

**O‘ZBEKISTON RESPUBLIKASI
OLIIY VA O‘RTA MAXSUS TA‘LIM VAZIRLIGI**

TOSHKENT MOLIYA INSTITUTI

MAGISTRATURA BO‘LIMI

Qo‘lyozma huquqida

UDK: 338.5

XASANOVA SHAXNOZA TOXIR QIZI

**NOTURAR JOYLAR QIYMATINI BAHOLASHNING
METODOLOGIK VA AMALIY MASALALARI**

Mutaxassislik: 5A231501 – «Baholash ishi va rieltorlik
(mulk obektlari bo‘yicha)»

Magistr akademik darajasini olish uchun yozilgan

DISSERTATSIYA

Ilmiy rahbar: i.f.d. K.Z. Xomitov

TOSHKENT - 2017

Dissertatsiya Toshkent moliya instituti “Baholash ishi va
investitsiyalar” kafedrasida bajarilgan

Ilmiy rahbar: **i.f.d., dots. K.Z. Xomitov**

Kafedra mudiri: **i.f.n. L.S. Zoyirov**

Magistratura bo‘limi boshlig‘i: **i.f.n. U.D. Ortiqov**

	MUNDARIJA	bet
	KIRISH	3
I BOB.	NOTURAR JOYLAR QIYMATINI BAHOLASHNING NAZARIY VA METODOLOGIK ASOSLARI	9
1.1.	Noturar joylar: mazmuni, mohiyati va tasnifi	9
1.2.	Noturar joylar qiymatini baholashning maqsadlari va xususiyatlari	22
1.3.	Noturar joylar qiymatini baholash metodologiyasi va amaliyotining xorijiy tajribasi	31
	I bob bo'yicha xulosa.	40
II BOB.	NOTURAR JOYLAR KO'CHMAS MULK QIYMATINI BAHOLASH YONDASHUV VA USULLARI TAHLILI ("Trastbank" XAB binosi qiymatini baholash misolida).	41
2.1.	Baholash ob'ekti "Trastbank" XAB binosining qisqacha tavsifi .	41
2.2.	Ko'chmas mulk qiymatini baholashga nisbatan xarajatli yondashuv va iqtisodiy-statistik ko'rsatkichlar tahlili	48
2.3.	Ko'chmas mulk qiymatini baholashga nisbatan qiyosiy nuqtai nazardan yondashish	55
2.4.	Ko'chmas mulk qiymatini baholashga nisbatan daromad nuqtai nazardan yondashish.	65
	II bob bo'yicha xulosa.	73
III BOB.	O'ZBEKISTONDA NOTURAR JOYLAR QIYMATINI BAHOLASH METODOLOGIYASI VA AMALIYOTINI RIVOJLANTIRISHNING USTUVOR YO'NALISHLARI. ...	75
3.1.	Noturar joylar qiymatini baholash xizmatlari bozorini rivojlantirish chora-tadbirlari	75
3.2.	Noturar joylar qiymatini baholashning huquqiy-me'yoriy bazasini takomillashtirish	87
	III bob bo'yicha xulosa.	94
	XULOSA VA TAKLIFLAR	96
	FOYDALANILGAN ADABIYOTLAR RO'YXATI	99

KIRISH

Mavzuning asoslanishi va uning dolzarbligi. Bozor munosabatlariga asoslangan iqtisodiyot mulkchilik shakllarining xilma-xil bo'lishini taqozo etadi, chunki, tovar muayyan mulk ob'ekti bo'lgandagina oldi-sotdi qilinadi. Bozor munosabatlarini rivojlantirishga qaratilgan O'zbekiston iqtisodiyoti negizini xususiy va boshqa xilma-xil shakllardagi mulklar tashkil etadi.

Shuningdek, O'zbekiston Respublikasi Prezidenti Sh.M.Mirziyoyev tomonidan ishlab chiqilgan va mamlakatimizda amalga oshirilayotgan "2017-2021 yillarda O'zbekiston Respublikasini rivojlantirishning beshta ustuvor yo'nalishlari bo'yicha Harakatlar strategiyasi"ning iqtisodiy rivojlanishga bag'ishlangan 3. ustuvor yo'nalishda ta'kidlanganidek "Iqtisodiyotda davlat ishtirokini kamaytirish, xususiy mulkning huquqlarini himoya qilish va uning istiqbolli rolini yanada kuchaytirish, kichik biznes va xusuiy tadbirkorlik rivojlanishini rag'batlantirishga qaratilgan institutsional va tarkibiy islohotlarni davom etish" hamda "xususiy mulkning huquq va kafolatlarini ishonchli himoya qilishni ta'minlash, barcha turdagi to'sqinliklar va cheklanishlarni bartaraf etish, xususiy tadbirkorlik va kichik biznesni rivojlantirish yo'lida to'liq erkinlik berish, amaliyotda "Agar xalq boy bo'lsa, davlat ham boy va kuchli bo'ladi" degan prinsipni amalgi oshirish"¹ ni ta'minlashi lozim.

Umuman olganda, mulk deganda ma'lum bir buyum yoki narsa ko'z oldimizga keladi. Uning ma'nosini sinchiklab o'rganadigan bo'lsak, "mulk – qiymat, narx, qimmat, naf, foydalilik, farovonlik, manfaat va daromad kabi iqtisodiy kategoriyalar manbasi, fuqarolik huquqlari sub'ektlarining ijtimoiy-iqtisodiy rivojlanish motivi, omili sifatidagi ne'mat (boylik)"².

O'zbekistonda bozor islohotlarining rivojlanishi mulk shakllaridan biri – ko'chmas mulkning va ularga nisbatan huquqlar qiymatini baholash bo'yicha keng faoliyat turining shakllanishiga olib keldi. Baholash faoliyati iqtisodiyotni isloh

¹ O'zbekiston Respublikasi Prezidentining "O'zbekiston Respublikasini yanada rivojlantirish bo'yicha Harakatlar strategiyasi to'g'risida"gi 2017 yil 7 fevraldagi Farmoni.

² Shoxa'zamiy Sh.Sh. «MulK, qiymat va narxning nazariy asoslari». T.: «IQTISOD-MOLIYA», 2015, 8-bet.

qilish va huquqiy davlat qurishning ajralmas qismiga aylandi. Tijorat ko'chmas mulki hisoblangan noturar joylar qiymatini baholashning maqsad va vazifalarini, usullarini mulk turlarini baholashning o'ziga xos xususiyatlarini batafsil o'rganish baholash faoliyatini nafaqat bozor infratuzilmasining amaliy tarmog'i sifatida, balki amaliy iqtisodiyot fanining ilmiy-metodologik yo'nalishi sifatida tushunish imkonini beradi.

O'zbekiston iqtisodiyotida xo'jalik yuritishniig bozor mexanizmlarini keng joriy etish, mulkni davlat tasarrufidan chiqarilishi va xususiylashtirish, xususiy mulkchilikka, kichik biznes va xususiy tadbirkorlik, mulk bozorlarini shakllantirish, turli mulkiy va nomulkiy huquqlar bilan operatsiyalarni rivojlanishi mulkka nisbatan bo'lgan ashyoviy va boshqa huquqlar qiymatini baholashni mulk egalarining o'zaro va ular bilan davlat o'rtasidagi tashkiliy-iqtisodiy-huquqiy munosabatlarni amalga oshirishni zaruriy shart qilib qo'ydi. Bu esa o'z navbatida turli toifadagi mulk qiymatini, xususan, noturar joylar qiymatini muayyan maqsadlar uchun baholash ishlarini yo'lga qo'yishni, buning uchun esa mazkur mulkni baholashning nazariy-metodologik asoslarini chuqur o'rganishni, noturar joylar qiymatini baholashda hisobga olinadigan omillarni tahlil qilishni, ko'chmas mulk bozorini hamda ko'chmas mulkni baholash xizmatlari bozorini rivojlantirishning tashkiliy-iqtisodiy-huquqiy mexanizmlarini takomillashtirilishini, mazkur bozorlarning rivojlanish tendensiyalari va muammolarini ilmiy-amaliy jihatdan chuqur o'rganishni talab etadi. Shuningdek, ushbu yo'nalishdagi nazariy va amaliy ishlanmalarning keng qamrovli emasligi noturar joylarni baholash metodologiyasi va amaliyotini rivojlantirish masalalarini har tomonlama ilmiy jihatdan tahlil qilishni va ilmiy asoslangan taklif va tavsiyalar ishlab chiqish zaruriyatini keltirib chiqaradi. Mazkur jihatlar dissertatsiya ishi uchun tanlangan tadqiqot mavzusining dolzarbligini belgilaydi.

Tadqiqot ob'ekti va predmeti. Tadqiqot ob'ekti Toshkent shahrida joylashgan alohida noturar joy binolari bo'lsa, uning predmeti bo'lib bozor iqtisodiyoti sharoitida alohida noturar joylar qiymatini baholashda vujudga keladigan ijtimoiy-iqtisodiy-huquqiy munosabatlar tizimi hisoblanadi.

Tadqiqot maqsadi - Iqtisodiyotni erkinlashtirish sharoitida alohida noturar joylar qiymatini ularga ta'sir ko'rsatuvchi omillar ta'sirini hisobga olgan holda aniq va real baholash metodologiyasi va amaliyotini rivojlantirish yuzasidan ilmiy va amaliy tavsiyalar ishlab chiqishdan iborat.

Tadqiqot vazifalari. Qo'yilgan maqsadga erishish uchun quyidagilar tadqiqot vazifalari qilib belgilangan:

- noturar joylar mazmuni, mohiyati va tasnifining nazariy-metodologik asoslarini o'rganish;
- noturar joylar qiymatini baholashning maqsadlari va xususiyatlarini ochib berish hamda noturar joylar qiymatini baholash metodologiyasi va amaliyotining xorijiy tajribasini tadqiq etish;
- noturar joylar qiymatini baholashda hisobga olinadigan omillarni hamda O'zbekistonda noturar joylar qiymatini baholash metodologiyasi va amaliyotini tahlil qilish;
- uch yondashuv asosida noturar joy, unga egalik qilish va foydalanish huquqiy matnini baholash;
- noturar joylar qiymatini baholash xizmatlari bozorini rivojlantirish chora-tadbirlari bo'yicha tavsiyalar ishlab chiqish;
- noturar joylar qiymatini baholashning huquqiy-me'yoriy bazasini takomillashtirish bo'yicha ilmiy asoslangan xulosalarni shakllantirish va tegishli taklif-tavsiyalar ishlab chiqish.

Tadqiqot ishining ilmiy yangiligi:

- noturar joylar mazmuni, mohiyati va tasnifining nazariy-metodologik asoslari o'rganildi;
- noturar joylar mazmuni, mohiyati va tasnifining nazariy asoslarini o'rganish asosida mazkur mulk ob'ektlari qiymatini baholashning maqsadlari va xususiyatlari ochib berildi;
- noturar joylar qiymatini baholashda hisobga olinadigan omillar hamda xorij va O'zbekistonda noturar joylar qiymatini baholash metodologiyasi va amaliyotini tahlil qilish asosida noturar joy, unga egalik qilish va foydalanish huquqiy matnining baholash mexanizmi yoritildi;

- noturar joylar qiymatini baholashning huquqiy-me'yoriy bazasini takomillashtirish hamda noturar joylar qiymatini baholash xizmatlari bozorini rivojlantirish bo'yicha ilmiy asoslangan xulosalar shakllantirildi va tegishli taklif-tavsiyalar ishlab chiqildi.

Tadqiqotning asosiy masalalari va farazlari. Tadqiqot ishida ishlab chiqilgan ilmiy taklif va amaliy tavsiyalarning amaliyotda qo'llanilishi noturar joylar qiymatini baholash metodologiyasi va amaliy masalalarining takomillashtirishga, pirovardida, ko'chmas mulk bozori taraqqiyotini ta'minlash va noturar joylar qiymatini baholashning samarali mexanizmini tashkil etish imkonini beradi.

Tadqiqot mavzusi bo'yicha adabiyotlar sharhi (tahlili). Iqtisodiy rivojlanish jarayonida ko'chmas mulk, shuningdek, uning tarkibiy qismi hisoblangan noturar joylar qiymatini baholashning shakllanishi va rivojlanishining nazariy asoslari, turli toifadagi ko'chmas mulklarni ma'lum bir maqsad uchun baholashning ilmiy-metodologik va amaliy jihatlari chet el tadqiqotchilari ishlarida keng yoritilgan. Har qanday mulkni baholashning nazariy-metodologik va amaliy muammolari xorijiy iqtisodchi olimlar V.Mark Maykl, A.Marshall, N.Orduey, Dj.Fridman, E. Klass, G.Xarison³ va boshqalarning ishlarida tadqiq etilgan va baholash usullari ishlab chiqilgan. Bozor munosabatlari shakllanishi sharoitida ko'chmas mulkni baholash xizmatlari bozorida turli ko'chmas mulklar qiymatini baholashning nazariy-metodologik asoslari, usullari va yondashuvlari MDH mamlakatlari olimlari A.N.Asaul, A.G.Gryaznova, S.Gribovskiy, V.V.Grigorev, E.N.Evstafeva, V.E.Esipov, S.P.Korostelev, N.G.Kudryavsev, E.I.Tarasevich, M.Fedotova, V.G.Shabalin⁴ va boshqalarning ilmiy ishlarida chuqur tadqiq etilgan.

³ Генри С. Харрисон. Оценка недвижимости: Уч. пособие/Пер. с англ. - М.: РИО Мособлупрполиграфиздат. 1994.; Организация оценки и налогообложения недвижимости. Под общей редакцией Джозефа К. Эккерта. В 2х томах. - М.: Издательство РОО, 1997.; Дж. Фридман, Ник. Ордуй. Анализ и оценка приносящей доход недвижимости. - М: Дело ЛТД, 1995.; Charles B. Akerson, MAI. The Appraiser's Workbook. Chicago, Illinois. 1985. - 262 p.; Jeffrey D. Fisher & Robert S. Martin. Income Property Valuation. Real Estate Education Company, 1994.

⁴ Асаул А.Н. Экономика недвижимости: учебник для вузов, 2-ое изд. / - СПб.: Питер, 2008. - 621 с.; Грибовский С.В. Методология оценки коммерческой недвижимости. - СПб.: Изд-во СПбГУЭФ, 1998.; Оценка недвижимости: Учебник / Под ред. А.Г. Грязновой и М.А. Федотовой. -М.: Финансы и статистика. 2003.; Оценка недвижимости: учебное пособие / Т.Касьяненко, Г.Махавикова, В.Есипов, С.Мирзажанов. - М.: "КНОРУС", 2010. - 752 с.; Оценка рыночной стоимости недвижимости. Серия «Оценочная деятельность». Учебное и практическое пособие. Под ред. В.Н. Зарубина и В.М. Рутгайзера. - М.: Дело, 1998.; Оценка стоимости недвижимости. Грибовский С.В., Иванова Е.Н., Львов Д.С., Медведева О.Е. - М.:

Vatanimiz olimlarimizdan I.Yu.Abduraxmanov, R.X.Alimov, B.B.Berkinov, K.B.Ganiev, G.I.Ganieva, A.N.Kravchenko, B.Yu.Xodiev, N.To'ychiev, A.Mirxoshimov, K.Plaxtiy, Sh.Shoha'zamiy⁵ va boshqalarning ishlarida ko'chmas mulk qiymatini baholashning nazariy-metodologik asoslari va baholashning daromadli, xarajatli va qiyosiy nuqtai nazardan yondashuvlari tahlil qilingan va baholash haqida hisobot tayyorlashning metodologik asoslari ko'rib chiqilgan.

O'tkazilgan tahlillar ko'rsatishicha, ko'chmas mulk ob'ekti narxlari dinamikasi talab va taklifning o'zaro nisbati va shu kabi boshqa bozor qonunlari ta'siri ostida shakllanadi. Turli toifadagi ko'chmas mulk, xususan, noturar joylar qiymatini aniqlash baholanayotgan ob'ektning o'ziga xos xususiyatlarining ko'pligi, shu bilan birga mulkni baholashga tasir ko'rsatuvchi turli omillar bilan belgilanadigan g'oyat murakkab va ko'p mehnat talab qiluvchi jarayon hisoblanadi. Umuman olganda, ko'chmas mulkni baholash xizmatlari bozorining samarali faoliyat yuritishi ushbu bozorda noturar joylar qiymatini baholashning metodologik-amaliy masalalarini rivojlantirish va amal qilish mexanizmini takomillashtirish zaruriyati ushbu dissertatsiya ishi maqsadi va vazifalari doirasini belgilab berdi.

Tadqiqot qo'llanilgan metodikaning tavsifi. dinamik, qiyosiy, deduktik, mantiqiy, analitik, sintetik, statistik, ilmiy abstraksiyalash, ilmiy umumlashtirish usullari.

Tadqiqot natijalarining nazariy va amaliy ahamiyati shundan iboratki, dissertatsiya tadqiqoti bo'yicha ilmiy izlanish jarayoni natijasi sifatida ishda

ИНТЕРПРЕКЛАМА, 2003. - 704 с.; Татарова А.В. Оценка недвижимости и управление собственностью: Учебное пособие. Таганрог: Изд-во ТРТУ, 2003. 70 с.; Тарасевич Е.И. Методы оценки недвижимости. - СПб.: Технобалт, 1995.; Тарасевич Е.И. Оценка недвижимости. СПб.: СПбГТУ, 1999.; Теория и методы оценки недвижимости. СПб.: Изд-во СПб ГУЭФ, 1998.; Шабалин В.Г. Сделки с недвижимостью. Защита от мошенничества и признания сделок недействительными. -М.: Филин, 2002.; Шабалин В.Г. Сделки с недвижимостью. От оценки до новоселья. -М.: Филин, 2002.; Щербакова Ю.В. Экономика недвижимости. Ростов-на-Дону: ФЕНИКС, 2002.; Экономика и управление недвижимостью. Учебник для вузов/ Под ред. проф. П.Г. Грабовского. Смоленск: Изд-во «Смолин плюс», М.: Изд-во «АСВ», 1999..

⁵ Абдурахманов И.Ю. Оценка недвижимости: введение в практику оценки стоимости зданий и сооружений. -Т.: "Норма", 2011, -448 с.; Alimov R., Berkinov B., Kravchenko A., Xodiev B. Ko'chmas mulkni baholash. -Т.: Fan. - 2005. - 232 б.; Yodgorov V.U., Mirjalilova D.Sh. Ko'chmas mulkdan foydalanishni tashkil etish va boshqarish. O'quv qo'llanma. - Т.: TAQI, 2014. - 200 б.; Isamuxamedova Sh.A., Yodgorov V.U. Ko'chmas mulkni boshqarish va uning ekspertizasi. - Т.: "TAQI", 2011. - 198 б.; To'ychiev N.J., Mirxoshimov A.M., Plaxtiy K.A. Ko'chmas mulkni baholash asoslari. O'quv qo'llanma. -Т.: Adolat, 2000.; Shoha'zamiy Sh.Sh. «MulK, qiymat va narxning nazariy asoslari». Tanlangan ma'ruzalar. -Toshkent: "IQTISOD-MOLIYA", 2015. -460 б.

keltirilgan ilmiy va amaliy tavsiyalar O‘zbekiston Respublikasida ko‘chmas mulkning tarkibiy qismi sifatida noturar joylar qiymatini baholash metodologiyasi va amaliyotini rivojlantirishda hamda baholash faoliyati bo‘yicha ta’lim yo‘nalishi mavjud bo‘lgan o‘quv yurtlari ta’lim sohasida qo‘llanilishi mumkin.

Ish tuzilmasining tavsifi. Magistrlik dissertatsiyasi ishi kirish, uchta bob, xulosa va takliflar, foydalanilgan adabiyotlar ro‘yxati bo‘limlaridan iborat bo‘lib, jami 104 betni tashkil qiladi. Tadqiqot ishida 6 ta jadval va 8 ta rasm keltirilgan.

Tadqiqot ishining kirish qismida mavzuning asoslanishi, dolzarbligi, ob’ekti va predmeti, maqsadi va vazifalari, ilmiy yangiligi, tadqiqotning asosiy masalalari va farazlari, tadqiqot mavzusi bo‘yicha adabiyotlar sharhi, tadqiqot natijalarining nazariy va amaliy ahamiyati keltirilgan.

Ishning birinchi bobi “Noturar joylar qiymatini baholashning nazariy va metodologik asoslari” deya nomlanib, unda noturar joylar mazmuni, mohiyati va tasnifi hamda ularni baholashning maqsadlari va xususiyatlari ochib berilgan, shuningdek, noturar joylar qiymatini baholash metodologiyasi va amaliyotining xorijiy tajribasi tadqiq etilgan.

“Noturar joylar ko‘chmas mulk qiymatini baholash yondashuv va usullari tahlili (“Trastbank” XAB binosi qiymatini baholash misolida)” deb nomlangan ikkinchi bobida esa, baholash ob’ektining qisqacha tavsifi yoritilgan va mazkur mulk ob’ektining ma’lum qismini ijaraga berish maqsadida baholashning uch yondashuvi qo‘llangan holda baholash hisob-kitob ishlari amalga oshirilgan.

Uchinchi bobda mulk qiymatini baholashning huquqiy-me’yoriy bazasini takomillashtirish va baholash xizmatlari bozorini rivojlantirish asosida O‘zbekistonda noturar joylar qiymatini baholash metodologiyasi va amaliyotini rivojlantirishning ustuvor yo‘nalishlarini belgilash bo‘yicha ilmiy asoslangan taklif va tavsiyalar ishlab chiqilgan.

Ishning xulosa qismida mamlakatimizda noturar joylar qiymatini baholashning metodologik va amaliy masalalari bo‘yicha o‘rganilgan nazariy bilimlar, tahlil etilgan amaliy materiallar umumlashtirilib, mavjud muammolarni hal etish bo‘yicha tegishli xulosa va tavsiyalar shakllantirilgan.

I BOB. NOTURAR JOYLAR QIYMATINI BAHOLASHNING NAZARIY VA METODOLOGIK ASOSLARI

1.1. Noturar joylar: mazmuni, mohiyati va tasnifi

Respublikamizda iqtisodiyotning ma'muriy-buyruqbozlik usulidan bozor munosabatlari usullariga o'tish bo'yicha islohotlarning olib borilishi mulk qiymatini baholash faoliyatining vujudga kelishiga zamin yaratdi. Shu jihatdan baholash faoliyati tushunchasi va baholovchi kasbi mamlakatimizda nisbatan yaqinda paydo bo'lgan. Bu o'tish davrida, aynan, davlat asosiy islohotchilik mas'uliyatini o'z bo'yniga oldi.

