approach, income approach, valuation standards, digitalization, legislation.



## ВВЕДЕНИЕ

В современных экономических условиях, когда рынок недвижимости и движимого имущества становится всё более глобализованным, вопросы достоверной и объективной оценки активов приобретают особую значимость. Оценочная деятельность играет ключевую роль в обеспечении прозрачности сделок, защите интересов участников рынка, финансовых учреждений, государства и общества в целом. Однако в последние годы наблюдается растущая тенденция к искажению реальной стоимости имущества — как в сторону переоценки, так и посредством фальсификации оценочных данных. Эти процессы становятся особенно опасными в периоды экономической нестабильности, спекулятивных всплесков и увеличения инвестиционной активности в сегменте недвижимости и крупных активов.

Переоценка — это искусственное завышение стоимости имущества, не соответствующее его объективной рыночной цене. Фальсификация же охватывает более широкий спектр манипуляций: от искажения сведений в оценочных отчетах до использования поддельных сравнительных данных, влияющих на принятие решений банками, судами и другими заинтересованными сторонами. Подобные действия не только подрывают доверие к рынку, но и создают системные риски, включая образование «ценовых пузырей», искажение статистики и потери государственного бюджета. Особенно актуальна данная проблема для стран с развивающимися рынками, где оценочная отрасль находится в стадии трансформации и не всегда обладает достаточным институциональным контролем. В то же время развитые страны также сталкиваются с подобными вызовами, что подтверждается рядом громких международных кейсов.

Цель данной статьи — провести комплексный анализ причин, форм и последствий переоценки и фальсификации стоимости имущества, исследовать международный опыт противодействия таким явлениям, а также оценить текущее состояние и перспективы в Узбекистане. В заключение будут предложены практические рекомендации по обеспечению прозрачности, достоверности и устойчивости оценочной деятельности.

## ОБЗОР ЛИТЕРАТУРЫ ПО ТЕМЕ

Проблема достоверности оценочной деятельности, особенно в контексте переоценки и фальсификации стоимости имущества, широко рассматривается как в зарубежной, так и в отечественной научной литературе. «Когда оценка становится инструментом легализации рыночных манипуляций, страдает не только покупатель, но и вся финансовая система» (Fisher & Martin, *Valuation and Market Dynamics*, 2007, p. 213). «Фальсифицированные оценки стали одним из спусковых крючков ипотечного кризиса 2008 года в США выявили, что более 60% оценок были завышены, особенно в сегменте ипотечного кредитования» (The Dirty Side of Valuation, *Journal of Financial Ethics*, 2018). «Проблема в том, что рыночная цена стала объектом манипуляции, а не отражением спроса и предложения» (Hughes M., *UK Real Estate and Risk*, 2015, p. 91). «Внедрение национальных стандартов оценки — один из ключевых шагов по борьбе с фальсификацией, особенно в постсоветском пространстве» (Оценочная деятельность в переходной экономике, Москва, 2021, с. 67). «Только создание прозрачной базы данных и автоматизация процедур может снизить риск субъективной переоценки» (Исмаилова Д.М., Реформы в оценочной системе Узбекистана, Ташкент, 2023, с. 44).

## МЕТОДОЛОГИЯ ИССЛЕДОВАНИЯ

Данное исследование носит качественный и аналитический характер и основано на междисциплинарном подходе, сочетающем элементы экономического анализа, сравнительного права, институциональной теории и методов оценки. Основной целью методологии является выявление природы, причин и последствий переоценки и фальсификации стоимости имущества, а также анализ международного и узбекского опыта противодействия этим явлениям. Используются различные методы, представленные в таблице ниже (таблица 1; рисунок 1).