Mamlakatimizning uzoq va davomli manfaatlari taqozo etgan holatlarda va keskin vaziyatlardan chiqish, ular tug'diradigan muammolarni hal etish zarur bo'lganda iqtisodiyotda davlat tomonidan boshqaruv usullari qo'llandi va bunday yondashuv oxir-oqibatda o'zini to'la oqladi.

Bozor munosabatlariga asoslangan huquqiy davlat va xo'jalik tizimini shakllantirish - hozirgi kunda Respublikada olib borilayotgan islohotlarning asosiy maqsadi hisoblanadi. Bozor mexanizmlarining rivojlanishi o'z navbatida, iqtisodiyotning barcha sohalarida raqobatchilik muhitining shakllanishini taqozo qiladi. Turli xildagi mulk va mulkiy huquqlar ob'ektlari qiymatini baholash esa bu masalalarni hal qilishga qaratilgandir.

Mulk va mulkiy huquq - ne'mat to'g'risidagi multifan nuqtai nazaridan tovar, kapital va mulkiy (ijtimoiy-iqtisodiy-huquqiy-informatsion) munosabatlar vositasi shakllarida namoyon bo'ladi⁶.

Huquqiy davlatni shakllantirish va rivojlantirish masalalari mulkiy huquqlarni ham hisobga olgan holda, jamiyatning barcha a'zolarini teng huquqlar bilan ta'minlashni qamrab oluvchi butun bir majmuani o'z ichiga oladi. Shuning uchun istalgan huquqiy davlatning bosh maqsadi shu huquqlarni himoya qilish va ularni adolatli iqtisodiy baholash uchun sharoit yaratishdan iborat. Jamiyatda

⁶ Shoha'zamiy Sh.Sh. Mulk nazariyasi, qiymati va narxi. - T.: Fan va texnologiya, 2012. -264 b.

mavjud ehtiyojlarning turli-tumanligi uchun ularni har tomonlama qondirishda turli mulk shakllarining birgalikdagi mulkiy munosabatlar majmuasida ularga egalik huquqi qiymatini baholash faoliyati ham muhim rol o'ynaydi. Mulkni (mulkiy huquqlarni) baholash faoliyatini rivojlantirish respublikamizda huquqiy demokratik davlat barpo etish jarayonining ajralmas qismi bo'lib hisoblanadi.

Bozor iqtisodiyoti sharoitida ashyoviy va boshqa huquqlarning bozor qiymatini aniqlash mulkiy va nomulkiy munosabatlarni tartibga solish mexanizmining muhim tarkibiy qismi sifatida ishtirok etadi.

Turli toifadagi ko'chmas mulklarni (turar va noturar joylar) ma'lum bir maqsad uchun (sotish, garovga qo'yish, ijaraga berish va shu kabilar) baholashning ilmiy-uslubiy va amaliy asoslari chet el tadqiqotchilari: uzoq xorij va MDH mamlakatlari hamda mamlakatimiz olimlari ishlarida keng yoritilgan.

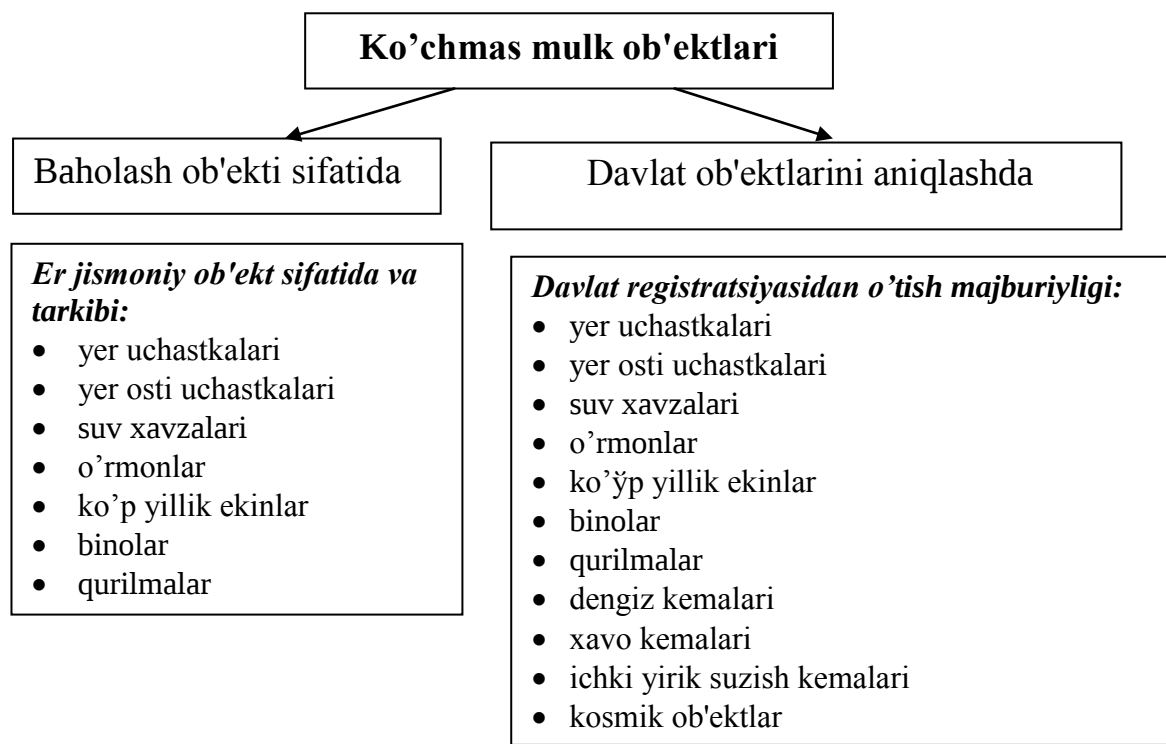
Ko'chmas mulk bu – yerdan va unda joylashgan bino inshootlardan tashkil topgan mulk. Ko'chmas mulk o'z ichiga yer ustida yoki yer ostida joylashgan va yerga o'rnatilgan moddiy mulklarni oladi.

Ko'chmas mulk tarkibiga qonun bo'yicha – yer maydonlari, uylar, zavodlar, fabrikalar, qo'rilmalar, barcha turdagi qurilma inshootlar, bo'sh yer uchastkalari va temir yo'llar, chegaralangan suv ob'ektlari va yer bilan bog'liq barcha narsalar kiradi, ya'ni bunday ob'ektlarni bir joydan ikkinchi joyga ko'chirish, ularga zarar yetkazmasdan amalga oshirib bo'lmaydi. Bular jumlasiga shuningdek o'rmonlar, ko'p yillik ekinlar, binolar, inshootlar kiradi.

Baholash ob'ekti sifatida, ko'chmas mulk – bu kenglikda belgilangan o'rnatilgan joyga ega bo'lgan jismoniy ob'ektlar va ular bilan ham yer osti, ham yer usti bo'yicha chambarchas bog'liq bo'lgan yoki xizmat ko'rsatuvchi predmet hisoblangan barcha narsalar, shuningdek, ob'ektlarga egalik qilish bilan bog'liq huquqlar, manfaatlar va foydalardir⁷ (1.1-rasm). Jismoniy ob'ektlar deganda, biri biri bilan chambarchas bog'liq bo'lgan yer uchastkalari va ularda joylashgan qurilishlar tushuniladi. Ko'chmas mulk fuqarolik huquqlarining ob'ektlar hisoblanadi va u joylashgan yer uchastkalari bilan chambarchas bog'liq.

⁷ Оценка недвижимости: Учебник / Под ред. А.Г. Грязновой и М.А. Федотовой. –М.: Финансы и статистика. 2003. –С. 10.

O'zbekiston Respublikasi Fuqarolik kodeksining 83-moddasiga muvofiq ko'chmas mulkka "yer uchaskalari va yer osti, ko'p yillik ekinlar, shuningdek, bino va inshootlar kiradi"⁸. Qonun bilan ko'chmas mulkka boshqa mol-mulk ham kiritilishi mumkin.



1.1-rasm. Baholash ob'ekti sifatida ko'chmas mulk tushunchasining farqlanishi⁹.

Ko'chmas mulk (yer uchastkalaridan tashqari) barpo etiladi, foydalaniladi va eskiradi. Ko'chmas mulk: barpo etilish yoki qurilish bosqichida bo'lgan (qurilishi tugallanmagan); belgilanishiga ko'ra foydalaniladigan; samaraliroq yangi yo'nalishda foydalaniladigan; ularning eskirishi tufayli ulardan foydalanishning iloji bo'lmaydigan ob'ektlar ko'rinishida namoyon etilishi mumkin¹⁰.

O'zbekiston qonunchiligiga muvofiq ko'chmas mulk davlat, yuridik va jismoniy shaxslar, shu jumladan O'zbekiston rezedentlari va norezedentlarining mulki bo'lishi mumkin. Ko'chmas mulkka egalik qilish huquqi ushbu mulkka egalik qilish, ulardan foydalanish va uni tasarruf etish huquqlarini o'z ichiga oladi. Ko'chmas mulkka nisbatan ushbu huquqlarga davlat (davlat mulkchilik shakli),

⁸ O'zbekiston Respublikasi Fuqarolik kodeksi. –T.: Adolat, 1996. -528 bet.

⁹ To'ychiev N.J., Nigmanova G.A. Mulkni baholash. O'quv qo'llanma. -T.: 2011.-14 b.

¹⁰ Alimov R., Berkinov B., Kravchenko A., Xodiev B. Ko'chmas mulkni baholash. -T.: Fan, 2005. 5-bet.

yuridik (qo'shma, kooperativ, aksiyadorlik va xususiy mulkchilik shakli) va jismoniy (xususiy mulkchilik shakli) shaxslar ega bo'lishi mumkin.

Bozor sharoitida ko'chmas mulk ob'ektlarining tasniflanishi yanada keng shakllanadi. Ularni ichida noturar joylar va ularga bo'lgan mulkiy huquqlar alohida o'rin tutadi. Avvallari noturar joylar ob'ektlariga faqat ishlash, xizmat ko'rsatish va moddiy boyliklarni saqlash uchun mo'ljallangan davlat qaramog'idagi qurilish-arxitektura ob'ektlari qiratilgan bo'lsa, mamlakatimizda kichik biznes va xususiy tadbirkorlikka keng yo'l ochilishi va ularning jadal sur'atlar bilan rivojlanishi o'z faoliyatini amalga oshirish maskani sifatida turar joylarni ham noturar joylar (ofislar, kichik do'konlar, dorixonalar va b.q.) ga aylantirish miqyosini kengaytirdi.

Demak, bizning fikrimizcha, noturar joy ko'chmas mulki – bu ishlab chiqarish, xizmat ko'rsatish va moddiy boyliklarni saqlash hamda turli shakldagi tadbirkorlik faoliyatini amalga oshirish uchun mo'ljallangan yoki qayta moslashtirilgan mulkchilikning turli shakllari qaramog'idagi qurilish-arxitektura ob'ektlaridir.

Shularni ham hisobga olgan holda, noturar joylar sifatidagi ko'chmas mulk ob'ektlarini quyidagicha tasniflanishimiz mumkin.

Binolar (turar joydan tashqari). Binolar tarkibiga ishlab chiqarish va xizmat ko'rsatish jarayoni uchun sharoit yaratish, ijtimoiy-madaniy xizmat ko'rsatish, moddiy boyliklarni saqlash uchun xizmat qiluvchi qurilish-arxitektura ob'ektlari kiradi. Binoning asosiy konstruksiyaviy qismiga poydevor, yuk ko'taruvchi va to'siq konstruksiyalar, hamda tom kiradi.

Agar binolar bir-biriga tutashib, umumiy devorga ega bo'lsayu, ammo har biri mustaqil konstruktiv yaxlitlikni tashkil qilsa, ular alohida ob'ekt deb hisoblanadi. Xo'jalik ahamiyatga ega bino tashqarisidagi qo'shimcha qurilishlar, alohida turuvchi qozonxona binolari, hamda hovlidagi qurilishlar (omborxonalar, garajlar, to'siqlar, devorlar, quduqlar va h.k.) mustaqil ob'ekt bo'lib hisoblanadi. Qo'llanilishi binonikidan o'zgacha bo'lgan qo'shimcha qurilgan magazin, ovqatlanish xonasi, sartaroshxona va boshqa funksiyalarni bajaruvchi xonalar shu binoning tarkibiga kiradi.

Binolar qurilishidan maqsadga ko'ra: magazinlar, oshxonalar, sartoshxonalar, atelelar, mehmonxonalar, ijara punktlari, maktabgacha, maktab va maktabdan keyingi ta'lim muassasalari, aloqa bo'limlari, turli tadbirkorlik ofislari, banklar va boshqa tashkilotlar uchun mo'ljallangan bo'lishi mumkin.

Binolar tarkibiga ekspluatatsiya uchun zarur ichki kommunikatsiyalar: isitish tizimi uskunolari bilan (qozonxona bilan); ichki suv va gaz quvurlari tizimi, kanalizatsiya barcha qurilmalari bilan; yoritish armaturalari bilan ichki elektr uzatish va yoritish tizimi; ichki telefon va signalizatsiya tizimi; umumiy sanitariya ahamiyatiga molik shomollatish qurilmalari; yuk ko'targichlar va liftlar. Bino bilan bir vaqtda qurilgan yirik hajmli uskunalar poydevorlari binoning tarkibiga kiradi. Bunday ob'ektlarga "ixtisoslashgan binolar" deb aytiladi. Ishlab chiqarish (ustaxonalar, qozonxonalar, oshxonalar, hammom va h.k.) va noishlab chiqarish (turar joy, tibbiy, maishiy, mahmuriy va h.k.) maqsadlariga mo'ljallangan harakatlanuvchi uychalar (g'ildirakli vagoncha) ham bino deb yuritiladi. Asosiy vazifasi ishlab chiqarish (laboratoriyalar, agregatlar, ofislar va h.k.) bo'lgan ixtisoslashgan va qayta jixozlangan temir yo'l vagonlari, avtomobillar, avto va traktor pritseplari tegishli vazifani bajaruvchi qo'zg'aluvchan ob'ekt bo'lib hisoblanib, binolar qatoriga kiritiladi.

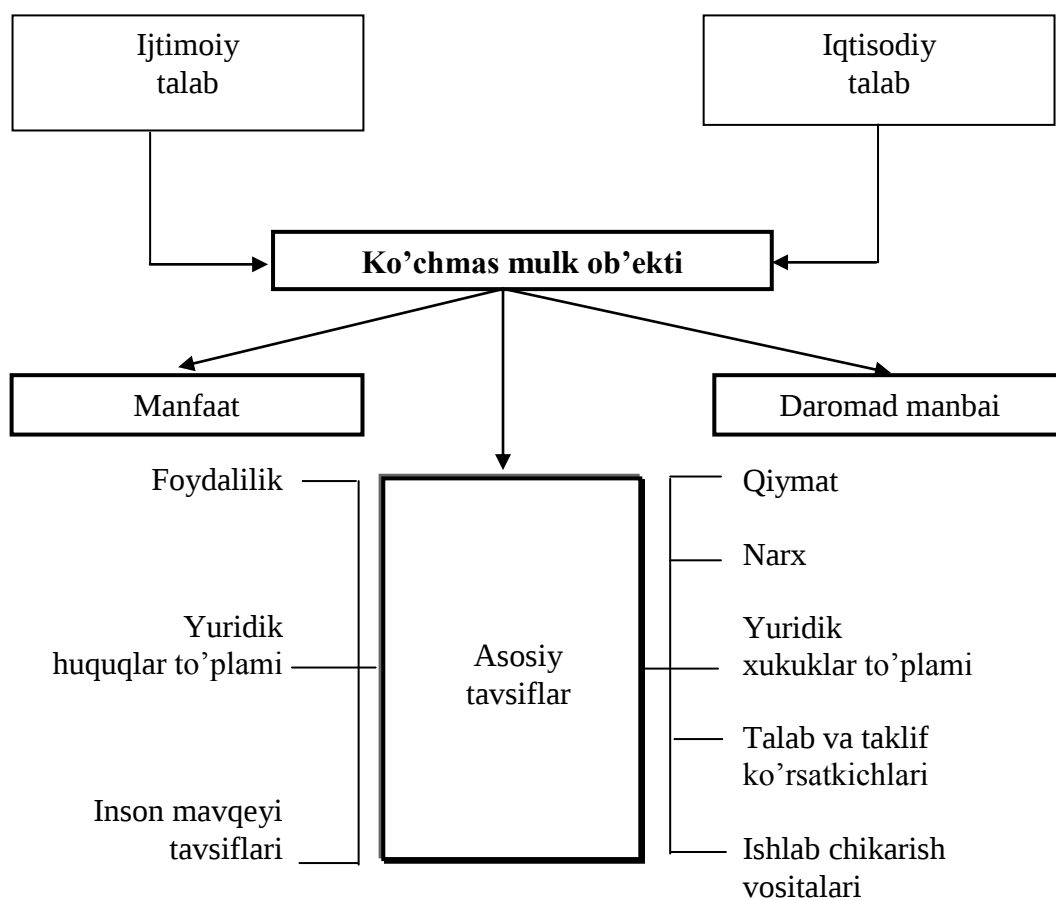
Qurilmalar. Bular tarkibiga, texnik funksiyalarni bajarish uchun mo'ljallangan muxandislik-qurilma ob'ektlari (shaxtalar, neft qazish skvajinalari, yo'llar, plotinalar, estakadalar va b.) yoki aholiga xizmat ko'rsatuvchi (shaharni obodonlashtiruvchi qurilmalar).

Qurilishi tugallanmagan. Bu guruhga belgilangan tartib bo'yicha o'z vaqtida ekspluatatsiyaga topshirilmagan ob'ektlar kiradi. Noturar joy hisoblangan ko'chmas mulkni baholash amaliyotida quyidagi ob'ektlar farqlanadi, ya'ni ish olib borilayotgan va ma'lum sabablarga ko'ra ish jarayoni to'xtatilgan ob'ektlar. Shunga ko'ra keyingisi ham ikki turga bo'linadi: konservatsiya qilingan va ish jarayonini to'liq to'xtatilgan. Qurilishni to'xtatish bo'yicha qarorlarni faqatgina buyurtmachi qabul qiladi. Qarorda konservatsiya yoki ishning to'xtatilishi sabablari ko'rsatilishi kerak, shuningdek:

- konservatsiyada – vaqtinchalik qurilishi to‘xtatilayotgan ob’ektning, konservatsiya muddati, shartlari, tashkilot nomi, qurilgan ob’ektlarning o‘z xolatida saqlanib qolishi;

- qurilishni batamom to‘xtatilishi – qurilgan ob’ektlar yoki ularning qismlarini likvidatsiya qilish tartibi, qurilish jarayoniga keltirilgan moddiy boyliklarni realizatsiyasi.

Iqtisodiyot nuqtai nazaridan noturar joy bo‘lgan ko‘chmas mulk ob’ektiga *manfaat va daromad manbai* sifatida qarash mumkin (1.2-rasm).



1.2-rasm. Noturar joy bo‘lgan ko‘chmas mulk ob’ektlarining mohiyatiga ko‘ra tavsifi¹¹

Manfaat tushunchasiga iqtisodiyot nazariyasida iste’molchi talabini qoniqtira oladigan (farovonlik darajasini oshira oladigan) har bir iste’molchi tanlovi ob’ekti

¹¹ To‘ychiev N.J., Nigmanova G.A. Mulkni baholash. O‘quv qo‘llanma.-T.: 2011. -16 b.

deb qaraladi. Predmetlar bilan birgalikda harakatlar ham manfaat sifatida xizmat qilishi mumkin (bu holda, noturar joy bo'lgan ko'chmas mulk ob'ektlari va ko'chmas mulk bozorida ko'rsatiladigan xizmatlar tushuniladi). Shuni ta'kidlash lozimki, bunda moddiy va nomoddiy xarakterga ega manfaatlar orasida hech qanday farqlar ajratilmaydi.

Ko'chmas mulk ob'ektlarining mohiyatini aniqlovchi ko'rsatkichlar umumiy va ma'lum ob'ektga tegishli bo'lgan turlarga bo'linadi. Masalan, yer qishloq joylarda insonlarning yashashlarini va millatning ijtimoiy-hududiy rivojlanishini ta'minlovchi manfaat bo'lib xizmat qiladi. Daromad manbai bo'lgan yer-qishloq xo'jalik ishlab chiqarishining asosi, mustaqil murakkab (qurilgan binolar, inshootlar va h.k.lar bilan iqtisodiy aloqada) investitsiyalash ob'ekti, milliy boylikning bir qismi, soliqqa tortish ob'ekti, tabiat boyliklari manbai (ko'chmas mulk ob'ektlari orasida yagona) hisoblanadi.

Ko'chmas mulkning noturar joy ob'ektlari daromadning to'g'ri va egri manbai sifatida qaralishi mumkin. Oldi-sotdi ob'ekti sifatida noturar joy daromadning to'g'ridan-to'g'ri manbai bo'lib hisoblanadi, noturar joy qurilishi esa: qurilish materiallari sanoati, loyihalash faoliyati, infratuzilma ob'ektlari qurilishi, savdo korxonalari, yo'llar qurilishi, shahar transportlarining rivojlanishiga ilhomlantiruvchi va ko'maklashuvchi egri daromadlar manbaidir.

Noturar joy bo'lgan ko'chmas mulk ob'ektiga egalik qilish va undan foydalanish orqali olingan daromad u bilan bog'liq xarajatlar va tavakkalchilik "yuki" bilan bevosita bog'liqdir. O'ziga qarashli mol-mulkni saqlash, agar qonun hujjatlarida yoki shartnomada boshqacha tartib nazarda tutilgan bo'lmasa, mulkdor zimmasidadir.¹²

Mol-mulkning tasodifan nobud bo'lish yoki buzilish havfi, agar qonun hujjatlarida yoki shartnomada boshqacha tartib nazarda tutilgan bo'lmasa, mulk egasining zimmasidadir.¹³ Mulkning bexosdan barbod bo'lishi yoki buzilishi tavakkalchiligini boshqa shaxslarga yuklatish, mulk egasining ular bilan tuzgan shartnomalari orqali (masalan, aniq ijara shartnomasi shartlari orqali), hamda Qonunda belgilangan shartlarda (xususan, bunday tavakkalchilik vasiy sifatida

¹² O'zbekiston Respublikasi Fuqarolik kodeksi. –T.: Adolat, 1996. 174-modda.

¹³ O'zbekiston Respublikasi Fuqarolik kodeksi. –T.: Adolat, 1996. 175-modda.

qaramog'idagi mulk egasining ko'chmas mulk ob'ekti boshqaruvchisi bo'lgan, hamda xo'jalik yuritish huquqi sub'ekti sifatidagi unitar korxonaga yuklatilganda) amalga oshirilishi mumkin.

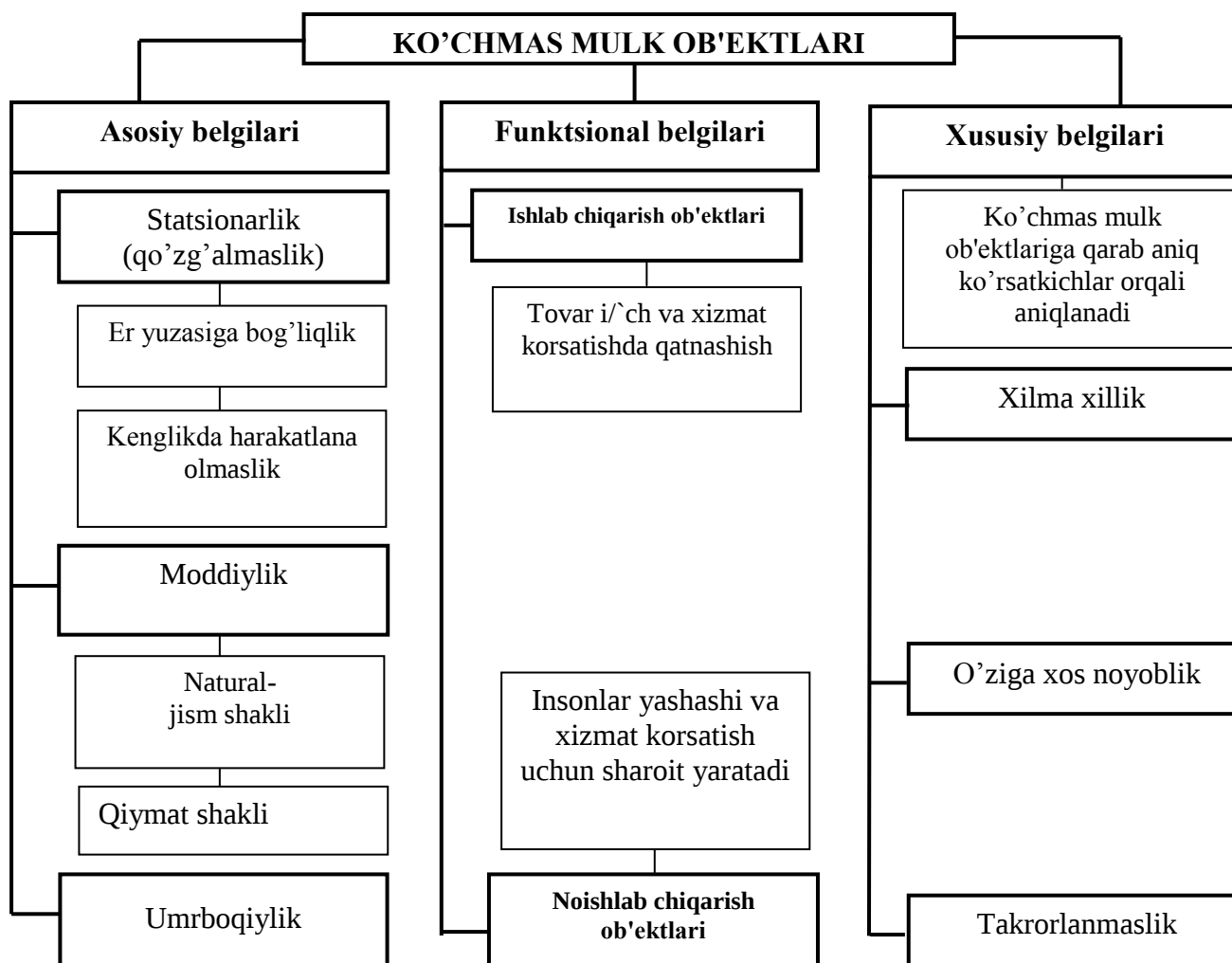
Tarkibiy qismi sifatida yer uchastkasiga ega bo'lgan barcha Sun'iy qurilishlar (ko'chmas mulk ob'ektlari) ularni yer bilan bog'liq bo'lmagan ob'ektlardan farqlash imkonini beruvchi belgilarga ega:

1. Statsionarlik, muqimlik, qo'zg'almaslik - bu belgilar noturar ko'chmas mulk ob'ektining yer bilan mustahkam jismoniy bog'liqlikni va kelajakda foydalanish uchun yaroqsiz holga keltiruvchi jismoniy tugatmasdan turib va shikastlanishlarsiz bo'shliqda harakatlanmasligini ifodalaydi.

2. Moddiylik-ko'chmas mulk ob'ekti doimo natural-jism va qiymat shakllarida harakat qiladi. Ko'chmas mulk ob'ektining jismoniy tavsiflari uning o'lchamlari va shakli, noqulayliklari va xavf-xatar, atrof-muhit, kelish yo'llari, kommunal xizmatlar, yer usti va osti qatlamlari, landshaft va h.k.lar haqidagi ma'lumotlarni qamrab oladi. Bu tavsiflar yig'indisi ko'chmas mulk ob'ekti qiymatining asosini tashkil qiluvchi ob'ektning jismoniy foydaliligini ko'rsatadi. Ammo, foydalilik o'zicha qiymatni belgilamaydi. Har bir jismoniy ob'ekt yaroqlilik va chegaralangan taklif kabi tavsiflar bilan birga aniq qiymatga ega. Chegaralangan taklif asosida qiymatning oshishi kuzatiladi. Ijtimoiy talablar va me'yorlar, iqtisodiy faoliyat, qonunlar, hukumat qarorlari va harakatlari, tabiiy kuchlar insonlarning hulqiga ta'sir qiladi va bu bilan ko'chmas mulk ob'ekti qiymatining o'zgarishini belgilab beradi.

3. Noturar joy bo'lgan ko'chmas mulk ob'ektlarining *umrboqiyligi* qimmatbaho toshlar va noyob metallardan ishlangan buyumlardan tashqari, deyarli, barcha boshqa mahsulotlarning hayoti davridan uzoqroqdir. Misol uchun, O'zbekistonning amaldagi shaharsozlik me'yorlari va qoidalariga asosan, asosiy konstruksiyalari (poydevor, tayanch devorlar, tom va qavatlar orasi yopmalari) ning materialiga qarab turar joy binolarining me'yoriy xizmat qilish muddatlari 15 yildan 150 yilgacha bo'lgan 6 guruhga bo'linadi.

Ko'chmas mulk ob'ektlarining asosiy belgilaridan tashqari, ularning turlariga qarab xususiy (xos) belgilarni ajratish mumkin. Bu xos belgilarni shu ko'chmas mulkka tegishli bo'lgan aniq ko'rsatkichlar orqali aniqlanadi. (1.3-rasm).



1.3-rasm. Ko'chmas mulk ob'ektlarining belgilari¹⁵.

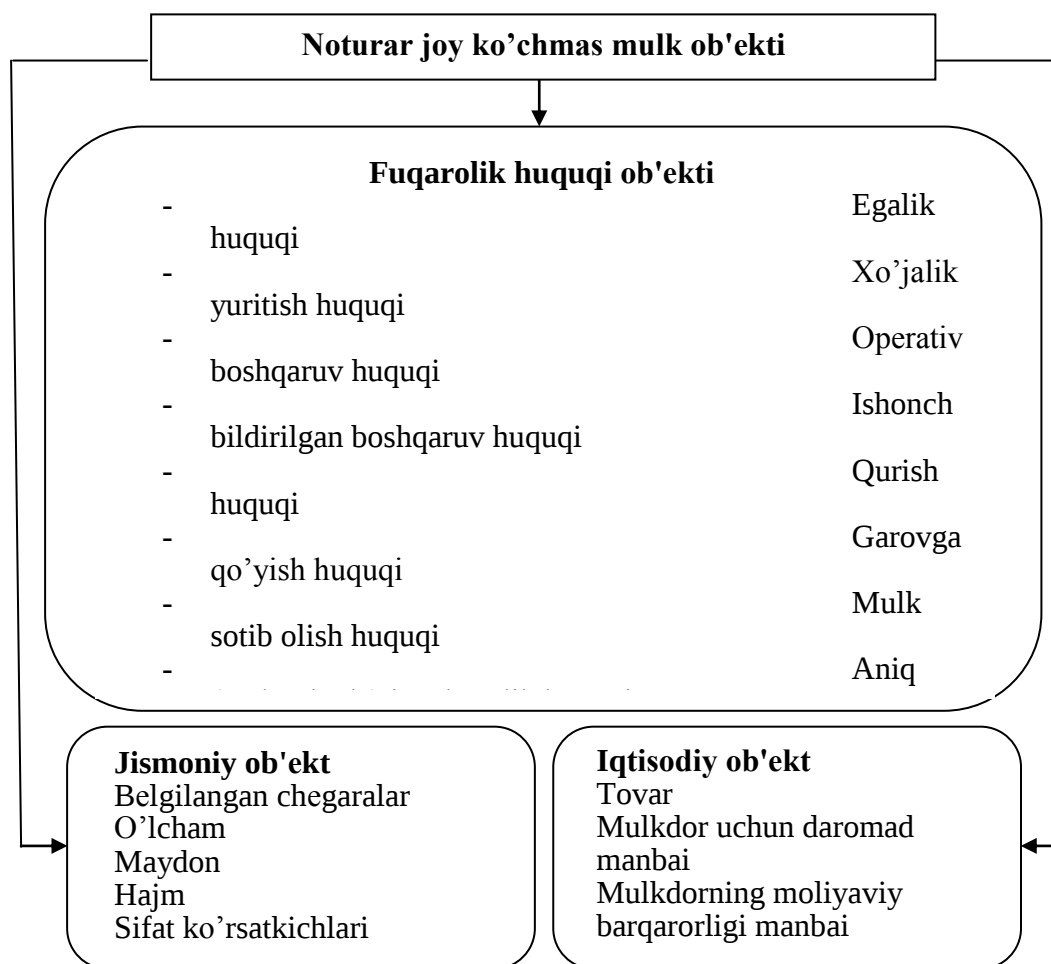
Aynan ikkita bir xil bino, ikkita bir xil alohida noturar joy yoki qurilish deb aytish mumkin emas, chunki ularda albatta boshqa ko'chmas mulk ob'ektlariga, infratuzilmaga va qolaversa, yer shari qutblariga nisbatan joylashishida farqlar mavjud bo'ladi, bu esa har bir ko'chmas mulk ob'ektining turlichaligi, o'ziga xos noyoblighi va betakrorligidan dalolat beradi.

Noturar joy bo'lgan ko'chmas mulk ob'ektlari yuqori iqtisodiy qiymatga ega, chunki ular uzoq muddatli foydalanishga mo'ljallangan va foydalanish

¹⁵ To'ychiev N.J., Mirxoshimov A.M., Plaxtiy K.A. Ko'chmas mulkni baholash asoslari. O'quv qo'llanma. –T.: Adolat, 2000. -13 b.

jarayonida iste'mol qilinib ketmaydi. Qoidaga ko'ra, bunday mulk ob'ektlari konstruktiv murakkablik bilan ajralib turadi va ularni kerakli holatda saqlab turish katta xarajatlarni talab qiladi.

Noturar joy ko'chmas mulk ob'ektlarining mohiyati quyidagi uchta ko'rsatkichlar birligida namoyon bo'ladi: jismoniy; huquqiy; iqtisodiy (1.4-rasm).



1.4-rasm. Noturar joy ko'chmas mulk ob'ektlarining uch ko'rsatkichlari birligi¹⁶.

Umuman olganda, ko'chmas mulk ob'ektlarini o'rganishda hududiy jihatdan ular tarkibidagi ikki guruhga ajraluvchi ob'ektlarni alohida olib o'rganish mumkin (1.5-rasm).

1. *Tabiiy ob'ektlar* - yer uchastkalari, o'rmon va ko'p yillik o'simliklar, maxsus suv ob'ektlari va yer osti boyliklari mavjud hududlar. Shuningdek ularni

¹⁶ Nazariy ma'lumotlar asosida muallif tomonidan ishlab chiqilgan.

“tabiatan ko‘chmas mulk” deb ham atashadi.

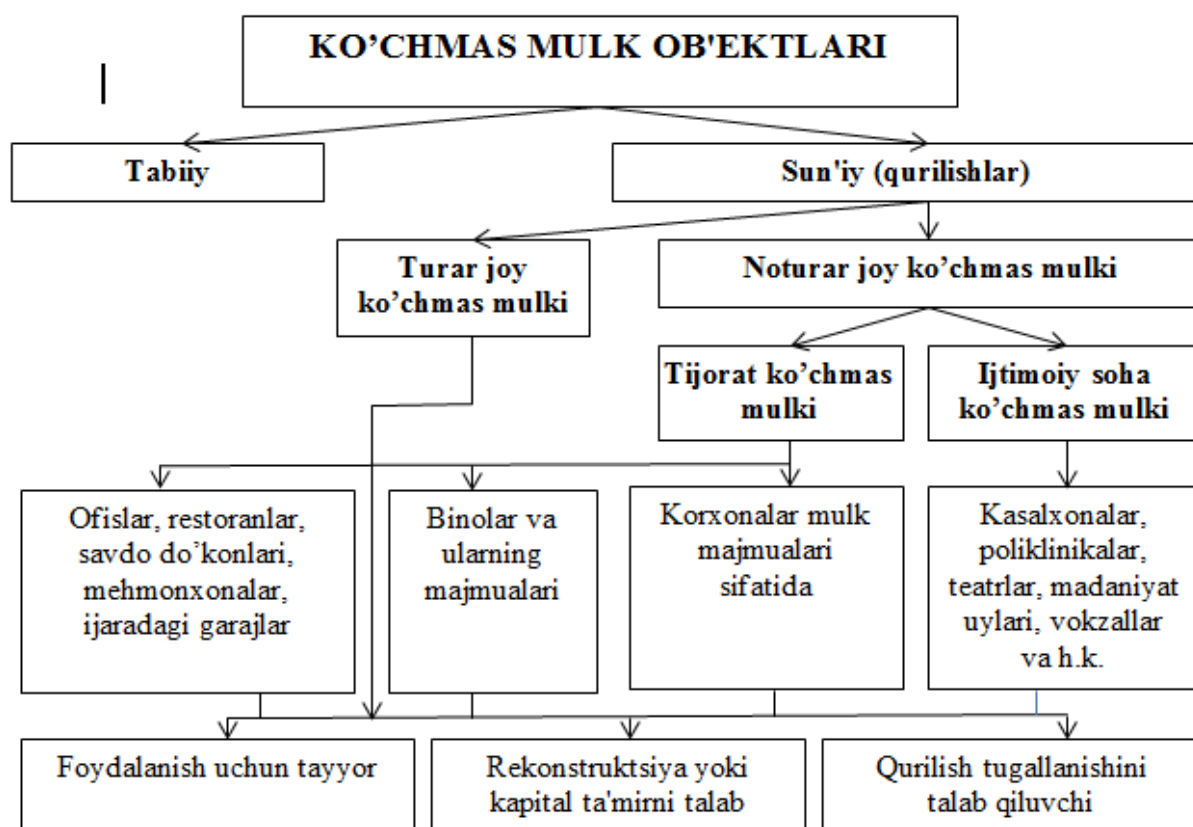
2. Sun‘iy ob‘ektlar (qurilishlar). Bular o‘z navbatida: turar joy ko‘chmas mulki; noturar joy ko‘chmas mulkiga bo‘linadi.

Turar joy ko‘chmas mulkiga:

- alohida hovlilar;
- ko‘p xonadonli uy, xonadon, xona;
- ikkilamchi turar joy, dala hovlilar kiradi.

Noturar joy ko‘chmas mulklari ham o‘z navbatida ikkiga bo‘linadi:

- tijorat ko‘chmas mulki;
- ijtimoiy soha ko‘chmas mulki.



1.5-rasm. Ko‘chmas mulk ob'ektlarini yiriklashtirilgan tasniflanishi.¹⁷

Tijorat ko‘chmas mulki o‘z tarkibiga mulk majmualari sifatida korxonalarni, binolar va ularning majmualarini hamda ofislar, restoranlar, savdo do‘konlari, mehmonxonalar, ijaradagi garajlar kabi mulk ob‘ektlarini oladi.

¹⁷ To‘ychiev N.J., Mirxoshimov A.M., Plaxtiy K.A. Ko‘chmas mulkni baholash asoslari. O‘quv qo‘llanma. –T.: Adolat, 2000. -18 b.

Ijtimoiy soha ko'chmas mulki esa kasalxonalar, poliklinikalar, teatrlar, madaniyat uylari, vokzallar va h.k.larni o'z ichiga oladi.

Ko'p xonadonli noturar joyda ko'chmas mulk ob'ektlarini shartli ravishda turar joy xonalari, noturar joy xonalari hamda umumiy mulk tarkibiga kiruvchi maydonlarga ajratish mumkin.

Umumiy mulk - bu birgalikda foydalanish va xonalarga kirish uchun mo'ljallangan ko'p xonadonli uyning qismlari, shuningdek xizmat ko'rsatish bilan bog'liq bo'lgan qismlar, ya'ni:

- tomlar va chordoq xonalari;
- koridorlar va texnik yerto'lalar;;
- chiqindi yig'uvchi kameralar;
- xonadondan tashqarida joylashgan muhandislik uskunalari: liftlar, suv ta'minoti tizimlari (issiq suvni hisobga olgan holda), chiqindi quvurlari, oqava chiqaruvchi qurilmalar, issiqlik ta'minoti, elektr ta'minoti, shamollatish tizimi;
- umumiy foydalanish uskunalari: santexnika, yoritgichlar, muhandislik tizimlari, viklyuchatellar;
- xonadon ichidagi uskunalar, ularning ishi yoki holati uyning butun muhandislik uskunalari ishi yoki holatiga ta'sir qiladi: isitish radiatorlari, tikka oqava quvurlari, boshqa uskunalar;
- uy oldi maydonlari va tashqi obodonlashtirish unsurlari.

Xonalarning funksional qo'llanilish sohalari SHNQ (shaharsozlik norma va qoidalari) loyihaviy hujjatlari, BTI (texnik hujjatlar byurosi) hujjatlari va amaldagi qonunchilik bilan belgilanadi.

Shunday qilib, egalik huquqi asosidagi xonadonlar ularda joylashgan ora yopmalar (devorlar), xonalararo eshiklar, devor va yopmalardagi pardozi qatlami (suvoq, bo'yoq, gulqog'oz qatlami), shuningdek boshqa xonadon egalarining manfaat va huquqlariga zarar yetkazmagan holda umumiy tizimdan ajratilishi mumkin bo'lgan muhandislik-texnik tizimlari birligini tashkil qiladi. Qurilish qiymati nuqtai nazaridan bu mulk uy qurilish qiymatining taxminan 10 - 15 % ini tashkil qiladi.

Umumiy mulksiz mavjud bo'la olmaydigan yoki qo'llanilish sohasi bo'yicha foydalanila olmaydigan shaxsiy mulk - xonadon uy qurilish qiymatining taxminan 85 - 90 % ini tashkil qiladi. Bu mulk bo'linmaslik xususiyatiga ega.

Har qanday bino va inshootlarda noturar joy ko'chmas mulki joylashgan ko'p xonali xonadon mulkdorlarining umumiy, bo'linmas mulkka egalik qilish huquqlarining saqlanishi turar joy mulkdorlarining umumiy mulkka egalik qilish va undan foydalanish bo'yicha yagona ijtimoiy organizmga birlashishlari uchun asosiy omil bo'lib hisoblanadi.

Umumiy mulkka quyidagilar kiradi: barcha muhandislik - texnik va boshqa tizimlar (ulardan foydalanmay ko'chmas mulkning shaxsiylashtirilgan turlarini ekspluatatsiya qilib bo'lmaydi), hamda mazkur uy joylashgan yer uchastkasi. Unga ko'kalamzorlashtirish, obodonlashtirish va shu yer uchastkasida joylashgan hamda unga xizmat ko'rsatish, uni ekspluatatsiya qilish va obodonlashtirish uchun mo'ljallangan boshqa ob'ektlar ham kiradi. Yer uchastkasining o'lchami hamda chegaralari er to'g'risidagi va shaharsozlik qonunchiliglariga binoan belgilanadi.

Individual mulkdorlarga tegishli bo'lgan, mulkdorlar mazkur mulklarini sotish, garovga qo'yish, ijaraga berish, ya'ni uni o'z hohishlariga ko'ra tasarruf etishlari mumkin bo'lgan maydonlardan farqlanuvchi, sherikchilikdagi mulk ko'rinishidagi ko'chmas mulk "*bo'linmas*" deb hisoblanadi: uni sotish, garovga qo'yish yoki sheriklarning roziligisiz boshqarish mumkin emas. Bunday sherikchilikdagi mulk alohida mulkdorlarning talabiga ko'ra bo'linmaydi. Sherikchilik asosida egalikda bo'lgan ko'chmas mulk mulkdorining ulushi uning ko'p xonadonli uyda joylashgan individual mulkning ajralmas qismi hisoblanadi va shu ulush mulkdorning individual mulkidan ajratilgan holda boshqa shaxsga o'tkazib berilmaydi. Boshqacha qilib aytganda, umumiy mulkka bo'lgan ulushli egalik huquqi doimo turar joyga bo'lgan egalik huquqiga bevosita bog'liq bo'ladi. Shunday qilib, noturar joy ko'chmas mulki joylashgan ko'p xonadonli uyda joylashgan turar joyga bo'lgan egalik va umumiy mulkka bo'lgan ulushli egalik huquqlari turar joyning huquqiy darajasini tavsiflaydi.

Ko'p xonadonli uyning konsepsiyasida faqatgina mulk shakllari emas, balki

mulkdorlarning huquqlari (shartlari va cheklovlari) ham belgilanadi. Mohiyatan, noturar joy ko'chmas mulki joylashgan ko'p xonadonli uyda umumiy mulkdan foydalanish va unga bo'lgan egalik huquqlari chegaralanadi.