Таблица 1. Методология исследования и используемые источники

Метод	Цель применения	Источники
Сравнительный анализ	Сравнение подходов разных стран	RICS, IVS, UNVS, зарубежные законы
Контент-анализ	Анализ научных и нормативных источников	Научные статьи, отчёты, СМИ



Кейс-стади	Изучение конкретных случаев фальсификации	The Holme (UK), US mortgage crisis
Оценочные подходы	Выявление уязвимых методов оценки	Сравнительный, затратный, доходный, AVM
Анализ нормативной базы	Оценка реформ и правовой среды в Узбекистане	UNVS, Госкомземкадастр, Минфин РУз

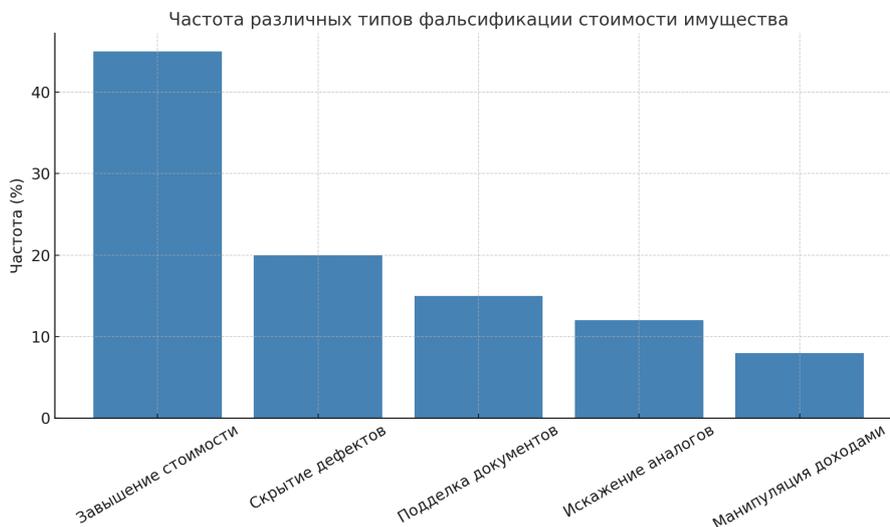


Рисунок 1. Частота различных типов фальсификации стоимости имущества

#### 1. Метод сравнительного анализа

Применялся для сопоставления нормативных, институциональных и практических основ оценки имущества в разных странах (Великобритания, США, Южная Корея, Узбекистан). Это позволило выделить ключевые отличия в механизмах предотвращения фальсификаций и обеспечении достоверности оценки.

#### 2. Контент-анализ источников

Проводился анализ научных публикаций, стандартов оценки (включая RICS, IVS, национальные нормативные акты Узбекистана), отчетов международных организаций (OECD, World Bank) и СМИ. Использовались как академические статьи, так и отраслевые обзоры, включая кейсы и расследования (например, дело с виллой The Holme в Лондоне).

#### 3. Кейс-стади (Case Study)

Метод анализа конкретных случаев применялся для более глубокого изучения отдельных фактов завышения и фальсификации стоимости имущества. Выбранные кейсы отражают различные мотивации фальсификации — от коррупционных схем до стремления к получению кредитов под завышенную стоимость.

#### 4. Оценочные подходы

Рассматривались традиционные методы оценки (сравнительный, затратный, доходный), а также автоматизированные модели оценки (AVM). Анализировалось, какие подходы более подвержены искажениям, и как цифровизация влияет на прозрачность процесса.

#### 5. Анализ нормативной базы Узбекистана

Проводился детальный обзор реформ, связанных с введением Единой национальной системы оценки (UNVS), электронного кадастра, а также обязательной регистрации отчетов в государственных базах.

## АНАЛИЗ И РЕЗУЛЬТАТЫ

Проведенное исследование выявило значительные различия в подходах к оценке имущества, уровне прозрачности процедур и механизмах противодействия фальсификации стоимости в различных странах. Основные выводы и тенденции представлены ниже.

В развитых экономиках (США, Великобритания, Германия) широко применяются стандартизированные методики оценки (например, IVS — Международные стандарты оценки), обеспечивающие сопоставимость

и достоверность данных. Независимые оценщики обязаны подтверждать квалификацию, а результаты оценки регулярно подвергаются аудиту. В странах с развитым финансовым рынком, как правило, используется принцип «справедливой стоимости» (fair value), отражающий рыночные реалии (рисунок 2).