*Jamoat (maxsus) bino va inshootlari:*¹⁸

- davolash - sag'lomlashtirish (kasalxonalar, poliklinikalar, qariyalar va bolalar uylari, sihatgohlar, sport majmualari va h.k.):

- ta'lim - tarbiya (maktabgacha tahlim muassasalari, maktablar, litseylar, kollejlari, OTMlari, bolalar ijodiyot uylari va h.k.);

- madaniy - oqartuv (muzeylar, ko'rgazma majmualari, madaniyat va dam olish bog'lari, madaniyat uylari va teatrlar, sirkalar, planetariylar, hayvonot bog'lari, botanika bog'lari va h.k.);

- maxsus bino va inshootlar - ma'muriy (militsiya, sud, prokuratura, hokimiyat organlari), haykallar, me'moriy inshootlar, vokzallar, portlar va h.k.;

Sun'iy ob'ektlar qonunan ko'chmas mulk deb ataladi, lekin mazkur toifaga tegishli ob'ektlar tabiiy ko'chmas mulklarga tayanadi.

Sun'iy ob'ektlar to'liq qurilishi va ekspluatatsiyaga tayyor bo'lishi, rekonstruksiya yoki kapital tahrirlashni talab qilishi, hamda *qurilishi tugallanmagan ob'ektlar* toifasiga kirishi mumkin.

1.2. Noturar joylar qiymatini baholashning maqsadlari va xususiyatlari

Mamlakatimizda bozor islohatlarining bosqichma-bosqich olib borilishi sharoitida mulk shakllarining o'zgarishi, shakllangan mulk bozorida baholash faoliyatining shakllanishi va rivojlanishi bozor munosabatlarining rivojlanayotganligidan darak beradi.

Demak, davlat xo'jalik yuritishning bozor iqtisodiyoti tizimiga o'tishi bilan o'z tasarrufidagi mol-mulkni xalqqa, jamoalarga, hamda, individual shaxslarga bera boshladi. Buning negizida esa ushbu mulkni baholash va uni xususiylashtirish

¹⁸ Ma'lumotlarga ko'ra jamoat bino va inshootlarining 3 mingdan ortiq turlari mavjud.

hamda davlat tasarrufidan chiqarishi zarurati paydo bo'ldi. Ayni damda ushbu zarurat mulk qiymatini baholash faoliyatining rivojlanishiga asos bo'lib xizmat qildi. Ya'ni, jamiyatda mavjud ehtiyojlarning turli-tumanligi uchun ularni har tomonlama qondirishda turli mulk shakllarining birgalikdagi mulkiy munosabatlar majmuasida ularga egalik huquqi qiymatini baholash faoliyati ham muhim rol o'ynaydi.

Baholash tushunchasi keng qamrovli tushuncha bo'lib, mulkni, ya'ni bino va inshootlarni, mashina va uskunalarni, transport vositalarini va qolaversa, insonning salohiyatidan tortib, yer yuzidagi barcha – jamiki narsalarga baho berishdan iboratdir. Baholash faoliyati haqida gapirar ekanmiz, biz avvalo, baholash xizmatlari, mazkur xizmatlar bozori faoliyatining o'zini va shu bilan birgalikda ularda qo'llaniladigan atamalarni yaxshilab tushunib olishimiz kerak. Shu maqsadda ularning mazmun-mohiyati xaqida to'htalib o'tamiz. Baholash faoliyatida "qiymat", "narx", "baho" va shu kabi tushunchalar asosiy hisoblanadi.

Qiymat - bu xaridor qandaydir buyum yoki ob'ektga almashish uchun tayyor turgan pul yoxud pul ekvivalenti yoki bu potensial haridor baholanadigan qiymatga qancha to'lash uchun tayyor bo'lishining o'lchovi.

Narx esa - bu avvalgi bitimlarda shunga o'xshash ob'ektlarni harid qilish uchun qancha sarflanganligini aks ettiruvchi tarixiy fakt. "Narx" atamasi, shuningdek, sotuvchi so'raydigan narxni belgilashda ham ishlatiladi. Avvalgi bitimlar narxlari va sotuvchining narxlari baholash sanasidagi qiymatning asoslangan o'lchamini namoyon etishi shart emas. Xarajatlar - baholanayotgan mulkka o'xshash mulk ob'ektini yaratish uchun zarur bo'lgan chiqimlar o'lchovi hisoblanadi.

Mulkning "Bozor qiymati" tushunchasi mulkni baholash xizmatlari bozorida eng ko'p ishlatiladigan va eng asosiy tushuncha hisoblanadi. Biroq shuni nazarda tutish lozimki, har qanday mulkning bozor qiymati muayyan holatda foydalaniladigan ta'rifga qarab turli ma'noga ega bo'lishi mumkin.

Bozor iqtisodiyoti sharoitida ashyoviy va boshqa huquqlarning bozor qiymatini aniqlash mulkiy va nomulkiy munosabatlarni tartibga solish mexanizmining muhim tarkibiy qismi sifatida ishtirok etadi.

“Bozor qiymati” tushunchasiga O‘zbekiston Respublikasining “Baholash faoliyati to‘g‘risida”gi qonunida quyidagicha ta’rif berilgan: “Baholash ob’ektining bozor qiymati deganda eng ehtimol tutilgan narxi tushunilib, unga ko‘ra mazkur baholash ob’ekti ochiq bozorda sharoitida bitimning taraflari barcha zarur axborotga ega bo‘lgan o‘z manfaatlari yo‘lida oqilona ixtiyoriy ravishda harakat qiladi, bitim narxining baland pastligida esa biron-bor favqulotda holatlar, shu jumladan, taraflardan birining ushbu bitimning ushbu bitimga qo‘shilish majburiyati aks etmaydi”¹⁹.

“Baholash” (appraise) fe’li, bir necha xil ma’noga ega. U narxni aniqlash, qiymatni belgilash, miqdorni baholash, nimanidir sifati qadr-qimmatini xaqida xulosa chiqarish kabi ma’nolarni anglatadi. Baholovchilar amal qiladigan baholash jarayoni barcha ma’nolarni qamrab olishi tufayli baholovchi nafaqat baholanayotgan ob’ektning qimmatini aniqlaydi, balki qiymatni aniqlash uchun miqdoriy va sifat ko‘rsatkichlarini belgilaydi.

“Baho” (appraisal) atamasi ham qo‘yilgan shart va maqsad mazmuniga qarab bir necha ma’noga ega bo‘lishi mumkin. U baholash bo‘yicha harakatni, yoki qiymat haqidagi xulosani, yoxud tadqiqotlar natijalari taqdim etilgan hisobotni anglatishi mumkin.

Baholash xizmatlari bozori faoliyatida ishlatiladigan baho va baholash so‘zlarini qo‘yidagicha ta’riflashimiz mumkin: baholash - bu umumiy qabul qilingan tartiblarga mos keladigan va baholashning umumiy qabul qilingan tamoyillarining qo‘llanilishi bilan bajariladigan, tegishli tadqiqot yo‘li bilan qiymatni belgilash san’atidir; baho - bu ob’ektni batafsil o‘rganishga asoslangan qiymat haqidagi fikrdir²⁰.

Hozirda mulk qiymatini baholash xizmatlari bozori va baholash faoliyati alohida nazariyasiga va yuqori darajada tartiblashtirilgan samarali infratuzilma va dinamik muhitga ega bo‘lib, zamonaviy iqtisodiyot rivojini qiymatli belgilaydigan

¹⁹ O‘zbekiston Respublikasining “Baholash faoliyati to‘g‘risida”gi Qonuni. www.lex.uz.

²⁰ Alimov R., Berkinov B., Kravchenko A., Xodiev B. Ko‘chmas mulkni baholash. -T.: Fan, 2005. 13-bet.

murakkab tizim sifatida namoyon bo'lmog'da. Bu esa mulkdorlarning mulkiy huquqlari va munosabatlari hajmi va samarasini keskin o'sishiga olib keldi.

Mulkni baholash xizmatlari bozorining o'zi esa – bu ma'lum hajm va narxga ega bo'lgan baholash xizmatlari ko'rsatish bilan bog'liq tashkillashgan ijtimoiy-iqtisodiy-informatsion-huquqiy mexanizm bilan ta'minlangan munosabatlarni turli omillar ta'siri sharoitida maqsadli amalga oshirishini ta'minlovchi yaxlit murakkab tizim sifatida namoyon bo'luvchi baholash xizmatlari bo'yicha talab va taklif funksiyasidir²¹. Ushbu bozorda baholovchilar tomonidan baholash xizmatlari tovar sifatida iste'molchilarga, moliyaviy resurslar esa aksincha yo'nalishda harakatlanadi.

Baholash faoliyatida, ko'chmas mulkni, shuningdek uning tarkibiy qismi hisoblangan – noturar joy ko'chmas mulkini baholash, uning mohiyati, o'ziga xos xususiyatlari, baholash faoliyati ketma-ketligi, unga tegishli me'yoriy-huquqiy hujjatlar haqida gap yuritiladi.

Baholash faoliyati respublikamizda mustaqillikka erishilgan davrdan boshlab asta-sekin rivojlana boshladi. Boshlang'ich davrlardagi xalqaro talablarga mos keladigan milliy davlat baholash standartlarini ishlab chiqish va amalda qo'llash borasidagi ijobiy tajriba haqida gapira turib, ayni vaqtda baholovchi ekspertlar faoliyatini ma'lum tartib va qoidalarga bo'ysundiruvchi tegishli to'la me'yoriy negizning, uni boshqarish va nazorat qilishni samarali tizimining amalda mavjud bo'lmaganligini ta'kidlab o'tish zarur.

Baholashni o'rganish uchun, avvalo ma'lum iqtisodiy-texnik-huquqiy bilimlarga ega bo'lish, baholash faoliyatining mazmun-mohiyatini tushunib etish, mulk va mulk egasini aniqlash va nihoyat, aynan, baholash sohasi bo'yicha tahsil olishi zarur. Buning uchun baholash faoliyatini o'rganish, ma'lum bir tajriba orttirish va bilim maskanlarida o'qish tavsiya etiladi.

Baholash faoliyatini amalga oshirishda - baholash sertifikatiga ega, malakali baholovchi va shu bilan birga baholash faoliyatini amalga oshirish litsenziyasiga

²¹ Shoxa'zamiy Sh.Sh. «Mulk, qiymat va narxning nazariy asoslari». Tanlangan ma'ruzalar. -Toshkent: "IQTISOD-MOLIYA", 2015. 234-bet.

ham ega bo'lishini talab qiladi («Baholash faoliyati to'g'risidagi qonun»ning 4-moddasi). Baholash faoliyati bilan shug'ullanuvchi malakali mutaxassislarni tayyorlash, qayta tayyorlash va malakasini oshirish masalasiga alohida e'tibor qaratish kerak.

Bundan tashqari, baholovchi ekspertlarni tegishli professional darajada o'qitish va attestatsiyadan o'tkazish, baholash faoliyatining ilmiy negizini ta'minlovchi uslubiy materiallarni tayyorlash va ishlab chiqish, chet el professional standartlarini milliy zamonaviy sharoitlariga moslashtirishni tashkil etmay turib, baholash faoliyatini rivojlantirishni amalga oshirib bo'lmaydi. O'zbekistonda baholash faoliyati ma'lum darajada rivojlanmoqda, negaki sotish va sotib olish, ijara, garov, sug'urta, asosiy jamg'armalarni qayta baholash, korxonalarning birlashuvi va jalb etilishi, merosxo'rlik huquqining bajarilishi, sud hukmining ijro etilishi uchun o'z vaqtida ob'ekt qiymatini baholash zarur bo'ladi.

Baholash maqsadlari yoki ko'chmas mulk, jumladan, noturar joy ko'chmas mulki bo'yicha baholash ishlarini o'tkazish zaruratini keltirib chiqaruvchi sabablar, odatda milliy qonunchilik bilan belgilangan. Turli mamlakatlarda bu qoidalar bir-biridan nimasi bilandir farq qiladi. O'zbekiston Respublikasining "Baholash faoliyati to'g'risida"gi qonunining ham bu sohada o'ziga xos xususiyatlari mavjud. Mazkur qonunning 11-"Baholash o'tkazishning majburiyligi" – moddasida belgilanishicha "Baholashni o'tkazish davlatga to'la yoki qisman qarashli baholash ob'ektlari bitim tuzishga jalb etilgan taqdirda, shu jumladan:

- baholash ob'ektlarini davlat tasarrufidan chiqarish, xususiylashtirish, ishonchli boshqaruvga topshirish yoki ijaraga berish maqsadida ularning qiymati aniqlanayotganda;
- baholash ob'ektlaridan garov narsasi sifatida foydalanilayotganda;
- baholash ob'ektlari sotilayotganda yoki o'zga shaxsga boshqacha tarzda o'tkazilayotganda;
- baholash ob'ektlari bilan bog'liq qarz majburiyatlaridan boshqaning foydasiga voz kechilayotganda;

- baholash ob'ektlari yuridik shaxslarning ustav fondlariga ulush tariqasida berilayotganda majburiydir.

Baholash o'tkazish baholash ob'ektining qiymati to'g'risida nizo chiqqan taqdirda ham, shu jumladan:

- mol-mulk natsionalizatsiya qilinayotganda;
- ipoteka krediti berilayotganda;
- taraflardan birining talabiga binoan er-xotinning mol-mulki bo'linayotganda;
- mol-mulk mulkdorlaridan davlat ehtiyojlari uchun sotib olinayotgan yoki qonun hujjatlarida nazarda tutilgan boshqacha tarzda olib qo'yilayotganda;
- soliqlar va boshqa majburiy to'lovlar to'g'ri to'lanishi ustidan nazorat o'tkazilayotganda majburiydir".

Ushbu moddaning amal qilishi davlat unitar korxonalari, muassasalari va tashkilotlari o'rtasida ularga xo'jalik yuritish yoki operativ boshqarish huquqi bilan berkitib qo'yilgan mol-mulkni tasarruf etishda kelib chiqadigan munosabatlarga nisbatan tatbiq etilmaydi.

Ko'chmas mulklarni, jumladan, noturar joy ko'chmas mulklarni ham ma'lum bir maqsad uchun (sotish, garovga qo'yish, ijaraga berish va shu kabilar) baholashning ilmiy-uslubiy va amaliy asoslari chet el va mamlakatimiz ilmiy-tadqiqotchi olimlari, masalan, Genri S.Xarrison, Djozefa K. Ekkerta, Dj. Fridman, Nik.Orduy, P.G.Grabovskogo, C.V.Gribovskiy, V.Esipov, G.Maxavikova, S.Mirzajanov, T.Kasyanenko, A.V.Tatarova, E.I.Tarasevich, I.Yu.Abduraxmanov, B.Berkinov, K.Ganiev, A.Kravchenko, V.U.Yodgorov, N.J.To'ychiev, A.M.Mirxoshimov, K.A.Plaxtiy ishlarida keng tadqiq etilgan. Ko'chmas mulk, jumladan, noturar joy ko'chmas mulklar qiymatini baholash asosida takror ishlab chiqarish harajatlari va undan foydalanishdan olinadigan daromadlarning bahosi yotadi. Mulk ob'ekti narxlarining dinamikasi talab va taklifning o'zaro nisbati va shu kabi boshqa bozor iqtisodiyoti qonunlari ta'siri ostida shakllanadi. Har bir mulk o'z egasiga foydalanishidan ma'lum daromad keltiradi. Turli toifadagi mulk

qiymatini aniqlash baholanayogan ob'ektning o'ziga xos xususiyatlarining ko'pligi, shu bilan birga mulkni baholashga ta'sir ko'rsatuvchi omillar bilan belgilanadigan g'oyat murakkab va ko'p mehnat talab qiluvchi jarayon hisoblanadi.

Mulk ikki xil ma'noda tushuniladi. O'zbekiston Respublikasi Fuqarolik kodeksining birinchi qismida mulkchilik munosabatlarini huquqiy tartibga solishga keng ehtibor berilgan. Unda mulk huquqiga tushuncha berilib, "Mulk huquqi shaxsning o'ziga qarashli mol-mulkka o'z hohishi bilan va o'z manfaatlarini ko'zlab egalik qilish, undan foydalanish va uni tasarruf etish, shuningdek, o'zining mulk huquqini, kim tomondan bo'lmasin, har qanday buzishni bartaraf etishni talab qilish huquqidan iboratdir" (Fuqarolik kodeksining 164-moddasi), - deb belgilandi. Bu mulkning yuridik ma'nodagi tushunchasidir. Mulk huquqi mutlak huquq bo'lib, muddatsiz amalga oshiriladi.

Mulkning iqtisodiy ma'nodagi tushunchasi u mol-mulkka nisbatan shaxslar o'rtasida bo'ladigan munosabatlardan iborat.

O'zbekiston Respublikasining "Baholash faoliyati to'g'risida"gi qonunida baholash faoliyati tushunchasiga quyidagicha ta'rif berilgan: "Baholash faoliyati baholovchi tashkilotning baholash ob'ekti qiymatini aniqlashga qaratilgan faoliyatdir". Bir so'z bilan aytganda baholash faoliyati baholash sertifikatiga hamda malakasiga ega bo'lgan baholovchi tomonidan baholanayotgan mulkning eng ehtimolga yaqin qiymatini aniqlashga qaratilgan faoliyatdir.

Baholash faoliyati o'z tarixiga ega, dastlab u Buyuk Britaniyada XIX asrning o'rtalarida, 1861 yilda Buyuk Britaniya qiroli tomonidan syurveyrlarga (ingl. surveyor - yer o'lchovchi) kasbni o'zini-o'zi tartibga solish huquqi bilan berilgan vaqtda ularning kasbi doirasida paydo bo'ldi va Qirollik charter syurveyrlar instituti tashkil etildi²².

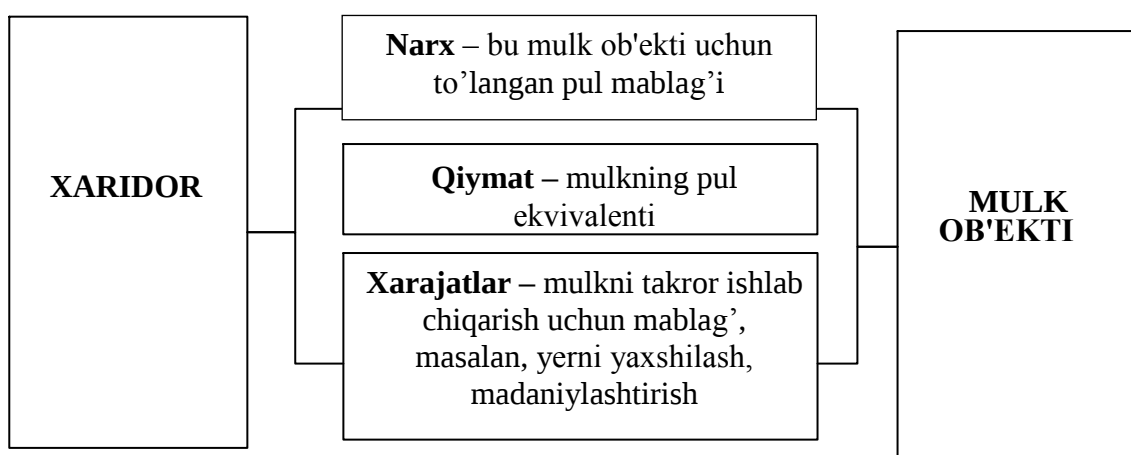
Ko'chmas mulk qiymatini baholash - bu ma'lum bir qiymatga ega bo'lgan va vaqtinchalik qiymatiga ega bo'lmagan ob'ektni (bino, inshoot, yer, yer osti va yer usti boyliklari va h.k.lar) haqiqiy bahosini belgilash va qayta belgilab berishni

²² R.X.Alimov, B.B.Berkinov va boshqalar. Ko'chmas mukni baholash. "Fan". T.:2005 y. – 27 b.

tahminlash. Shuningdek, ko‘chmas mulkni baholash – bu uning bozor narxdagi ifodasini aks ettirishdir²³.

Ko‘chmas mulk qiymatini baholashda bir qator ko‘rsatkichlarga ahamiyat berilishi kerak, uni baholayotgan paytda mulkni tasnifiga, daromadlilikiga va harajatliligiga qarab va eng asosiysi mulkni xaqiqatdagi qiymatini narxdagi ifodasini aks ettirib berilishida baholovchi muassasalar asosiy o‘rin tutadi.

Bozordagi istalgan tovarlar o‘z narxi va qiymatiga ega (1.7-rasm).



1.7-rasm. Qiymat, narx va xarajatlar.²⁴

Biroq, ma'lumki, haqiqiy sotish narxi va bozor qiymati tushunchalari orasida tafovutlar mavjud.

Ko‘chmas mulk ob’ekti narxi – bu aniq amalga oshgan oldi-sotdi bitimining haqiqiy pul miqdori. Istalgan real yoki ko‘zda tutilayotgan bitimdagi narx mulk ob’ekti qiymati bilan bog‘liq bo‘lganligi sababli, ko‘pincha, bu atamalardan sinonimlar sifatida foydalaniladi.

Bitimning narxi bozor qiymatidan sezilarli darajada farq qilishi mumkin. Bitimga tuzatish kiritish deb nomlanuvchi, bu tafovut bir qator sabablarga bog‘liq (masalan, analoglar soni, bozor muvozanati va h.k.).

Qiymat – bu mulkning pul ekvivalenti.

²³ To'ychiev N.J., Mirxoshimov A.M., Plaxtiy K.A. Ko'chmas mulkni baholash asoslari. O'quv qo'llanma. –T.: Adolat, 2000. – 19 b.

²⁴ To'ychiev N.J., Nigmanova G.A. Mulkni baholash. O'quv qo'llanma.-T.: 2011. - 6 b.

Ko'chmas mulk ob'ektining bozor qiymati – bu raqobatchilik sharoitida, ochiq bozorda ob'ekt sotilishi mumkin bo'lgan eng ehtimoli yuqori pul miqdori. Bunda, nazarda tutilishicha:

- bitim tomonlaridan biri mulk ob'ektini sotishga, ikkinchisi sotib olishga majbur emas;
- tomonlar bitim predmeti haqida aniq ma'lumotlarga ega va o'z manfaatlari yo'lida harakat qiladilar;
- baholash ob'ekti ochiq bozorga ommaviy oferta shaklida taqdim etilgan;
- bitim narxi baholash ob'ekti uchun ma'qul mukofotni ifodalaydi va bitimni tuzishga hech qaysi tomon majbur qilinmagan;
- mulk ob'ekti uchun to'lov - pul shaklida amalga oshiriladi²⁵.

Shu tariqa aniqlangan bozor qiymati savdo predmeti bo'lib hisoblanadi va u ko'tirilishi ham, tushishi ham mumkin.

Narxlar sotuvchi narxi, iste'molchi narxi va realizatsiya narxlariga bo'linadi.

Sotuvchi narxi – bu sotuvchining, bitimni amalga oshirish orqali, oladigan pul mablag'i.

Iste'molchi narxi – bu iste'molchining uyni sotib olishga qilgan barcha xarajatlarining umumiy yig'indisi.

Realizatsiya narxi – bu iste'molchining sotuvchiga uy uchun to'lagan pul miqdori.

Bu narxlar vositachilar xizmati uchun to'lovlar va bitimni rasmiylashtirish xarajatlari miqdoriga farqlanadi. Vositachi mulkni sotuvchisida va iste'molchisida bir xilda bo'lishi ham, bo'lmasligi ham mumkin. Bitim sug'urtalanishi yoki sug'urtalanmasligi, uni rasmiylashtirish xarajatlari bitim ishtirokchilari o'rtasida turlicha taqsimlanishi va bu xarajatlar bitimlarda bir-biridan sezilarli darajada farqlanishi mumkin. Shuning uchun realizatsiya narxi uyni o'zicha tavsiflaydi, iste'molchi va sotuvchi narxlari esa bitim shartlariga bog'liq bo'ladi. Odatda, agar sotuvchining vositachisi bo'lsa, uning xizmat haqi realizatsiya narxidan olinadi va

²⁵ O'zbekiston Respublikasining "Baholash faoliyati to'g'risida"gi Qonuni. [www. lex.uz](http://www.lex.uz)

sotuvchining narxini kamaytiradi. Va aksincha, iste'molchi tomonidan o'z vositachisi (agar u bo'lsa) xizmatlariga haq to'lashi iste'molchining narxini realizatsiya narxiga nisbatan oshiradi. Analogik tarzda bitimni rasmiylashtirish to'lovlari bu narxlarga ta'sir qiladi. Shunday qilib, sotuvchining narxi va iste'molchining narxi sezilarli darajada (15% gacha va undan yuqori) farq qilishi mumkin. Ammo realizatsiya narxi oldi-sotdi mexanizmining aniq xususiyatlari va bitimni rasmiylashtirishga minimal darajada bog'liq bo'ladi va uyning o'ziga xos xususiyatlariga muvofiq belgilanadi.

Yuqoridagi narxlarning har biriga minimal, maksimal yoki o'rtacha narx sifatida qarash mumkin. So'zsiz, baholash uchun bozor holatining eng muhim jihatlarini, hamda talab va taklif muvozanatini aks ettiruvchi narx sifatida o'rtacha narx qulay.

1.3. Noturar joylar qiymatini baholash metodologiyasi va amaliyotining xorijiy tajribasi

Bozor munosabatlariga o'tish davrida O'zbekistonda baholash faoliyatining paydo bo'la boshlashida baholash faoliyatiga bag'ishlangan o'quv-uslubiy adabiyotlarning taqchilligi, xususan, ularning o'zbek tilida mavjud bo'lmaganligi hamda huquqiy-me'yoriy bazaning shakllanmaganligi sohaning oyoqqa turishida qator murakkabliklarga sabab bo'ldi. Bu esa O'zbekiston Respublikasi Prezidentining 2008 yil 24 aprelda qabul qilingan "Baholovchi tashkilotlar faoliyatini yanada takomillashtirish va ko'rsatilayotgan xizmatlar sifati uchun ularning mas'uliyatini oshirish to'g'risida"gi PQ-843-sonli qarorida ta'kidlanganidek "... baholovchi tashkilotlarning amaliy faoliyati o'sib borayotgan zamonaviy talablarni qoniqtirmayapti. Baholash ishlari bir qator hollarda yuzaki va past professional darajada o'tkazilmoqda, xususiylashtiriladigan ob'ektlarning haqiqiy qiymati va ko'rsatiladigan xizmatlarning sifati xolisona baholanishi uchun baholovchi tashkilotlarning zarur darajadagi mas'uliyati ta'minlab berilmayapti" kabi e'tirozlarga sabab bo'ldi.

Bu esa baholovchilar va ularni tayyorlash o'quv muassasalari oldida bozor sharoitida mulkiy huquqni ta'minlash va mulkni xususiylashtirish jarayonining asosi bo'lgan mulk qiymatini baholash jarayonini rivojlantirish, baholash faoliyatining ilmiy-uslubiy-amaliy jihatlarini chuqur tadqiq etish, mulkni baholash metodologiyasi va metodikasi sohasida ijobiy yutuqlarga erishgan xorij tajribasini o'rganish, qolaversa xorijiy adabiyotlarni davlat tiliga tarjima qilish kabi vazifalarni qo'ydi.

Xo'sh, mulkni baholash faoliyati rivojlanishi dunyoning rivojlangan mamlakatlarida qay ahvolda, va ular o'z faoliyatini qanday huquqiy-me'yoriy hujjatlar, standartlar va uslubiyotlar asosida amalga oshiradi?

Mulkni baholash standartlari Xalqaro qo'mitasi (MBAXQ) 1981-yilda tashkil etilib, 1985-yilda BMT Reestriga kiritilgan edi. Moliya hisobida foydalanish uchun mulkni baholash tadbiri bo'yicha Standartlar va amaliy tavsiyalarni jamiyat manfaatlari maqsadida qo'llash va e'lon qilish MBAXQ ning asosiy vazifalariga kiradi. Ushbu tashkilot homiyligida Xalqaro baholash standartlari (XBA) yaratilgan bo'lib, ular mulkni baholashning asosiy ta'riflarini belgilaydi va voqea-hodisalarga boy o'zgaruvchan dunyoda faoliyat yuritishning asosiy tamoyillarini taklif etadi. Baholashning xalqaro standartlari baholash standartlari bo'yicha xalqaro qo'mita (International valuation Standards Committee – IVSC) tomonidan ishlab chiqiladi, bu xalqaro tashkilot jahonning 50 dan ortiq mamlakatning baholovchilar kasbiy tashkilotlarini birlashtiradi.

AQSHda ham, Evropada ham “me'yorlar” yoki “andozalar”ga qonunlarning muttasil to'plami sifatida qaralmaydi. Shuning uchun IVSC a'zolari bo'lgan 50 ga yaqin davlatning umumiy fikrini ifodalaydi.

2000 yil 1 iyulda IVSC Xalqaro baholash standartlarining yangi tahririni qabul qildi (MBS–2000), unga kiritilgan hujjatlarning soni ilgari amal qilgan MBS hujjatlaridan deyarli ikka marta ko'p bo'ldi. 2001 yil 26 iyulda esa MBSning 2001 yilgi tahriri qabul qilindi (MBS-2001). Bu nashr MBS-2000 nashri qoidalarini rivojlantiradi va chuqurlashtiradi hamda baholash xizmatlari bozoridagi dolzarb o'zgarishlarni aks ettiradi. MBS-2001 ga moliyaviy hisobotlar maqsadlari uchun

baholash bo'yicha xalqaro qo'mita (IVSC) ishtirokida mukammallashtirilgan tavsiyalar kiritilgan.

Baholash usullari va amaliy tadbirlarni o'z ichiga oluvchi bilimlar sohasining yakuniy muhokamasi standartlar oldida turgan vazifalar doirasiga kirmaydi. Biroq turli kasbiy fanlar o'rtasidagi muvofiqlikni ta'minlash va til to'siqlari bilan bog'liq qiyinchiliklarni kamaytirish uchun standartlar baholashning umumiy tushunchalariga va tamoyillariga bag'ishlangan kirish bo'limini o'z ichiga oladi, u har bir standart uchun xos bo'lib xizmat qiladi. Bozor qiymati va undan farq qiluvchi bazalar tegishli 1- va 2-standartlarda ko'rib chiqiladi.

MBS-2001 standartlarini qo'llash bo'yicha ikkita tavsiyani o'zida mujassamlashtirgan. Qaysikim ular standartlarni moliyaviy hisobot maqsadlarida va garov ostida kreditlash maqsadlarida qo'llashning o'ziga xos xususiyatlarini ko'rib chiqadi.

MBS-2001 ko'chmas mulk, ijara huquqlari, mashinalar va jihozlar, nomoddiy aktivlar, biznesni baholash, shuningdek, baholash chog'ida zaharli ifloslanishni hisobga olish masalalariga bag'ishlangan yana ettita uslubiy qo'llanmani o'z ichiga oladi. MBSga Izohlarda (1-3) rivojlanayotgan bozorlarda baholash, jamiyat (davlat) sektori aktivlarini baholashni o'tkazishning o'ziga xos xususiyatlari ko'rib chiqilgan.

Baholashning Evropa standartlarini ishlab chiqishda Evropa asosiy fondlar baholovchilari guruhi (TEGOVOFA) muhim rol o'ynaydi, u 1977 yilda G'arbiy Evropa mamlakatlari baholovchilari milliy tashkilotlarining notijorat uyushmasi sifatida tashkil etilgan edi. Shunga o'xshash tashkilot EUROVAL bilan qo'shilganidan keyin, ushbu guruh hozirda "Evropa baholovchilar uyushmalarining guruhi" deb nomlanadi(The European Group of Valuers Associations – TEGoVA).

Standartlar baholovchining maqomi va malakasi, baholashni amalga oshirish shartnomasi va baholash haqidagi hisobotlarning mazmuni, shuningdek muayyan vaziyatlarda baholashga nisbatan uslubiy yondashuvlar bilan shartlangan baholashni bajarish sifatining eng kam yo'l qo'yiladigan darajasini belgilab

beruvchi mo'ljallanadi. Evropa baholash standartlari tashkilot a'zolari uchun majburiy xususiyatga ega emas, lekin Evropa ittifoqining (EI) tegishli me'yoriy hujjatlariga kiritish uchun ishlab chiqilgan eng yaxshi tajribani namoyon etuvchi va EI mamlakatlarining tegishli milliy standartlarini qabul qilishga turtki beruvchi standartlar sifatida qabul qilish uchun tavsiya etiladi. EBSning maqsadlari quyidagilarni ta'minlashdan iborat:

- aniq tavsiyalar berish yo'li bilan baholovchilarga ularning mijozlari uchun kelishilgan hisobotlarni tayyorlashda yordam berish;
- bozor qiymatini standart asosida aniqlash va baholashga nisbatan yondashuvlardan foydalanish yo'li bilan kelishilgan baholar belgilash;
- umumiy qabul qilingan malaka darajasini tasdiqlash yordamida sifat standartlariga ega bo'lish;
- er va qurilish resurslaridan samarali foydalanishni iqtisodiy tahlil qilish uchun aniq asoslar;
- baholovchi rolini tushunishni oshirish;
- milliy qonunchilik hamda baholash va buxgalteriya hisobining xalqaro standartlariga muvofiq qiymatning aniq, bir xil aniqlanishni ta'minlovchi tadbirlarni belgilash.

EBSlari ("Zangori kitob")ning so'ngi tahriri 2000 yilda qilingan edi. Mazkur hujjat 9 ta standart va 13 ta uslubiy tavsiyani o'z ichiga oladi. Bunda 1-3 standartlarda ushbu standartlarning Xalqaro baholash standartlariga mos kelishi bilan bog'liq masalalar, shuningdek, baholovchining malakasi va uning kasbiy etikasi bilan bog'liq masalalar ko'rib chiqiladi.

Baholashning asosiy tamoyillari va baholash haqidagi hisobotni tuzishga nisbatan asosiy yondashuvlar 4-standardda berilgan. Mazkur standart baholashning asosiy maqsadlari va baholash asoslarini aniqlashni, shuningdek, bozor qiymati, ijara huquqlari qiymati, EI qonunchiligiga muvofiq baholash qiymati, adolatli qiymat, mavjud foydalanishdagi qiymat, eskirishni hisobga olgan holda o'rin bosish qiymati kabi turli xildagi qiymatlarni aniqlashni o'z ichiga oladi.

Moliyaviy hisobot maqsadlari uchun baholash bilan bog‘liq masalalar 5-standart bilan reglamentlanadi. Unda aktivlar tavsifi va unga asoslangan baholash asosini tanlash berilgan. Standart yana bir bo‘limni o‘z ichiga oladi. Unda asosiy ta’riflar berilgan, baholash metodologiyasining masalalari, er, binolar hamda maxsus ob’ektlarni baholashning o‘ziga xos xususiyatlari yoritiladi.

Garov sifatida ko‘chmas mulkni, shuningdek, ipoteka kreditlashi chog‘idagi boshqa predmetlarni baholash muammolariga 6-standart bag‘ishlangan. Ushbu standartda garov qiymati, majburiyatlarning maxsus qiymati kabi tushunchalarning ta’rifi berilgan, shuningdek, baholovchiga nisbatan alohida talablar, ya’ni uning mustaqilligi, javobgarligi va maxsus bilimlarga ega bo‘lishi belgilangan.

Bo‘lajak sanada ko‘rsatilayotgan qiymat bilan bog‘liq baholash masalalarini tartibga solish, unda investitsiya qiymati, kelajak yoki o‘tgan sanaga baholash, bo‘lajak qiymatni oldindan aytib berish kabi tushunchalar 7-standartda ochib berilgan.

Baholash natijalarini taqdim etish bilan bog‘liq masalalar va baholash sertifikatining shakllari 9-standartda ko‘rib chiqilgan. Mazkur hujjat baholash bo‘yicha quyidagi 13 ta uslubiy tavsiyalarni o‘z ichiga oladi:

- qiymatga ta’sir etuvchi omillar;
- maxsus ob’ektlarni baholash;
- investitsiyalar uchun mo‘ljallangan aktivlarni baholash;
- qishloq xo‘jaligi ob’ektlarini baholash;
- ko‘chmas mulk indekslarini baholash;
- xalqaro baholash;
- qo‘shma korxonalar va mas’uliyati cheklangan jamiyatlarni baholash;
- yer va binolar o‘rtasidagi qiymatlarni taqsimlash;
- turli mamlakatlardagi baholashning o‘ziga xos xususiyatlari.

EBSga baholovchilarni sertifikatlash, baholash haqidagi hisobotlarni taqriz qilish, baholovchining etikasiga taalluqli ilovada berilgan. Mulkka soliq solish va uni majburiy begonalashtirish maqsadlarida baholash EBSlarining predmeti

hisoblanmaydi. Biroq unda bayon etilgan umumiy tamoyillar qandaydir boshqa ma'lum bir qo'llanma mavjud bo'lmagan hollarda ishlatilishi mumkin.

EBSdagi tavsiyalardan har qanday ko'rinishda chetga chiqish tijorat yoki huquqiy jazo choralarini keltirib chiqarishi mumkin. Va aksincha, standartlarga muvofiqlik ehtiyotsizlik bo'yicha sud da'vosini ko'rib chiqishda qarshi tomon foydasiga dalillar bo'lmaganda amaliy huquqiy himoyaning bir qismi bo'lishi mumkin.

Mulkni baholash metodologiyasi va metodikasi sohasida ijobiy yutuqlarga erishgan yuqorida bayon etilgan xorij tajribasini o'rganish, qolaversa xorijiy adabiyotlarni davlat tiliga tarjima qilish vazifalarini bajarishda sohaning avangardlaridan biri hisoblangan «Mulk baho» MCHJ xodimlari tomonidan «Evrosiyo» xalqaro jamg'armasining granti hisobidan baholash faoliyatiga mansub 50 dan ziyod o'quv-uslubiy va ilmiy adabiyotlar, hamda «Val Master» dasturiy ta'minot mahsuloti chet eldan keltirildi. Ushbu adabiyotlar va dasturiy mahsulot, bizning fikrimizcha, O'zbekistonda mulkni baholash faoliyatining amaliyotiga ilmiy jihatdan keng joriy qilish uchun uslubiy asos bo'ladi.

Shuning uchun, bu erda Rossiyada va boshqa davlatlarda mulkni baholash amaliyotining qisqacha tarixi va kelajak istiqbollari, hamda olingan adabiyotlar sharhi keltirilgan.

Xususan, Rossiyada ko'chmas mulk qiymatini baholash xronologiyasiga kelsak, u birinchi jahon urushidan boshlab, to 1980-yillargacha mulkni baholash jarayonining taraqqiyoti 1914-yilgacha erishilgan tabiiy takomillashish darajasida muttadil qolgan edi. Va nihoyat 1990- yillardan boshlab Rossiya iqtisodining bozor tamoyillariga o'ta boshlashi va xususiylashtirish jarayonlarining keng qamrovli boshlanishi tufayli mulk qiymatini aniqlash muammolarini echishga talab paydo bo'la boshladi.

Mulk qiymatini baholashga bozor iqtisodiyotidagi rivojlangan davlatlarning hozirgi zamon yo'nalishlari taqqoslansa va Rossiyada asosan hisoblarni formallashtirish va baholashning matematik usullari, hamda huquqan belgilangan boshqa iqtisodiy fanlar orasidagi o'zaro bog'liqliklar - buxgalteriya hisobi, audit, moliya menejmenti, investitsiyani loyihalashtirish va boshqalar,

takomillashtirilayapti, asosiy tamoyillar esa muttadil, o'zgarishsiz qolmoqda. Shuning uchun olingan adabiyotlarni tahlil qilib ularni quyidagi guruhlariga ajratish mumkin:

- ko'chmas mulk qiymatini baholash;
- asosiy fondlarni baholash, jumladan mashinalar, uskunalar va transport vositalari;
- biznes (korxonalar)ni baholash;
- noyob zahiralarini baholash (tabiiy va zargarlik);
- mulkka soliq solish;
- ko'chmas mulk iqtisodi va investitsiyasi.

Quyida yuqorida keltirilgan ketma-ketlikda guruhlar bo'yicha oxirgi yillarda taraqqiy etayotgan davlatlar olim va mutaxassisleri yaratgan adabiyotlarni qisqartirilgan sharhi ko'rib chiqiladi.

1996-2000- yillarda chop etilgan bir qator adabiyotlar ko'chmas mulk qiymatini baholashga bag'ishlangan. Ular orasida quyidagilarni ko'rsatish mumkin: E.I. Tarasevich «Ko'chmas mulkni baholash», V.S.Boldirev va boshqalar. «Ko'chmas mulkni baholash nazariyasiga kirish», N.Ya.Kuzin «Bino va inshootlarni baholashga bozor yo'nalishlari», Genri S.Xarrison «Ko'chmas mulkni baholash» (AQSH), S.Gribovskiy «Daromadlarni kapitallashtirish usullari», V.N.Zarubin, V.M.Rutgayzer «Ko'chmas mulkni bozor qiymatini baholash». Bu adabiyotlarda ko'chmas mulk qiymatini, shuningdek, uning tarkibiy qismi hisoblangan noturar joylar qiymatini ni baholashning nazariy, uslubiy va amaliy masalalari yoritilgan. Ular mustaqil amaliy fan sifatida nafaqat Rossiyada, O'zbekistonda, balki boshqa chet el davlatlarida ham o'rganilmoqda.

Chet elda asosiy fondlarni baholash masalalari, jumladan mashina va uskunalar bo'yicha o'quv-uslubiy, hamda ko'rsatmalar shaklidagi adabiyotlar chop etilgan. Ular orasida quyidagilarni qayd qilish mumkin: «Agrosanoat korxonalarida asosiy fondlarni baholash va qayta baholash uslubiyati» (Rossiya, Qishloq xo'jalik vazirligi), «Avtotransport vositalarini taqdim etish vaqtiga tabiiy yemirilish va texnik holatini hisobga olgan holda qiymatini aniqlashga uslubiy ko'rsatma» (RD, NAMI), «Jarohatlangan (buzilgan) transport vositalari, ularni tiklash va ulardan

ko‘rilgan zarar qiymatlarini baholash uslubiyati», «Transport vositalarining texnik holatini hisobga olgan holda qoldiq qiymatini baholash uslubiyati» (Rossiya, Avtomobil transporti Departamenti), V.V.Kapustin «Sizning avtomobilingiz qancha turadi?», Yu.V.Andrianov «Transport vositalarini baholashga kirish», Dj.Aliko «Mashina va uskunalarni baholash» (AQSH), R. Podvalniy, E.Reter «Mashina va uskunalarni baholash» (AQSH) va boshqalar shular jumlasidandir.

Qayd qilingan adabiyotlarda vositalarni, jumladan mashina va uskunalarni baholashning asosiy tushuncha va tamoyillari keltirilgan, hamda baholashning tashkiliy-huquqiy, uslubiy va axborot ta‘minoti, asosiy vositalarni baholash hisobotini shakli va mazmuni keng yoritilgan.

Baholash jarayonlarining muhim bosqichlaridan biri bu faoliyat ko‘rsatayotgan korxonalarni baholashdir. Mutaxassislarning e‘tiborini o‘ziga jalb qilayotgan ushbu masalalar bo‘yicha (o‘quv va uslubiy harakterdagi) qator adabiyotlar mavjud. Bular: V.V.Grigorev, M.A.Fedotova «Korxonani baholash», G.V.Bulicheva, V.V.Demshin «Rossiya korxonalarini daromadli yo‘nalishni qo‘llab baholashning amaliy tomonlari», V.V.Grigorev, I.M.Ostrovkin «Korxonalarni baholash. Mulkiy yo‘nalish», M.V.Karp va boshqalar. «Korxonalarda moliyaviy lizing», M.A.Fedotova «Biznes qancha turadi?», F. Modilyani, M.Miller «Firma qancha turadi?» (AQSH), E.B.Sapritskiy «Sanoat uskunalari qiymatini baholash uslubiyoti». Keltirilgan adabiyotlarda korxonalarni baholashning Rossiya va xorijiy davlatlar tajribalari keng yoritilgan, korxonalarni baholashning bazi bir amaliy hisoblari (savdo-eksport firmasi misolida) keltirilgan, hamda korxonalarni baholashda daromadli usullardan foydalanish yo‘llari ko‘rsatilgan.

Oxirgi paytlarda xorijda, jumladan Rossiyada noyob zahiralarini baholash masalalari dolzarb bo‘lib qolmoqda, jumladan tabiiy zahiralar, zargarlik buyumlari, qimmatbaho qog‘ozlar. Ular an‘anaviy baholash vositalardan (ko‘chmas mulk, sarmoya, asosiy vosita) o‘zlarining xususiyatlari va uslubiyati bilan farqlanadilar. Quyida keltirilgan adabiyotlarda noyob zahiralar xususiyatlarini hisobga olgan holda baholash uslubiyati keltirilgan: N.D.Dronova, R.X.Akkalaeva «Zargarlik

buyumlarining bozor qiymatini baholash», E.P.Ushakov va boshqalar «Tabiiy zahiralarning asosiy turlarini baholash».