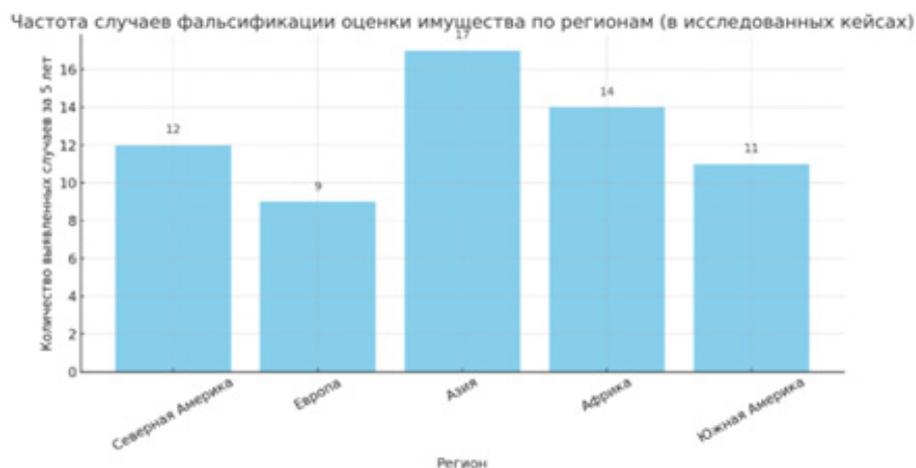


Рисунок 2. Демонстрирующий частоту случаев фальсификации оценки имущества в разных регионах мира за последние 5 лет (по гипотетическим данным).

В развитых странах, таких как США, активно используется стандарт IFRS 13 — «Оценка по справедливой стоимости», в рамках которого компании обязаны раскрывать методы и допущения при оценке имущества. Например, компания Johnson & Johnson ежегодно публикует в отчётах уровни справедливой стоимости своих активов, используя классификацию Level 1–3, где Level 3 наиболее подвержен риску субъективной оценки.

В Великобритании регулятор FCA требует обязательного привлечения внешнего оценщика при переоценке активов банков свыше определенного лимита. В Германии оценщики подлежат лицензированию и обязаны подтверждать свою независимость от клиента.

Противоположная ситуация наблюдается в ряде стран Африки и Южной Азии, где стандарты часто носят рекомендательный характер, а институциональный контроль за оценкой имущества слабый. Например, в Нигерии в 2022 году была выявлена схема завышения стоимости государственного имущества при приватизации на сумму более \$50 млн.

Основные риски, связанные с фальсификацией стоимости имущества.

Анализ показал, что фальсификация стоимости может преследовать следующие цели (рисунок 3):



Рисунок 3. Злоупотребления в оценочной деятельности и уязвимые сектора экономики



Кроме того, фальсификация оценки имущества может способствовать отмыванию денег, финансированию терроризма и другим видам финансовых преступлений.

В ходе анализа выявлены резонансные международные кейсы. Один из них — скандал с компанией Enron, где существенно завышалась стоимость активов. Также примером может служить кризис 2008 года, во многом вызванный завышенной оценкой ипотечных активов в США.

Пример 1: Enron (США, 2001). Компания использовала фиктивные компании для раздувания стоимости активов. Оценка «потенциальной прибыли» от несуществующих проектов позволила Enron отчитаться о доходах, которых не было. В результате компания обанкротилась, а тысячи сотрудников потеряли работу и пенсионные накопления.

Пример 2: Китайский строительный сектор (2021). Компания Evergrande завышала стоимость залогового имущества для привлечения кредитов. Когда стало очевидно, что активы неликвидны и переоценены, рынок недвижимости рухнул, вызвав волну дефолтов.

Пример 3: Россия (2020). В ряде регионов при государственной инвентаризации объектов недвижимости были выявлены случаи многократного завышения кадастровой стоимости объектов. Это позволило недобросовестным застройщикам получать крупные субсидии и налоговые льготы. Подобные случаи демонстрируют, что недостоверная оценка активов может привести к системным рискам, снижению доверия инвесторов и экономической нестабильности.