Qator adabiyotlar baholash faoliyati chegaralaridan tashqari muhim muammolarga, ko'chmas mulk iqtisodi va boshqaruvi, ko'chmas mulk solig'i, ko'chmas mulkga investitsiyalarga bag'ishlangan. Shular jumlasidan: Dj.Fridman, Nik Orduey «Daromad keltiruvchi ko'chmas mulk tahlili va bahosi» (AQSH), S. Xadson-Vilson, Ch. Vyurtzebax «Ko'chmas mulk portfelini boshqarish» (AQSH), V.I Resin «Ko'chmas mulk iqtisodi», L.P Belix «Ko'chmas mulk portfelini tashkil etish», E.I.Tarasevich «Ko'chmas mulkga investitsiyalar tahlili», R.T.Nagaev «Ko'chmas mulk. Yer tuzish, shaharsozlik va iqtisod», P.G.Graboviy «Ko'chmas mulk iqtisodi va boshqaruvi», Dj.Ekkert «Ko'chmas mulk solig'i va baholashni tashkil qilish» va boshqalar. Bu adabiyotlarda xorijda va Rossiyada ko'chmas mulk bozoridagi ahvol yoritilgan, ko'chmas mulkga investitsiyalar qiymati tahlili, ko'chmas mulkni investitsiyalash inflyasiyaga qarshi vosita sifatida, ko'chmas mulk bilan huquqiy operatsiyalar asosi, investitsiya xajmiga ta'sir etuvchi omillar, ko'chmas mulkga soliq qo'yilmalari va boshqalar.

Shuni ta'kidlash joizki, yuqorida nomlari qayd qilingan adabiyotlar mualliflari baholash bo'yicha xorijdagi etakchi mutaxassislardir.

Dasturiy mahsulot «Val Master»(Valuation Master - baholash ustasi) bu kompyuterga mo'ljallangan dasturiy mahsulot - keng ko'lamli ko'chmas mulkni baholashdagi namunaviy hisob-kitoblarni (yangi qurilish qiymati, jismoniy emirilishni hisoblash, daromadlarni kapitallashtirish usuli bilan qiymatni hisoblash) avtomatlashtirishga mo'ljallangan.

«Val Master»(Valuation Master - baholash ustasi) dasturiy mahsulotga E.I.Tarasevichning «Ko'chmas mulkni baholash», «Ko'chmas mulkga investitsiyalarni moliyalashtirish» asarlari uslubiy asos sifatida qabul qilingan. Me'yoriy asos sifatida esa «Tiklash qiymatining yiriklashti-rilgan ko'rsatkichlari to'plami.», «Turar joy binolarining jismoniy emirilishini baholash qoidalari» (VSN 53-86), hamda QMQ qabul qilingan.

Harajatli usul bilan baholashda dasturiy mahsulot «Val Master» baholash jarayonlarini to'la avtomatlashtirish imkonini beradi, ya'ni muloqat natijasida

baholanayotgan ob'ektninig asosiy ko'rsatkichlari hosil qilinadi va avtomatik tarzda aniqlangan asosiy ko'rsatkichlarga mos keladigan ob'ektni tanlaydi, avtomatik ravishda hisob-kitoblar o'tkazadi, hamda baholash bo'yicha hisobot tayyorlaydi, bularning hammasi o'z navbatida shaxsiy kompyuterlardan samaraliroq foydalanish imkonini beradi. Avtomatlashtirilgan tizimda boshlang'ich ma'lumotlarni to'la saqlash va keyingi hisob-kitoblarda bimalol foydalanish ko'zda tutilgan.

Dasturiy mahsulotni O'zbekiston sharoitida foydalanish uchun tuzatish koeffitsientlari kiritiladi (hududiy va iqlimiy), hamda hisoblarni 1984-yil narxlaridan boshlab olib boriladi.

O'zbekistonda ko'chmas mulk qiymatini, shuningdek, uning tarkibiy qismi hisoblangan noturar joylar qiymatini baholash faoliyatini rivojlanishida xorijiy tajribalar juda katta ahamiyatga egadir. Ularni o'rganish va keng miqyosda foydalanish xususiylashtirish jarayonlarini hamda baholash faoliyatini yanada rivojlantiradi va takomillashtiradi.

I bob bo'yicha xulosa

Jamiyatda mavjud ehtiyojlarning turli-tumanligi uchun ularni har tomonlama qondirishda turli mulk shakllarining birgalikdagi mulkiy munosabatlar majmuasida ularga egalik huquqi qiymatini baholash faoliyati ham muhim rol o'ynaydi.

Baholash ob'ekti sifatida, ko'chmas mulk – bu kenglikda belgilangan o'rnashgan joyiga ega bo'lgan jismoniy ob'ektlar va ular bilan ham yer osti, ham yer usti bo'yicha chambarchas bog'liq bo'lgan, yoki xizmat ko'rsatuvchi predmet hisoblangan barcha narsalar, shuningdek, ob'ektlarga egalik qilish bilan bog'liq huquqlar, manfaatlar va foydalardir.

Bizning fikrimizcha, noturar joy ko'chmas mulki – bu ishlab chiqarish, xizmat ko'rsatish va moddiy boyliklarni saqlash hamda turli shakldagi tadbirkorlik faoliyatini amalga oshirish uchun mo'ljallangan yoki qayta moslashtirilgan mulkchilikning turli shakllari qaramog'idagi qurilish-arxitektura ob'ektlaridir.

O'zbekistonda ko'chmas mulk qiymatini, shuningdek, uning tarkibiy qismi hisoblangan noturar joylar qiymatini baholash faoliyatini rivojlanishida xorijiy tajribalar juda katta ahamiyatga egadir. Ularni o'rganish va keng miqyosda foydalanish xususiylashtirish jarayonlarini hamda baholash faoliyatini yanada rivojlantiradi va takomillashtiradi.

II BOB. NOTURAR JOY KO‘CHMAS MULK QIYMATINI BAHOLASH YONDASHUVLARI VA USULLARI TAHLILI (“Trastbank” XAB binosi qiymatini baholash misolida)

2.1 Baholash ob’ekti “Trastbank” XAB binosining qisqacha tavsifi

Ko‘chmas mulk qiymatini baholashda, agar baholash ob’ektini baholashda qo‘llanilayotgan normativ-huquqiy hujjatda yoki baholash ob’ektini baholash to‘g‘risidagi shartnomada o‘zgacha tartib o‘rnatilgan bo‘lmasa, baholash ob’ektining bozor qiymati aniqlanishi lozim. Bozor qiymatidan boshqacha qiymat aniqlanishi lozim bo‘lgan holatlarda qo‘llanish sabablari hamda aniqlanayotgan qiymat va bozor qiymati o‘rtasidagi farqlar baholash to‘g‘risidagi hisobotda bayon etilishi va yoritib berilishi lozim.

Baholash ob’ektining bozor qiymati oldi-sotdi bitimini tuzish harajatlari va bitim bilan bog‘liq bo‘lgan soliqlarni hisobga olmasdan aniqlanadi.

Mamlakatimizda ko‘chmas mulk qiymati baholanishi O‘zbekiston Respublikasi 10-son mulkni baholash milliy standarti «Ko‘chmas mulk qiymatini baholash» milliy standarti asosida amalga oshiriladi. Bunda dastavval, baholash maqsadi belgilanadi, baholash maqsadi sifatida baholash natijalaridan yoki baholash to‘g‘risidagi hisobotdan foydalanishning buyurtmachi tomonidan mo‘ljallanayotgan usuli ko‘rsatiladi.

Belgilangan maqsaddan kelib chiqqan holda baholashga oid vazifa buyurtmachi tomonidan baholovchi tashkilot bilan hamkorlikda tuziladi va baholash ob’ektini baholash to‘g‘risidagi shartnomaga ilova sifatida rasmiylashtiriladi. Baholashga oid belgilangan vazifa asosiylaridan biri bu baholash ob’ektining tavsifini aniqlanishidir.

Baholash ob’ekti joylashgan maydon Toshkent shahri Shayxontoxur tumanining Navoiy ko‘chasida, shaharning nufuzli ish tumanida yerlashgan bo‘lib: shimoldan - shahar ahamiyatidagi yo‘l - ommaviy yulovchi transporti shahar xalqasining qismi bo‘lgan Navoiy ko‘chasi; sharqdan - Anhor daryosi qirg‘og‘iga

o'tish yo'li bo'lgan xiyobon; janubdan - Shayxontoxur tumani Davlat soliq nazorati binosi; g'arbdan - ma'muriy binolarning uzluksiz mavzesi bilan chegaralangan.

Maydon shakli - buyurtmachi tomonidan taqdim etilgan hujjatlarga muvofiq - to'g'ri to'rtburchak ko'rinishiga ega. Qurilma maydoni asosan ma'muriy inshootlar, ya'ni tumannig ish hududida joylashgan.

Yer maydoni va uning joylashishi ta'rifi quyidagicha:

1. Yer maydonining kadastr nomeri: 2197775480.
2. Yer maydoni joylashgan tuman: Shayxontoxur tumani.
3. Maydonning umumiy satxi: 5388 m².
4. Buziladigan qurilma mavjudligi: yo'q.
5. Yer osti va usti muxandislik kommunikatsiyalari mavjudligi: bor.
6. Maydonda daraxtlar mavjudligi: bor.

Metrogacha masofa va transport bilan ta'minlanganlik. Eng yaqin «Mustaqillik maydoni» yoki «Paxtakor» metro bekati taxminan 1000 metr masofada joilashgan. Maydon shaharning bosh magistral ko'chalari doirasida joylashganligi baholanuvchi ob'ektga qiyinchiliksiz etib olishga imkon beradi.

Baholanuvchi ob'ekt joylashgan doirada, ommaviy shahar transporti xizmat ko'rsatadi: 18,28,91,97,115,148-avtobuslar.

Joyning topografiyasi. Ob'ekt o'z yonidan o'tgan ko'chalar satxida joylashgan. Buyurtmachining ma'lumotlariga ko'ra tuproq to'g'ri 1- toifadagi chukuvchan, lyossimon turiga kiradi.

Maydon reliefi g'apb yunalishida tekis, nisbatan kichik nishablikka ega, «O'zdavloyiha» instituti 20.12.1966 - yilda o'tkazgan muhandislik-geologik tekshiruv ma'lumotlariga ko'ra, maydon quvvati 12 metrdan ortiq bo'lgan makrog'ovaksimon suglinka va supeslar qatlamidan tashkil topgan.

Yer osti suvlari 7 metr chuqurlikda oqadi. Qurilish maydonchasining zilzilaviyligi - 9 ball.

Infratuzilma bilan ta'minlanganlik. Maydonda quyidagilar mavjud: suv tarmog'i; elektr yoritish; kanalizatsiya; isitish; elektrizatsiya; ventilyasiya; issiq suv.

Ob'ektni ta'rifi. Baholanayotgan ob'ekt joylashgan bino ta'rifi.

Me'moriy-rejaviy qismi. Binoning Navoiy ko'chasi bo'ylab parallel uzunligi - 72 m., ko'ndalang tarzda - 79 m. Korpusning butun maydonida texnik erto'la joylashtirilgan. Binoda 3 ta zina katagi loyihalangan. Ulardan ikkitasi erto'ladan hamma qavatlarga chiquvchi yopik turdagi va bittasi vestibyuldagi ochiq turdagi katakdir. Binoda 1000 kg. yuk ko'taruvchi liftlar bor. Bino koridorining ikki tomonida ish kabinetlari joylashgan. Foydali maydonlarning qavatlar bo'yicha hisobi quyidagicha:

- yerto'la - 1351.6 m^2 ;
- birinchi qavat - 1308.0 m^2 ;
- ikkinchi qavat - 1606.4 m^2 ;
- uchinchi qavat - 1588.6 m^2 ;
- to'rtinchi qavat - 1588.2 m^2 ;
- beshinchi qavat - 1580.9 m^2 .

Binoning hajmiy-rejaviy ma'lumotlari:

1. Qurilma maydoni - 1851.0 m^2 ;
2. Yer osti qismining hajmi - 7355.0 m^3 ;
3. Yer usti qismining hajmi - 27585.0 m^3 ;
4. Yerto'laning ish maydoni - 897.7 m^2 ;
5. Yer usti qismining foydali maydoni - 5075.8 m^2 .

Hozirgi vaqtda ob'ektning egasi ochiq turdagi hissadorlik jamiyatidir. Mulkdor erto'laning bir qismini, ya'ni, birinchi va ikkinchi qavatlar qismini hamda kassa xizmati xonalarini ijaraga olgan.

Ijaraga olingan xonalarning umumiy maydoni - 1649.6 kv.m.

Konstruktiv qism. Poydevorlar: Poydevorlar - tasmasimon yaxlit temir-betonli, randtusinlarga ega. Poydevorlar zamini shibbalab zichlashtirilgan 4-4,5 m. Tuproqlar cho'kma binoning tarxi murakkab shaklli bo'lgani uchun ma'muriy

korpus ikkita qismga bo'lingan. Cho'kish, seysmik va harorat choklari qo'shilib ketgan.

Yerto'la devorlari: Yerto'la polining satxi, yer satxidan 4,5 metr pastroqda joylashgan. Yerto'la devorlari temir-betonli, qalinligi 25 sm. Yerto'la devorlarining ichki sirti serezit qo'shilgan sement qorishmasi bilan suvalgan. Tuproq yondashgan tomondan devorlar sement qorishmasi bilan suvalgan va ikki marta qaynoq bitum surilgan.

Yuk ko'taruvchi konstruksiyalar: Rom sinchi yaxlit tugunlari bo'lgan uzun yig'ma temir-beton elementlardan iborat. Sinch vertikal va gorizontal (seysmik) yuklarga mo'ljallangan. Sinch ko'ndalang yo'nalishda oraliq 5,6 metr bo'lgan ikki ravoqli olti qatorli romlar ko'rinishiga ega. Binoning yuk ko'taruvchi ko'ndalang yo'nalishdagi ustunlari qadami 6,4 metr etib qabul qilingan. Mustahkamlik shartlariga binoan bo'ylama yunalishda 55x45 sm kesimli ustunlarga ega. Birinchi qavat poli satxiga qadar sinch yaxlit temir-beton, qolgan barcha qavatlarda yig'ma temir-beton elementlardan iborat.

Bino devorlari: Tashqi devorlar o'z-o'zini ko'taruvchi, 38 sm qalinlikdagi «75» markali pishiq g'ishtdan, balandlik bo'yicha gorizontal metall turlar bilan armaturalangan.

Oraliq yopilmalar: Ko'p kavakli yig'ma temir-beton panellar. Temir-beton oraliq yopilmalar to'sinlari yaxlitlangan. Ayrim joylarda (liftlar, temir-beton vertikal shaxtalar va h.k.) yaxlit ishlangan.

Oraliq devorlar: 12 sm qalinlikdagi «75» markali pishiq g'ishtdan, har uch qatordan so'ng gorizontal yo'nalishda metall turlar bilan qoplangan. Devorlarning chekka tomonlari butun balandligi bo'yicha ko'ndalang kesimi 15x12 sm bo'lgan temir-beton uzaklar bilan o'ralgan. Sinch ustunlari va devorlar o'rtasida kengligi 3sm bo'lgan choklar namat bilan to'ldirilgan. Devorlar, ustunlar va tom to'sinlarga metall skobalar yordamida mahkamlangan.

Pollar: Xonalardagi pollar joyiga qarab sopol plitka, mozaika, sement va taxtadan ishlangan. Pollarning umumiy maydondagi salmog'i: parket - 57%; taxta - 20%; mozaika - 20%; sopol plitalar - 3%.

Tom: Tom tekis, foydalanilmaydi, keramzit bilan sovuq o'tmaydigan qilingan va ikki tomonlama nishablikka ega. 0,8 mm qalinlikdagi rux yugurtirilgan tunukadan ishlangan. Tarnovlar ochik holatda.

Pardoz ishlari. Tashqi pardoz: Tashqi devorlar marmar uvoqlari bilan suvoq qilingan. Chekka devorlardagi deraza taglari, parapet - sement va oxak qorishmasi bilan suvalgan. Temir-beton qirralar sement qorishmasi bilan ishlangan va oq qum hamda oq sement asosidagi sement-qum qorishmasi bilan suvalgan. Binoning old qismidagi quyoshdan himoya qiluvchi armotsement panellarga oq sement bilan ishlov berilgan. Derazalar temir panjaralarga ega - ularga qalin pardozlangan oyna o'rnatilgan.

Ichki pardoz: Hamma xonalar polivinilatsetat bo'yoqlar bilan yuqori sifatli qilib pardozlangan. Duradgorlik buyumlarining usti koraqayin va dub gaponlari bilan qoplangan. Yordamchi, texnik xonalar pardozi yaxshilangan sement-qum korishmasi va elim buyok bilan ishlangan.

Sanuzellardagi pardoz - devorlar perimetri va balandligi bo'yicha sirlangan sopol plitkalar yopishtirilgan, shift moybuyoklar bilan bo'yalgan.

Suv ta'minoti. Bino Navoiy ko'chasi bo'ylab yotqizilgan 250 mm diametrli quvurdan suv bilan ta'minlanadi. Ulanish nuqtasidagi erkin bosim - 1,5 atm.(15 metr). Shahar suv tarmog'iga ulanish nuqtasidagi bosim - 2 atm.

Suv tarmog'ining ichki shoxobchasi 2.4 atm. bosimga mo'ljallangan po'lat quvurlardan yasalgan. Buning uchun erto'lada joylashtirilgan nasos moslamasi loyihalashtirilgan.

Kanalizatsiya: Binoning oqava suvlari Navoiy ko'chasi bo'ylab o'tgan 200 mm diametrli quvurlari bo'lgan kanalizatsiyaga ulangan. Kanalizatsiyaning ichki tarmog'i 100 va 50 mm diametrdagi chuyan quvurlardan yasalgan, nishabligi $i = 0.02$ va $i = 0.03$. Quvurlar tutashtan joylar azbestotsement bilan qoplanib berkitilgan.

Binoning baholanuvchi qismlari ta'rifini keltiradigan bo'lsak, u quyidagilarni o'z ichiga oladi:

- baholanuvchi qism Navoiy ko'chasi yo'nalishi bo'yicha joylashgan va

yerto‘la qismini, besh qavatli korpusning 1,2, va 3 qavatlarini o‘z ichiga olgan. Yerto‘laning baholanayotgan qismida umumiy foydali maydoni 166.74 m² bo‘lgan to‘rtta omborxona joylashgan. Ichki pardozi - suvoq qilingan va oqlangan;

- birinchi qavatda kassa, kredit bo‘limi, pul muomalasi bo‘limi, operatsion buxgalteriya xonasi, o‘rinbosar qabulxonasi, ABT xonasi va sanuzellar joylashgan. Jami foydali maydonlar - 680.96 m². Birinchi qavat qismi loyiha o‘lchovlari 60.8 x 11.2 metrni tashkil etadi;

- binoni baholanayotgan qismining ikkinchi qavatida maxsus xonalar, yurist xonasi, rais qabulxonasi, qimmatli qog‘ozlar bo‘limi, kadrlar bo‘limi, pul qo‘yish operatsiyalari bo‘limi va boshqa xonalar joylashgan. Jami foydali maydonlar - 715.5 m². Loyihadagi o‘lchovlari 72 x 11.2 metrni tashkil etadigan uchinchi qavatida xonalarining umumiy foydali maydoni 806.4 m² ni tashkil etadi. Xonalar holati - yaxshi. Xonalar pardozi yuqori sifatli: devorlarda gulqog‘ozdar; osma shiftlar; hojatxonalarda chet el kafellari. Kassa xizmati xonalari binoning birinchi qavatida joylashgan. Loyihadagi o‘lchovi - 19.2 x 4.5 m. Xonalar maydoni 86.4 kv.m.

Shunday qilib, baholanuvchi maydonlarning umumiy satxi 2456 kv.m.ga teng. Agar xonalarining poldan polgacha balandligi - 3.6 metrliги hisobga olinsa, unda binoning baholanuvchi qismidagi qurilma hajmi 8842 kub. metrni tashkil etadi.

Talab va taklif. Baholash ob‘ekti daromad keltiruvchi ob‘ektlarga taalluqlidir va agar u bank sifatida hisoblansa, ko‘chmas mulk bozorida yuqori darajadagi talabga ega.

Tijorat uchun qulayligi. Baholash ob‘ekti Toshkent shahrining nufuzli «ish» markazida va asosiy ma‘muriy qurilmalar zonasida joylashgan hamda tijorat uchun juda qulay.

Bozordagi vaziyatning tahlili.

Baholashdan maqsad, noturur joy ko‘chmas mulk ob‘ekti “Trastbank” XABning besh qavatli binosining bir qismini ijarachi tomonidan sotib olinishi uchun aniqlash. Ijarachi mazkur binoda turgan yillarida qayta tiklash, qayta

rejalashtirishni amalga oshirdi va sifatli pardozi bo'yicha muayyan ishni bajardi. Baholovchi sifatida biz tomondan, ko'chmas mulkni baholashni «Baholash faoliyati to'g'risida»gi Qonuniga, mulkni baholash milliy standartiga muvofiq va baholash maqsadiga bog'liq holda zarur usullar tanlanadi.

Yuqorida ta'riflangan maqsadni hisobga olgan holda mulkni baholashda, xarajatli yondashuvni tiklash qiymati usuli; daromadli yondashuvni daromadlarni kapitallashtirish usuli hamda qiyosiy yondashuvni sotuvlarni qiyoslash usuli tanlandi.

Hozirgi vaqtda sotuvlarni qiyoslash usuli yordamida baholash qiyin, negaki Toshkentda shunday ob'ektni sotib olish va sotishning ikkilamchi bozori mavjud emas. O'zining funksional, konstruktiv, texnologik alomatlariga ko'ra baholash ob'ekti bilan bir xil bo'lgan ba'zi ob'ektlarning taklif etilish narxlari haqidagi ma'lumotlar bor. Banklar haqidagi sotuvlarning mavjud emasligi yoki kam qiymatning ko'rsatilishi, mazkur ob'ektlar uzoq muddatli investitsiya ob'ekti bo'lib, katta mablag'lar qo'yilishini va ko'p miqdordagi joriy xarajatlarni talab etadi.

Baholash ob'ektining texnik holati o'rganilayotgan bino mazkur QMQ ning 2.01.03-96 «Seysmik rayonlarda qurilish» (tartib bandi 3.1.1. va 3.1. QMQ jadvali) talablariga mos kelmasligi aniqlangan. Mazkur QMQ qoidasiga muvofiq bino rejada geometrik to'g'ri shaklga ega bo'lishi kerak; bino balandligi bo'yicha blok ichidagi (antiseysmik choklar o'rtasidagi) farq odatda 6 metrdan oshmasligi lozim. Yig'ilgan yaxlit sinchli binolar uchun jadvalga binoan binoning balandligi 9 - balli zonada 15 metrdan (4 qavat) oshmasligi lozim. Bunda: binoga tutashgan otmostkani quyi darajasi yoki rejalangan er satxi va tashqi devorlarning tepa belgilari bino balandligi etib qabul qilinadi. Mazkur ob'ekt uchun balandlik 18 metrni tashkil etadi. 9 va undan ortiq balli rayonlardan tashqari turli yuk ko'taradigan konstruksiyalarga ega binoning chegaraviy balandligini 2 marta oshirishga yo'l quyiladi.