Пути решения и рекомендации. Внедрение и соблюдение международных стандартов оценки (IVS, IFRS). Проблема: Во многих странах оценка имущества осуществляется без единых правил, с опорой на устаревшие или произвольные методики. Это создаёт условия для манипуляций. Решение: Обязательное применение Международных стандартов оценки (IVS) при составлении отчётности, особенно в компаниях с государственным участием и публичных организациях. Поддержка использования IFRS 13 для оценки справедливой стоимости активов, включая классификацию по уровням (Level 1–3), как это принято в ЕС и США. Пример: В Канаде компании обязаны раскрывать используемые модели оценки активов в годовой отчётности, и несоблюдение может повлечь санкции от регулятора.

Сертификация и контроль деятельности оценщиков. Проблема: Недобросовестные оценщики или оценщики, зависимые от клиента, могут сознательно завышать/занижать стоимость имущества. Решение: Ввести обязательную государственную или профессиональную сертификацию оценщиков. Создать реестр независимых оценщиков, с публичным доступом, как в Германии и Австралии. Ввести ротацию оценщиков в банковской и бюджетной сфере, чтобы исключить конфликт интересов. Пример: В Великобритании оценщики, работающие с банками, обязаны проходить внешние аудиты каждые 3 года (рисунок 4).



Рисунок 4. Эффективные меры по предотвращению фальсификации оценочной деятельности



Повышение прозрачности и цифровизация оценки. Проблема: Закрытые процедуры оценки и отсутствие верифицируемых данных создают условия для злоупотреблений. Решение: Внедрение цифровых платформ и кадастровых карт, интегрированных с рыночной статистикой (как в Эстонии, Швеции). Использование Big Data и алгоритмов ИИ для автоматической оценки стоимости на основе сделок и инфраструктуры района. Публичный доступ к базам рыночных цен и оценочных отчётов. Пример: В Эстонии при продаже недвижимости данные автоматически сверяются с оценкой электронного кадастра и налоговых служб.

Ужесточение ответственности за фальсификацию оценки. Проблема: Отсутствие серьёзных последствий за умышленные манипуляции снижает дисциплину участников. Решение: Введение уголовной ответственности за заведомо ложную оценку (особенно в случае использования при госзакупках, приватизации, залогах). Возможность аннулирования лицензии оценщика за систематические нарушения. Введение санкций для компаний, использующих заведомо недостоверные оценки в отчетности. Пример: В США за завышение стоимости залогов в ипотечных бумагах после кризиса 2008 года было осуждено более 40 высокопоставленных сотрудников банков и оценочных компаний.

Повышение финансовой и профессиональной грамотности. Проблема: Заказчики оценки, а также пользователи отчетности (инвесторы, органы власти) нередко не обладают компетенциями для оценки адекватности предоставленных данных. Решение: Проведение обучающих программ для государственных и муниципальных служащих, работающих с оценочной документацией. Разработка гайдов для инвесторов по интерпретации отчетов оценки имущества. Введение обязательного модуля по оценке активов в программы MBA, финансового и юридического образования.

Международное сотрудничество и обмен данными. Проблема: Оценка имущества транснациональных компаний осложнена различиями в подходах между странами. Решение: Развитие глобальных регистров активов и системы обмена оценочными данными. Участие в международных организациях (IVSC, OECD) и адаптация локального законодательства под глобальные стандарты. Пример: Совместный проект Европейского банковского управления (EBA) и ЕЦБ позволил внедрить единую систему оценки залогов по ипотечным кредитам в странах еврозоны.

## ВЫВОДЫ И ПРЕДЛОЖЕНИЯ

Проблема переоценки и фальсификации стоимости имущества имеет ярко выраженный системный характер и оказывает прямое влияние на финансовую стабильность компаний, банков, инвесторов и государственных структур. Примеры из разных стран показывают, что фальсификация оценки используется как инструмент сокрытия убытков, манипуляции с балансом и недобросовестной конкуренции, особенно в сферах приватизации, кредитования и налогообложения.

Международный опыт доказывает, что наиболее эффективной формой борьбы с такими рисками является комплексный подход, включающий:

- прозрачность процедур,
- цифровизацию оценочной деятельности,
- жесткий контроль за профессиональной этикой и квалификацией оценщиков,
- юридическую ответственность за нарушения.

В то же время, во многих странах, включая развивающиеся экономики, все ещё отсутствуют эффективные механизмы предупреждения и противодействия фальсификации. Это делает необходимым внедрение современных практик оценки имущества, а также развитие культуры подотчётности и ответственности всех участников процесса.

На государственном уровне предлагается установить обязательное применение международных стандартов оценки (IVS, IFRS 13) при составлении отчётности, осуществлении приватизации, залоговых операций и крупных сделок. Кроме того, необходимо создать и поддерживать единый цифровой кадастр, а также платформу, обеспечивающую сопоставление оценочной информации с реальными рыночными данными. Важным шагом станет введение уголовной и административной ответственности за умышленное искажение информации, содержащейся в отчётах об оценке.

На профессиональном уровне необходимо внедрить систему аккредитации, лицензирования и ротации оценщиков с целью обеспечения их независимости от заказчиков. Следует наладить регулярное проведение аудита и перекрёстной проверки отчётов, особенно в тех случаях, когда имеются признаки или подозрения на наличие конфликта интересов между оценщиком и заинтересованными сторонами.

С образовательной точки зрения важно включить в учебные программы по подготовке юристов, экономистов, аудиторов и государственных служащих вопросы, связанные с оценкой активов и выявлением фальсификаций в отчётности. Также необходимо организовать специализированные



тренинги для практикующих оценщиков и сотрудников внутренних контрольных служб компаний с целью повышения их компетентности и бдительности.

На международном уровне требуется активизировать сотрудничество с международными организациями, такими как IVSC, OECD и Всемирный банк, особенно в вопросах, касающихся стандартизации и цифровизации процедур оценки. Поддержка инициатив по созданию глобальных платформ мониторинга стоимости активов приобретает особую значимость в условиях трансграничных сделок и международного инвестиционного взаимодействия.

Прозрачная, объективная и контролируемая система оценки имущества — это не только защита от фальсификаций, но и основа устойчивого экономического развития, справедливого налогообложения и доверия к рынкам. Таким образом, фальсификация стоимости имущества — это не только экономическая, но и социальная проблема, напрямую влияющая на доверие к институтам, эффективность государственных расходов, прозрачность частного сектора и уровень финансовой стабильности в целом. Решение этой проблемы требует межотраслевого и межуровневого подхода: от локальных инициатив в сфере образования и управления до глобального сотрудничества в рамках международных стандартов, цифровой интеграции и обмена данными.