Ob'ekt ma'muriy qurilmalari ko'p bo'lgan hududda joylashgan bo'lib, baholanuvchi qismi shaharning asosiy magistral ko'chasi (Navoiy ko'chasi)

bo'ylab o'rin olgan. Baholash ob'ektining ma'muriy muassasalarga (vazirliklar, hokimiyatlar, qo'mitalar, jamg'armalar va boshqa xususiy firmalarga) bevosita yaqinligi, ob'ektni savdo va idora xonalarini tashkil etish maqsadida ekspluatatsiya qilishga imkon beradi.

Ob'ektning kamchiliklari qatoriga, maydonda nisbatan shovqin ko'pligini va idora xonolari o'xshashligini kiritish lozim. Ob'ektning afzalliklari jumlasiga, odamlarning katta oqimini, ob'ekt «ish» rayonida joylashganligini kiritish lozim. Yaxshi pardoziqlangan xonalar yoki qurilmalarga, ko'chmas mulk bozoridagi ham ijarachi, ham xaridorlarning talabi katta. Aytib o'tish lozimki, baholanayotgan ob'ekt muxandislik kommunikatsiyalari yagona tizimiga ega, ikkita bo'limdan iborat bo'lgan besh qavatli binoning qismidir.

Baholash ishlarini amalga oshirish jarayonida: O'zbekiston Respublikasining 1999 yil 19 avgustdagi 811-1 sonli «Baholash faoliyati to'g'risida»gi qonuni; O'zbekiston Respublikasi mulkni baholash milliy standartlari, jumladan, O'zbekiston Respublikasi sobiq Davlat mulk qo'mitasi, hozirgi Xususiylashtirilgan korxonalarga ko'maklashish va raqobatni rivojlantirish davlat qo'mitasining 2009 yil 12 oktyabrdagi 01/19-18/21-son qarori bilan tasdiqlangan O'zbekiston Respublikasi Mulkn baholash milliy standarti (10-son MBMS) «Ko'chmas mulk qiymatini baholash» kabi normativ hujjatlarga asoslanildi.

2.2. Ko'chmas mulk qiymatini baholashga nisbatan xarajatli yondashuv va iqtisodiy-statistik ko'rsatkichlar tahlili

Ko'chmas mulk qiymatini baholashning xarajat nuqtai nazardan yondashish usullari quydagilardir: balans qiymati usuli; o'rindoshlik usuli; tugatish qiymati usuli; tiklash usuli.

Balans qiymati va tugatish qiymati usullari asosan korxona va xo'jaliklarni baholashda keng qo'llaniladi. O'rindoshlik va tiklash usullari keng tarqalgan

bo'lib, ular ko'chmas, jumladan, noturur joy ko'chmas mulkni barpo qilish uchun ketgan xarajatlarni aniqlashda foydalaniladi.

Bozorni tahlil qilish hamda baholash ob'ektini tadqiq etish natijasida baholovchi tomonidan olingan barcha ma'lumotlarni chuqur tahlil etish asosida bozor narxini xarajat usuli orqali aniqlash bo'yicha bir qator izchil qadamlar quyiladi:

1. Yerdan samaraliroq foydalanish uchun uning qulay va bo'sh yerdek qiymatini aniqlash.

2. Haqiqiy baholash sanasiga ob'ekt binolari va inshootlarining qayta tiklash yoki o'rindoshlik qiymatlarini aniqlash.

3. Qurilish tugallanganidan so'ng, avvaliga bo'sh inshoot va yangi ob'ektni bandligi hamda qulayligi jihatidan bozor darajasiga mos keltirishga ketgan davrda bo'lgan bilvosita harajatlarni aniqlash.

4. Mazkur loyiha uchun to'g'ri keladigan tadbirkorlik daromadini baholash.

5. Ob'ekt binolari va inshootlarining umumiy to'plangan yemirilish qiymatini aniqlash.

6. Baholash ob'ekti binolari va inshootlarining umumiy yemirilishini hisobga olgan holda qayta tiklash yoki o'rindoshlik qiymatlarini aniqlash.

7. Ko'chmas mulkga to'liq egalik qilish huquqi bilan bozor qiymatini aniqlash.

Qurilish xarajatlarini aniqlashda asosan ikkita tushunchani anglab etish zarur: o'rindoshlik qiymati va tiklash qiymati.

To'liq o'rindoshlik xarajatlari deganda, zamonaviy rejalashtirish qarorlariga ega, qurilish me'yorlari bo'yicha yangi materiallardan barpo etilgan, baholash ob'ektidek foydali bo'lgan, joriy bahodagi bino qurilishi qiymati nazarda tutiladi.

To'liq qayta ishlab chiqarish xarajatlari deganda, biror binoni xuddi shunday materiallar, qurilish me'yorlaridan foydalanib, xuddi shunday sifat darajasida, shunday kamchiliklari bilan aniq, nusxasini qurish nazarda tutiladi.

Ko'chmas mulkning umumiy qiymatini aniqlashda quyidagi formulani keltirish mumkin²⁷:

$$K_m = Y_{er} + (K_{m_0} + K_{MObt} + T_d - I), \quad (2.1)$$

bunda: K_m - ko'chmas mulk ob'ektining qiymati;

Y_{er} - yer maydonining qiymati;

K_{m_0} - qurilish ob'ektining tiklash yoki o'rindoshlik qiymati;

K_{MObt} - bozor talablari darajasiga mos keltirishga ketgan davrda bo'lgan bilvosita xarajatlar;

T_d - tadbirkorlik daromadi;

I - ko'chmas mulkning yemirilishi.

Qayta tiklash va o'rindoshlik qiymati mohiyatan bugungi sharoitda yangi bino bunyod etish qiymati bilan bir xil va u yangi qurilish qiymati sanaladi. Bunda yangi qurilish qiymati strukturasida zamonaviy bozor sharoitida bino va inshoot yaratishda barcha ishtirok etuvchilar manfaati hamda xarajatlar aks etadi.

Amaliyotda ko'chmas mulk qiymati, qurilish xarajatlari yoki chiqimlar tarkibi quyidagicha ifodalanadi²⁸:

$$K_{mo} = B_{ch} + B_x + T_d, \quad (2.2)$$

bunda: K_{mo} - yangi qurilish qiymati;

B_{ch} - bevosita chiqimlar;

B_x - bilvosita (chet) harajatlar;

T_d - tadbirkorlik daromadlari.

Bevosita (to'g'ri xarajatlar) chiqimlar - bu ob'ektdagi qurilish ishlari bilan bog'liq xarajatlar, ya'ni:

- qurilish materiallari, buyumlar va muhandislik jihozlari qiymati;

- quruvchilarning ish haqi;

- binoni bunyod etish davridagi vaqtinchalik bino, inshoot, muhandislik tarmoqlari, kommunal xizmatlar qiymati;

- pudratchining foydasi va qo'shimcha xarajatlari;

²⁷ Асаул А.Н. Экономика недвижимости: учебник для вузов, 2-ое изд. / - СПб.: Питер, 2008. -С. 71.

²⁸ Асаул А.Н. Экономика недвижимости: учебник для вузов, 2-ое изд. / - СПб.: Питер, 2008. -С. 73.

- qurilishning borishini nazorat qilish bo'yicha tadbirlar qiymati;

Bilvosita sarf-xarajatlar - bu qurilish jarayonini tashkil etish va uni kuzatish uchun zarur xarajatlardir. Bularga quyidagilar kiradi:

- loyiha uchun me'mor va muhandislarga beriladigan gonorar, loyihalarni ekspertlash, qurilish maydonida tabiiy sharoitda tadqiqot olib borish ishlari;

- qo'shimcha ish xaqi va ishchilarga beriladigan yordam puli;

- sug'urta, soliq va majburiy chegirmalarning barcha turlari;

- yer uchun qo'yiladigan sarmoya qiymati;

- kredit bo'yicha foizlar;

- qurilish davomidagi reklama to'lovlari;

- ijaraga olingan binoga qo'yiladigan qo'shimcha kapital;

- quruvchining ma'muriy xarajatlari.

Tadbirkor foydasi - bu tadbirkorning qurilish loyihasiga ketgan mablag'idan foydalanilganligi uchun mukofot(dividend) tarzida olish kerak bo'lgan summadir. U bozor tomonidan o'rnatiladi. Tadbirkor foydasi asosan tavakkalni anglatadi.

Yuzaga kelgan bozor amaliyotiga bog'liq holda tadbirkor foydasi yangi qurilish qiymatining turli tarkibiy qismlaridan keladigan foyda sifatida baholanadi.

Qurilishni loyihalashtirishda qurilish qiymatining tarkibi.

Yangi qurilish qiymatining tarkibini qurilish loyihasining mavjud me'yorlari nuqtai nazaridan ko'rib chiqamiz. Loyiha materiallariga muvofiq holda qurilishni amalga oshirish uchun zarur bo'lgan mablag'lar summasi qurilishning smeta bahosi deb ataladi.

Mablag'ning texnologik tarkibiga muvofiq qurilish-montaj tashkilotlari faoliyatini amalga oshirish tartibiga binoan qurilish qiymatining tarkibi smetada an'anaviy ravishda quyidagi xarajat guruhlariga bo'linadi²⁹:

$$S_q = S_{qm} + J_x + B_{xx}, \quad (2.3)$$

bunda: S_q - smeta qiymati;

S_{qm} - qurilish-montaj ishlari qiymati;

J_x - jihoz, mebel, inventar sotib olish (tayyorlash)ga ketgan xarajatlar;

²⁹ Грибовский С.В. и др. Оценка стоимости недвижимости.- М.: Интерреклама, 2003. -С. 46.

Bxx - boshqa xarajatlar (buyurtmachilar va pudratchi faoliyatiga tegishli).

Qurilish-montaj ishlari qiymatining tarkibi o'z navbatida quyidagi ko'rinishga ega buladi³⁰:

$$\mathbf{Sqm} = \mathbf{Bx} + \mathbf{Nx} + \mathbf{Rj}, \quad (2.4)$$

bunda: Bx - bevosita xarajatlar;

Nx - qo'shimcha xarajatlar;

Rj - reja jamg'armalari (smeta foydasi).

Bevosita sarf-xarajat tarkibi (xarajat elementlari) quyidagi ko'rinishga ega³¹:

$$\mathbf{Bx} = \mathbf{Bix} + \mathbf{Bmx} + \mathbf{Mx}, \quad (2.5)$$

bunda: Bix - qurilish ishchilarining smeta me'yor va baholarida hisobga olingan asosiy ish xaqi xarajatlari;

Bmx - qurilish mashinalari va mexanizmlari ekspluatatsiyasiga ketgan xarajatlari;

Mx - material resurslar (materiallar) xarajatlari.

Xarajat usulining chegaralanganligi shundan iboratki, bir xil materialdan qurilgan, bir xil konstruktiv yechimga ega eski binoni o'z afzallik va kamchiliklari bilan tiklash qiymatini baholash haqiqatda ancha murakkab ishdur.

15-20 yil davomida foydalanilgan binoning jismoniy, ma'naviy va tashqi yemirilishlari miqdorini aniqlash ham juda qiyin. Jismoniy yemirilishni baholash ancha shartli tusga ega bo'lib, nafaqat binoning holati, balki bino tadqiqoti bo'yicha ish olib boradigan baholovchining tajribasiga bog'liq. Ma'naviy yemirilish vaqt o'tishi bilan tuman, shahar, mintaqa, aholi bandligi va farovonligiga bog'liq.

Tumanning ijtimoiy-iqtisodiy rivojlanishini aks ettiruvchi tashqi yemirilishni istiqbolga mo'ljallab baholash ham juda murakkab. Ko'chmas mulkni baholashning xarajatli usuli er maydonidan eng samarali foydalanish variantlarini ko'rib chiqishga imkon bermaydi, negaki ularni bir-biridan ajratib bo'lmaydida.

³⁰ Грибовский С.В. и др. Оценка стоимости недвижимости.- М.: Интерреклама, 2003. -С. 47.

³¹ Грибовский С.В. и др. Оценка стоимости недвижимости.- М.: Интерреклама, 2003. -С. 47.

Binodan foydalanishni qayta qurish, qayta ixtisoslashtirish imkoniyatlarini koʻzdan kechira turib, xarajatlarni shartli ravishda aniqlash mumkin. Qurilish yakunlanganida bu holat baʼzan oldindan aytib boʻlmaydigan natijalarga olib keladi. Xarajatli usulni natijalar muvofiqlashtirilgandagi koʻrsatilgan xususiyatlarga eʼtibor berib, oʻta ehtiyotkorlik bilan qoʻllash kerak.

Quyida baholash ob'ekti hisoblangan "Trastbank" XAB qiymatini xarajat nuqtai nazardan yondashish yordamida hisoblashni amalga oshiramiz.

Koʻchmas mulkni xarajat yondashuvi usullari bilan baholashda mulk qiymatini aniqlash uchun xarajatli yondashish usullarini qoʻllashdagi asosiy qadamlar:

1. Tiklanuvchi qiymatni aniqlash (toʻgʻridan-toʻgʻri va bilvosita xarajatlar).
2. Bino (inshoot) ning yigʻilgan yemirilishi qiymatini aniqlash.
3. Koʻchmas mulkning umumiy qiymatini aniqlash.
4. Qayta tiklash xarajatlarini aniqlash (qoʻshimcha xarajatlar). qiymati.

Koʻchmas mulk ob'ekti qiymati quyidagi formula bilan aniqlanadi³²:

$$K_{m_q} = K_s - K_{Me} + K_{m_{ar,k}} \quad (2.6)$$

bunda: K_{m_q} - koʻchmas mulk ob'ekti qiymati;

K_s - qurilish qiymati (toʻgʻri va bilvosita xarajatlar);

K_{Me} - yemirilish qiymati;

$K_{m_{ar,k}}$ – qayta tiklash xarajatlari (rekonstruksiya).

Yuqorida koʻrsatilgan ob'ektni baholashda baʼzi bir qiyinchiliklar mavjud. Bular, aynan binolar uchun loyiha-smeta hujjatlari, boʻyicha ekspluatatsion xarajat xaqidagi maʼlumotlarni (toʻlovlar, soliqlar, sugʻurta badallari va h.k.), ijarachi xarajatlar smetasining yoʻqligidir.

Shu sababli tiklash qiymati tiklanuvchi qiymatni yiriklashtirilgan koʻrsatkichlari maʼlumotnomasidan foydalanilgan holda hisoblab chiqildi.

Yiriklashtirilgan koʻrsatkichlar tiklanuvchi ob'ekt qiymati tarkibiga Toshkent shahri uchun 1991-yil narxlaridagi barcha bevosita xarajatlar,

³² Грибовский С.В. и др. Оценка стоимости недвижимости.- М.: Интерреклама, 2003. -С. 49.

qo'shimcha xarajatlar, rejali jamg'arma, loyiha-tadqiqot ishlari, ko'zda tutilmagan ishlar uchun sarf xarajatlar kiritilgan.

Turdosh bino sifatida ma'muriy, to'rt qavatli bino qabul qilindi. Mazkur bino xususiyatlari barcha asosiy parametrlari bilan baholanuvchi ob'ekt parametrlariga mos keladi. To'plam ma'lumotlariga ko'ra qurilmaning 1 kub.m. qiymati 58,4 so'mni tashkil qiladi.

Shu bilan birga, xonalarni pardoqlash bo'yicha qo'shimcha ishlar hisobga olinmagan. Bu ishlarni hisobga olish uchun to'plamda qo'shimcha jadval keltirilgan. Jadvalda ba'zi turdagi ishlarning ko'rsatkichga nisbatan nisbatlari ko'rsatilgan. Shuni hisobga olgan holda yiriklashtirilgan ko'rsatkichlarga qo'shimcha holda quyidagilar kiradi:

- dekorativ qorishmalar qo'llanilgan suvoq - 2,8%;
- maydonchani zilzilaga bardoshlilikini hisobga oladigan koeffitsient - 6,0%. Jami – 8,8%.

Yiriklashtirilgan ko'rsatkich yuqori hisobga olgan holda $58,4 \times 1,088 = 63,6$ so'mga teng bo'ladi.

2.1-jadval

Binoning hisob ko'rsatkichlari³³

Ko'rsatkichlar	Miqdori
1 m ³ hajmli qurilish qiymati	63,6
Qurilish hajmi, m ³	8 842,0
1991-yilgi narxlardagi 1 m ³ qurilish qiymati, so'm	562 351
1991-yilgi narxlardagi qurilishning umumiy qiymati, so'm	$562\,351 \times 105,0 = 590\,446\,876$
QQSni hisobga olib (20%), so'm	$590\,446\,876 \times 1,2 = 708\,536\,250$

Bu yerda, 105,0 - sinchli binolar uchun 1999 yildagi qurilish-montaj ishlar narxlari qimmatlashuvining shartnoma indeksi.

Shunday qilib, ijarachi tomonidan ijaraga olingan bino qismlarining qurilishi qiymati $Km_q = 708\,536\,250$ so'mni tashkil etdi.

³³ "Valuation" MCHJ baholash kompaniyasi ma'lumotlari asosida muallif tomonidan shakllantirilgan.

O‘zbekiston Respublikasi Mulkni baholash milliy standarti (10-son MBMS) “Ko‘chmas mulk qiymatini baholash”ga muvofiq, bu turdagi ob’ektlar uchun ham, umuman binoning, ham uning yuk ko‘taradigan konstruksiyalarining jismoniy, funksional va ma’naviy yemirilishini aniqlash zarur.

Konstruksiya, tarkibiy qism, umuman, tizimni jismoniy yemirilishi deganda tabiiy iqlim omillari, insonning hayot faoliyati, ishlab - chiqarish va ekspluatatsiya omillar va boshqalarning ta’siri oqibatida ularning dastlabki texnik-iqtisodiy sifatlarini (chidamlilik, mustahkamlilik, bardoshlilik, tashqi ko‘rinishi va boshqalar) yuqotilishi tushuniladi.

Yemirilishni aniqlash QMQ. 2.01.16-97 «Jismoniy yemirilishni baholash qoidolari...»ga asoslanadi, hamda jismoniy, funksional va ma’naviy yemirilishning haqiqiy qiymatlari ekspert tarzida belgilanadi va quyidagi jadval ko‘rinishida hisoblanadi (2.2- jadval).

2.2-jadval

Bino yemirilishi hisobi³⁴

Binoning konstruktiv elementlari nomi	Alohida konstruktiv elementlarning solish-tirma ulushlari, %	Jismoniy va boshqa yemirilishlar, %	Yemirilishning o‘rtacha ulush ifodasi
Poydevorlar	5	25	1,25
Yig‘ma sinch	10	20	2,0
Devorlar va oraliq devorlar	13	21	2,73
Oraliq yopilmalar	12	16	1,92
Tom	12	20	2,4
Pollar	9	20	1,8
Oraliqlar	10	12	1,2
Pardoz ishlari	17	22	3,74
Ichki sanitar-texnik moslamalari	9	26	2,34
Boshqa ishlar	3	21	0,63
JAMI	100		20,01

Shunday qilib, yuqorida xarajat yondashuviga ko‘ra ob’ektning yakuniy qiymati $Km_k = 708\,536\,250 \times (1 - (20,01/100)) = 566\,758\,150$ (besh yuz oltmish olti million etti yuz ellik sakkiz ming bir yuz ellik) so‘mni tashkil etadi.

³⁴ “Valuation” MCHJ baholash kompaniyasi ma’lumotlari asosida muallif tomonidan shakllantirilgan.

2.3. Ko'chmas mulk qiymatini baholashga nisbatan qiyosiy nuqtai nazardan yondashish

Kelishuvlarni qiyoslash usuli bir qarashda oddiy ko'rinsada, uni amaliyotda qo'llash ko'pgina qiyinchilik va o'ziga xos sharoitlarga bog'liqdir.

Birinchi navbatda bunday qiyin sharoitlarning mavjudligi, ikkita o'ta o'xshash ko'chmas mulk ob'ektining mavjud bo'lmashligidir. Joylashish o'rnini, jismoniy ta'riflari va holati, moliyalashtirish vazni (og'irligi) va shartlari, sotilgan vaqti ob'ektlar o'rtasidagi jihatlar hisoblanadi. Shu bilan birga bozordagi vaziyatga qarab ko'pgina farqlar o'z hissasini o'zgartirishi ham mumkin.

Mavjud usulni qo'llashdagi qiyinchiliklardan yana biri bozor qiymatini aniqlashga doir hisoblashning zarurligidir. Bunda bozor omillari o'z ta'sirini o'tkazmaydi. Katta daromadli ob'ektlarni sotish jarayonida sotish shartlari va iqtisodiy ta'riflari kam yoki to'liqsiz bo'ladi. Shuning uchun sotuvlarni qiyoslash usullarining ushbu holatlarida faqatgina bozor qiymati miqdorida bo'lishi bir qancha ishonchliroq bo'lgan ma'lumotlarni bayon qilish mumkin bo'ladi. Aynan shuning uchun ko'chmas mulkning savdo bahosini sotuvlarni qiyoslash usuli bilan aniqlash extiyotkorlik bilan bajarilishini talab qiladi.

O'xshash ob'ektlarning yaqindagi sotuvi haqidagi aniq va yetarli ma'lumotlarning mavjudligi asosida sotuvlarni qiyoslash usuli ob'ekt bahosiga bozor munosabatini ifodalovchi maksimal natija olishga imkon beradi.

Sotuvlarni qiyoslash usuli nosavdo ko'chmas mulk - ko'p xonali va xususiy turar joylar, kottejlar, bog' va dala-hovlilarni baholashda eng aniq ma'lumotlarni beradi.

Sotuvlarni qiyoslash usuli quyidagi tartibda qo'llaniladi:

- ob'ektlarning qiyosiy foydaliliga aloqador bo'lgan barcha omillar haqida aniq, axborot olish maqsadida bozorni batafsil o'rganish;
- qiyosiy birliklarni aniqlash va xar qaysi birlik bo'yicha qiyosiy tahlil o'tkazish;
- baholanayotgan ob'ektni tanlangan qiyoslash ob'ektlari bilan

solishtirish. Maqsad - ularning sotilish narxlarini tuzatish yoki qiyoslanuvchilar ruyxatidan chikarish;

- qiyosiy ob'ektlar qiymatining tuzatilgan ko'rsatkichlarining bir qatorini bittaga yoki baholash ob'ekti bozor qiymatining diapazoniga keltirish.