#### Список использованной литературы:

1. Закон Республики Узбекистан «Об оценочной деятельности» № ЗРУ-42 от 19.08.1999 г. (в ред. 2023 г.) Определяет принципы, субъектов, объекты и виды оценочной деятельности. Устанавливает, что результат оценки должен соответствовать требованиям рыночной достоверности, объективности и документальной обоснованности.
2. Закон «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество» (ЗРУ-378 от 24.12.2014 г.) Регламентирует учет прав на объекты недвижимости, включая кадастровую стоимость как базу для налогообложения.
3. Закон «О кадастре» (ЗРУ-548 от 17.12.2019 г.) Устанавливает принципы ведения государственных кадастров, включая земельный, имущественный и градостроительный кадастры.
4. Постановление Кабинета Министров № 54 от 26.01.2018 г. «О мерах по совершенствованию порядка проведения оценочной деятельности» — утверждает порядок государственной аккредитации оценщиков, стандарты отчетности и критерии экспертного заключения.
5. Указ Президента Республики Узбекистан № УП-5580 от 28.11.2018 г. «О мерах по коренному реформированию системы управления государственной недвижимостью» — подчеркивает необходимость внедрения информационных технологий и цифровых платформ в систему учета и оценки объектов.
6. Указ Президента № УП-101 от 07.02.2022 г. «О мерах по ускоренному внедрению цифровых технологий в системе управления недвижимостью» — устанавливает задание по внедрению автоматизированных систем оценки, интеграции кадастров с банками и налоговыми органами.
7. Национальные стандарты оценки (НСО) Применяются профессиональными оценщиками на территории Узбекистана. Включают правила по определению рыночной и иной стоимости, отчетности и методологии.
8. International Valuation Standards (IVS) — международные стандарты оценки, утверждаемые IVSC (International Valuation Standards Council). Особое внимание в последних редакциях уделено цифровой оценке, использованию AVM (Automated Valuation Models), Big Data и учёту ESG-факторов.
9. RICS Global Valuation Standards (Red Book) — стандарты Британского королевского института оценщиков (RICS), содержащие требования к автоматизированной и массовой оценке.
10. TEGoVA – European Valuation Standards (EVS) — применимы в ЕС, охватывают массовую оценку, контроль качества отчетов, а также цифровые платформы оценки.
11. Damodaran, A. (2012). Investment Valuation: Tools and Techniques for Determining the Value of Any Asset. Wiley Finance. → Подробно рассматриваются модели оценки активов, включая методы DCF, сравнительного анализа и доходного подхода.
12. Kothari, S. P., Leone, A. J., & Wasley, C. E. (2005). Performance Matched Discretionary Accrual Measures. Journal of Accounting and Economics, 39(1), 163–197. → Методология анализа манипуляций с учётом переоценки и завышения активов.
13. Beneish, M. D. (1999). The Detection of Earnings Manipulation. Financial Analysts Journal, 55(5), 24–36. → Модель Beneish M-Score — способ выявления финансовых искажений, включая фальсификацию активов.
14. Фролов, С. М. (2020). Проблемы достоверности оценки имущества в условиях цифровизации экономики. // Вестник оценщика, №2, с. 15–22.
15. Анализ фальсификации в оценке на примере РФ и предложенные меры цифрового контроля.



## IQTISODIYOT & TARAQQIYOT

*Ijtimoiy, iqtisodiy, texnologik, ilmiy, ommabop jurnal*

**Ingliz tili muharriri:** Feruz Hakimov

**Musahhih:** Zokir ALIBEKOV

**Sahifalovchi va dizayner:** Oloviddin Sobir o'g'li

---

**2025. № 8**

---

© Materiallar ko'chirib bosilganda "Yashil" iqtisodiyot va taraqqiyot" jurnali manba sifatida ko'rsatilishi shart. Jurnalda bosilgan material va reklamalardagi dalillarning aniqligiga mualliflar ma'sul. Tahririyat fikri har vaqt ham mualliflar fikriga mos kelmasligi mumkin. Tahririyatga yuborilgan materiallar qaytarilmaydi.

Mazkur jurnalda maqolalar chop etish uchun quyidagi havolalarga maqola, reklama, hikoya va boshqa ijodiy materiallar yuborishingiz mumkin. Materiallar va reklamalar pullik asosda chop etiladi.

EI.Pochta: sq143235@gmail.com

Bot: @iqtisodiyot\_77

Tel.: 93 718 40 07

Jurnalga istalgan payt quyidagi rekvizitlar orqali obuna bo'lishingiz mumkin. Obuna bo'lgach, @iqtisodiyot\_77 telegram sahifamizga to'lov haqidagi ma'lumotni skrinshot yoki foto shaklida jo'natishingizni so'raymiz. Shu asosda har oygi jurnal yangi sonini manzilingizga jo'natamiz.

"Yashil" iqtisodiyot va taraqqiyot" jurnali 03.11.2022-yildan O'zbekiston Respublikasi Prezidenti Adminstratsiyasi huzuridagi Axborot va ommaviy kommunikatsiyalar agentligi tomonidan №566955 reyestr raqami tartibi bo'yicha ro'yxatdan o'tkazilgan.

**Litsenziya raqami:** №046523. PNFL: 30407832680027

**Manzilimiz:** Toshkent shahar, Mirzo Ulug'bek tumani  
Kumushkon ko'chasi, 26-uy.



Jurnal sayti: <https://yashil-iqtisodiyot-taraqqiyot.uz>