Tanlangan qiyoslash ob'ektlarining hech biri baholash ob'ektlariga deyarli mos kelmaydi, degan muloxaza bejiz emas. Shuning uchun qiyosiy birliklar deb ataluvchi qandaydir umumiy solishtirma qiymat ko'rsatkichlari qiyoslanadi. Amaliyotda ko'chmas mulk bozorining turli segmentlari har xil qiyosiy birliklardan foydalanadi.

Yer sotuvlari tahlil etilganda odatda: maydon birligi narxi; uzunlikning frontal birligi narxi va maydon narxi kabi qiyosiy birliklar qo'llaniladi.

Maydon birligi narxi - eng ko'p tarqalgan qiyoslash birligi. Katta yer maydonlari sotilganda 1 ga uchun narxni yakka qurilish va alohida binolar uchun maydonlar sotuvlarida - 1 sotka (0,01 ga) uchun narxni qo'llaydilar, shahar maydonlari 1m² uchun narxga yoki hatto undan kamroq narxga ko'ra taqqoslanishi mumkin.

Yo'l bo'yidagi maydon uzunligining frontal birligi narxi odatda savdo maqsadlariga mo'ljallangan yerlar uchun qo'llanadi. Bunday holda maydon kengligi uchun muayyan me'yori ko'zda tutiladi, shunisi ham borki, bu me'yordan chekinish narxga deyarli ta'sir kilmaydi. O'xshash ulchovlar va shaklga ega bo'lgan maydonlar tahlil etilganda esa maydon narxi qo'llaniladi.

Qurilgan maydonlar sotuvlari tahlil etilganda odatda quyidagi qiyoslash birliklari ishlatiladi:

- bino yoki inshoot umumiy maydonining 1m² narxi;
- ijaraga topshiriladigan ob'ekt sofiy maydonining 1m² narxi;
- yer qiymati hisobga olinmagan binoning 1m² narxi;
- xona narxi;
- kvartira yoki ko'chmas mulkning boshqa birligi narxi;
- bino yoki inshootning 1m² narxi;
- daromad keltiruvchi birlikning narxi.

Umumiy maydonning 1m^2 narxi garchi bozorlarda ishlatilsa ham, ayni vaqtda qiyoslash birligi sifatida anchagina noaniqdir, negaki mulkning iste'mol sifatlarini yetarli darajada hisobga olmaydi.

Ijaraga topshiriladigan sof maydonning 1m^2 narxi lift, koridorlar va x.k. maydonini hisobga olmaydi. Shunday qilib, ob'ektning o'ziga xos sifati e'tiborga olinadi.

Binoning 1m^2 narxi ko'chmas mulkning sotilish narxidan maydon qiymatini chiqarish va ayirmani binoning umumiy maydoniga bo'lish orqali hosil qilinadi. Shu tarzda, o'zining joylashishi tufayli turli qiymatga ega bo'lishi mumkin yerning qiymati alohida hisobga olinadi.

Xona narxi qiyoslash birligi sifatida «xona» tushunchasining aniq, ta'rifi sharti bilangina ma'noga egadir. Bu tushunchaning turlicha talqin etilishi bir-biriga o'xshamas tahlil natijalariga olib kelishi mumkin.

Bino yoki inshootning 1m^3 narxi elevatorlar, suyuqlik omborlari, sanoat korpuslari va boshqa shu kabi ob'ektlar uchun qo'llanadi.

Daromad keltiradigan birlikning narxi tomosha inshootlari, restoran, garaj, texnik xizmat bekatlari va boshqalar uchun ko'proq to'g'ri keladi. Ko'chmas mulk narxlarining o'zgarishlariga sabab bo'ladigan ko'chmas mulk ob'ektlari va kelishuvlarning xususiyatlari qiyoslashning tarkibiy qismlari deb ataladi.

Qiymatga bog'liq bo'lgan tarkibiy qismlarni ajratish uchun bozor sharoitlarini mufassal tahlil etish zarurdir. Qiyoslash ob'ektlarini baholash ob'ektlari bilan solishtirish uchun qiyoslashning har bir ajratilgan tarkibiy qismi bo'yicha qiyoslash ob'ektlarining sotilish narxlariga tuzatishlar kiritish lozim. Bunda tuzatish yo umumiy narxga yoki qiyosiy birlik narxiga nisbatan qo'llanilishi mumkin. Tuzatishning umumiy kattaligi ob'ektlar o'rtasidagi farq darajasiga bog'liq bo'ladi.

Baholash amaliyotida shartli ravishda tahlil etilishi kerak bo'lgan qiyoslashning asosiy tarkibiy qismlari quyidagilardan iborat:

- ko'chmas mulkga egalik huquqlari;
- moliyalashtirish shartlari;

- sotuv shartlari va bozor ahvoli;
- joylashish o'ri;
- jismoniy va iqtisodiy xususiyatlar;
- foydalanish;
- ko'chmas mulkga bog'liqligi bo'lmagan qiymatning komponentlari.

Shart bo'lmagan tarkibiy qismlar qatoriga ko'chmas mulk ob'ektiga kirish yo'li qulayligi, suv huquqlari, ekologik sharoitlar va boshqalarni kiritish mumkin.

Qiyoslash ob'ektlarining sotilish narxlari tuzatilganda hamma tuzatishlar qiyoslash ob'ektidan baholash ob'ektiga ko'chiriladi.

Ko'chmas mulk narxi ko'p hollarda takdim etilgan ko'chmas mulkga egalik qilish huquqlaridan tushgan foyda bilan belgilanadi. Mulkni mavjud ijara shartnomalari bilan birga sotish bozorda odatdagi amaliyotdir. Shu bilan birga, agar bitimli ijara to'lovi bozornikidan farq qilsa, unda mulkning bo'lajak egasi bozornikidan tafovut qiladigan pul oqimlarini ijara shartnomasining qolgan muddati davomida oladi.

Qiymat aniqlanishidagi bozor va bitimli ijara to'lovi o'rtasidagi farqni hisobga olish mulk huquqlarini tuzatish, deb ataladi. Bozor ijara to'lovi va arzon joriy moliyalashtirish vaqtida to'la mulk huquqi aniqlanishi qoidasi tuzatish asosida yotadi.

Ikkita usul - bozor va bitimli ijara to'lovi o'rtasidagi farqni to'g'ri kapitallashtirishda ijaraning qolgan muddati davomida bu farqni diskontlash orqali mulk huquqlarini tuzatish kattaligi aniqlanadi.

Kapitallashtirish usuli ijara muddatining cheklanmaganligi haqidagi farazga asoslanadi. Idora binosining to'la mulk huquqini baholash talab qilinadi, deylik. Bozor tadqiqotlarining ko'rsatishicha, yaqinda uzoq muddatli shartnomalar bo'yicha ijaraga to'la topshirilgan xuddi shunday idora binosi sotilgan.

Moliyalashtirish shartlari. Bozorga umuman bir xil xususiyatlarga ega bir necha ob'ekt sotuvga chiqarilgan, deb faraz qilaylik Ularning hammasi sotilganidan keyin esa qiymatlari bir-biridan katta farq qilgani ma'lum bo'ldi. Buning eng ehtimolga yaqin sabablaridan biri bitimlarni moliyalashtirish

shartlaridagi tafovutlardir. Masalan, haridor katta sotilish narxiga ko'nishi va bunda bozornikidan pastroq foiz qo'yilmasi bilan sotuvchidan kredit olishi mumkin.

Bitimlar ishtirokchilarining eng katta foyda olishga intilishlari hisob-kitoblarning turli variantlarini vujudga keltiradi. Bu variantlar esa o'z navbatida ob'ektning sotilish narxiga ta'sir qiladi.

Moliyalashtirish shartlari uchun tuzatishni hisoblash moliyaviy bitimlar mazmuniga bog'lik bo'ladi. Bunday hollarda ko'pincha sotilish va moliyalashtirish shartlari uchun tuzatishlar birlashadi.

Sotuv shartlari va bozor ahvoli. Sotuv shartlari uchun tuzatish sotuvchi va xaridor o'rtasidagi bozorga xos bo'lmagan munosabatlarni aks ettiradi. Agar sotuvchi mulkni darhol sotishi zarur bo'lsa, sotuvchiga bosim qilinsa, kelishuv ishtirokchilari urtasida oilaviy, ish yuzasidan yoki moliyaviy aloqa mavjud bulsa, sotuv bozordan pastroq narxda amalga oshirilishi mumkin.

Boshqa tomondan esa, agar xaridor uchun uning umumiy mulki qiymati sezilarli oshsa yoki sotib olinayotgan mulk unga oila yodgorligi sifatida qadrlil bo'lsa, sotuv bozordan yuqoriroq narxda bajarilishi mumkin.

Sotuv shartlari uchun tuzatishdagi asosiy qiyinchiliklar kelishuvning uchramaydigan sabablarini yuzaga chiqarish va xususan, tuzatish kattaligini aniqlashdan iboratdir. Sotuvning nobozor shartlaridan shubhalanilgan takdirda mazkur ob'ektni qiyosiy sotuv sifatida ehtiyotkorlik bilan ko'rib chiqish kerak.

Bozor ahvoli uchun tuzatish avvalo vaqt o'tishi bilan yuz beradigan bozor shartlarining o'zgarishini hisobga oladi. Inflyasiya va deflyasiya, soliq qonunlari va boshqa qonunlarning, talab va taklif o'zgarishlari bozor shartlarini o'zgartiruvchi asosiy omillar hisoblanadi. Bozor shartlari ham umuman, ham mulkning ayrim turlari uchun o'zgarishi mumkin.

Doimiy jismoniy va iqtisodiy parametrlarga ega bir ob'ektning qayta sotilishi bozor sharoitining muqobil indikatoridir. Bunday ma'lumotlar mavjud bo'lmaganda shunday ob'ektlarning bir bozorning o'zida sotilishini qo'llash

mumkin. Odatda bozor shartlarining o'zgarishi avvalgi narxlarning foizlarida o'lchanadi.

Joylashish o'rni. Qiyoslash ob'ektining geografik o'rni baholash ob'ekti o'rnidan farq qilgan vaqtda joylashish o'rni uchun tuzatish talab qilinadi. Eng soz tarzda tuzatish kattaligi bunday ob'ektlarning turli joylarda sotilishi tahlilidan hosil qilinadi. Shuning uchun joylashish o'rni uchun tuzatish mazkur ob'ektlar uchun yer qiymatidagi farqni aks ettiradi, deyish mumkin.

Jismoniy xususiyatlar. Deyarli har doim qiyoslash ob'ektlarining jismoniy xususiyatlari bir-biridan ajralib turadi. Masalan, turli o'lchovlar, konstruktiv tarkibiy qismlar, materiallar sifati, yemirilish, tashqi ko'rinishni olayliq Bunga atrof-muhit holatini, amaliy imkoniyatlar va estetik xususiyatlarni qo'shimcha qilish mumkin.

Jismoniy xususiyatlar uchun tuzatish har bir farqning tarkibiy qismini muhokama etishni talab qiladi. Shuni ham aytib o'tish kerakki, tuzatish kattaligi biror-bir farqlanuvchi detalning qiymatiga har doim ham teng bo'lavermaydi, negaki aytaylik, tipik xaridorning har biri ham ortiqcha me'moriy qismlar uchun pul to'lashga tayyor emas.

Iqtisodiy xususiyatlar. Qiyoslashning ushbu tarkibiy qismini odatda daromad keltiruvchi ob'ektlarga nisbatan ishlatadilar. Sof joriy daromad miqdoriga ta'sir etadigan joriy xarajatlar, boshqaruv sifati, ijara to'lovini tushirishlar, ijara shartlari va muddatlari va boshqalar iqtisodiy xususiyatlar sanaladi. Mulk huquqlari va bozor shartlarini iqtisodiy xususiyatlar qatoriga kiritishdan ehtiyot bo'lish zarur.

Foydalanish. Qiyoslash ob'ektlari tanlangan vaqtda sotuvdan so'ng baholash ob'ekti kabi ishlatilmaydiganlaridan voz kechish lozim. Masalan, sport zali sotuvdan so'ng yopiq avtomobillar to'xtash joyi sifatida ishlatiladi. Bunday holda sotilish narxi sport majmuasining bozor qiymatidan yuqoriroq bo'lishi mumkin. Baholash ob'ektidan ehtimolli foydalanishni aniqlash uchun mahalliy zonalashtirish me'yorlariga tayangan ma'qul. Agar ikkita ob'ekt ularning bir xilda ishlatilishini istisno etadigan turli zonalarda joylashgan bo'lsa, ularni qiyoslanuvchilar sifatida muhokama etib bo'lmaydi.

Ko'chmas mulkka bog'lik bo'lmagan qiymat komponentlari mehmonxonalar, restoranlar, do'konlar va boshqa shu kabi tijorat ob'ektlariga ko'chmas mulkka bog'liq bo'lmagan komponentlarning qiymatda borligi xosdir. Jihozlar, mebel, moslamalar, idish-tovoq va boshqalarning qiymati alohida hisobga olinishi lozim, negaki bunday o'rinlarning iqtisodiy xususiyatlari ko'chmas mulk xususiyatlariga mos kelmaydi. Ijara to'lovi asosida ko'chmas mulk baholanganda baholash va qiyoslash ob'ektlari uchun ko'chmas mulkka bog'liq bo'lmagan qiymat komponentlari albatta ajratilishi zarur.

Yuqoridagi ma'lumotlarga tayangan holda baholash ob'ekti "Trastbank" XAB binosi qiymatini qiyosiy nuqtai nazardan yondashish yordamida hisoblashni amalga oshiramiz.

Sotuvlarni to'g'ridan to'g'ri qiyoslash bilan baholash, baholanuvchi mulk qiymati o'z xususiyatlari bilan o'xshash bo'lgan mulk bilan yaqinda bo'lib o'tgan kelishuvlar narxlari baholanuvchi mulk qiymatini aniqlanishi shart-sharoitidan kelib chiqadi. Har bir solishtiriluvchi sotuv baholanuvchi ko'chmas mulk bilan qiyoslanadi. Solishtiriluvchi sotuv narxiga ular o'rtasidagi muhim farqlarni aks ettiradilar, to'g'rilashlar kiritiladi.

Baholash qiymatini aniqlashga sotuvlarni qiyoslash nuqtai nazaridan yondoshish qo'llanilganida quyidagi ishlar bajariladi:

- bozor va sotuv uchun takliflarni, ya'ni baholanuvchi ob'ekt bilan solishtirib buladigan ko'chmas mulk ob'ektlarini o'rganish;
- sotilish narxi va suralgan narh kelishuvning tulanishi, jismoniy xususiyatlar, joylashish o'рни va kelishuvni boshqa shartlari haqida har bir tanlangan ob'ekt bo'yicha axborot to'plash va tahlil qilish;
- sotilish vaqtiga nisbatan baholanayotgan ob'ektning joylashish o'рни, jismoniy xususiyatlari va sotuv shartlari bo'yicha har bir tanlangan ob'ektlar bilan qiyoslash va tahlil etish;
- har bir solishtiriluvchi ob'ekt bo'yicha sotuv narxlari yoki suralayotgan narxlar va baholanuvchi ob'ekt o'rtasidagi mavjud farqlarga muvofiq tuzatishlar kiritish;

- solishtiriluvchi ko'chmas mulk ob'ektlarining tuzatilgan narxlariga keltirish va baholanuvchi ob'ekt qiymatini chiqarish.

Shuni aytish kerakki, xaridor sotuvchiga o'tgan mablag'larni real summolari bilan sotib olish va sotish shartnomalarida yozib quyilgan narxlar o'rtasidagi katta farq tufayli joriy sharoitlarda sotuvlarni qiyoslash usulini qo'llash murakkabdir.

Boshlang'ich axborotlar yig'ish bosqichida baholanuvchi ob'ektga o'xshash bo'lgan ob'ektlarni sotib olish va sotish bo'yicha real kelishuvlar haqida ma'lumotlar topishga muvaffaq bo'linmaydi. Bunday ob'ektlarning ko'chmas mulk bozori hali shakllanmaganligi, sotilish shartlari va barcha turdagi ob'ektlarni real sotilish narxi haqidagi ma'lumotlarni yashirishlar bunga sababdir. Ob'ekt qiymatini qiyosiy tahlil etganimizda, taklif narxlariga tayaniladi.

2.3-jadval

Qiyoslanuvchi ob'ektlar jadvali³⁵

Xususiyatlari	Baholash ob'ekti	1-ob'ekt	2-ob'ekt	3-ob'ekt	4-ob'ekt	5-ob'ekt
Umumiy maydon, m ²	2456.0	7398.61	383.06	1436.0	1852.0	635.06
Qurilgan yili	1971	1945	1967	1918	1912	1960
Qavatlar soni	3 qavat	2 qavat	1 qavat	2 qavat	2 qavat	2 qavat
Ob'ektning holati	Ta'mirdan so'ng	Ta'mirdan so'ng	Qayta qurish talab etiladi	Qayta qurishdan so'ng	Ta'mirdan so'ng	Qayta qurish talab etiladi
Binoni konstruktiv elementlari holati	A'lo	Yaxshi	Yaxshi	A'lo	A'lo	O'rtacha
Avtomobillar to'xtash joyi	Bor	Yuk	Yo'q	Bor	Bor	Yo'q
Joylashish o'рни	«O'rda» bekati	Movaro-unnahr ko'chasi	Sh.Ra-shidov ko'chasi	A.Temur xiyoboni	Ya.G'ulomov va Istiqbol ko'ch.	Toshkent viloyati
Taklif etilgan narx mln. so'm		319700	369364	285408	214556	352226
Zilzilabardoshlilik	Ko'chaytirish bo'yicha chora tadbirlar talab etiladi	Zilzilabardosh	Zilzilabardosh	Ko'chaytirish buyicha chora tadbirlar talab etiladi	Zilzilabardosh	Zilzilabardosh

Fikrimizcha, bunday yondoshish shu nuqtai nazardan oqlanganki, salohiyatli xaridor ko'chmas mulk ob'ektini sotib olishga qaror qilishdan avval, joriy bozor

³⁵ «Valuation» MCHJ baholash kompaniyasi ma'lumotlari asosida muallif tomonidan shakllantirilgan.

taklifini tahlil etib chiqadi va taklif etilayotgan ob'ektni qiyoslash ob'ektiga nisbatan barcha afzalliklari va kamchiliklarini hisobga olib, taklif etilayotgan ob'ektning imkoniyatli narxi haqidagi xulosaga keladi.

Baholashni o'tkazish vaqtida Toshkent shahrida joylashgan va o'z xususiyatlariga ko'ra baholash ob'ekti bilan taxminan bir xil bo'lgan beshta ob'ektni aniqlashga erishildi. Qiyoslanuvchi ob'ektlar haqidagi ma'lumotlar 2.3 - jadvalda keltirilgan. 2.3- jadval ma'lumotlariga ko'ra baholash ob'ektiga eng o'xshaydiganlari 2- va 5-chi ob'ektlardir (agar joylashish o'rnini hisobga olinmasa).

Endi tuzatishlar ta'rifini keltiramiz. Ular quyidagilarni o'z ichiga oladi:

1. Bozor shartlari (sotilish sanasi) uchun tuzatish. Taklif etiladigan narxlar haqidagi boshlang'ich ma'lumotlar 2015 yil oxiriga va 2016 yilning 2-3-kvartaliga taalluqlidir. Narxlarni baholash sanasiga qayta hisoblash uchun 2015 yil oxiridan 2017 yil boshigacha qurilish qiymatlashuvining o'rtacha indekslaridan foydalanilgan. Ma'lumotlarga ko'ra, u 30% ni tashkil etadi.

2. Joylashish o'rnini uchun tuzatish. Qiyoslanuvchi ob'ektlarning joylashgan o'rnini biz "A'lo" (bu baholash ob'ektiga mos keladi), "Yaxshi", "O'rtacha" kabi turkumlarga ajratdik. Joylashish o'rnini "Yaxshi" va "O'rtacha" singari ta'riflangan turarjoy binolari uchun qiymatlardagi farq 1 m² uchun taxminan 26 000 so'mni tashkil qiladi.

3. Zilzilabardoshlilik uchun to'g'rilash. Mazkur ko'rsatkich bo'yicha qiyoslanuvchi ob'ektlarning turkumlari uchta darajaga ega: "zilzilabardosh", "ko'chaytirish bo'yicha chora-tadbirlar talab etiladi" va "nozilzilabardosh". Ob'ektni "zilzilabardosh" holatiga o'tkazish uchun ob'ekt qiymatining 30% miqdorida har 1 kv.m. uchun 12 600 so'mdan mablag' sarf qilinishi talab etiladi.

4. Ob'ektning holati uchun tuzatish. Sotib olish va sotish ob'ektining holati uning narxiga bevosita ta'sir ko'rsatadi. Qiyoslanuvchi ob'ekt baholash ob'ektiga yanada o'xshashi uchun o'tkazilishi zarur bo'lgan ta'mir ishlari qiymati uchun sotilish narxini tuzatgan holda holat" omili bo'yicha farqni hisobga olish eng oddiy usuldir.

Masalan, uni "yaxshi" holatdan "a'lo" holatgacha yetkazish uchun har 1m² uchun 16 000 so'm miqdorida tuzatish kiritish mumkin.

5. Ob'ektning maydoni uchun tuzatish. Qolgan sharoitlar teng bo'lganida, maydoni kattaroq ob'ektlarni birlik ko'rsatkichiga qayta hisoblanganda, idora xonalari yanada pastroq narxga ega bo'ladi.

Hozirgi vaqtda, maydoni 300-600 m² bo'lgan xonalar bozorda eng katta talabga ega. Qolgan barcha sharoitlar teng bo'lganida bunday binolar narxi maksimaldir. Qiymatdagi farq 10%, ya'ni - 1m²/4 200 so'm deb baholanadi.

6. Avtomobillar to'xtaydigan joy uchun to'g'rilash. Mazkur omil uchun to'g'rilashni aniqlashda avtomobillar to'xtash joyi birinchi navbatda binoga tutashgan qo'shimcha yer maydoni mavjudligiga bog'lik ekanligidan kelib chikildi. Yer maydoni qiymatiga binoan, avtomobillar to'xtash joyi mavjudligi uchun tuzatish m²/10 000 so'm deb qabul qilindi.

2.4-jadval

Qiyosiy sotuv narxlariga tug'irlashlar kiritish³⁶

Qiyoslash parametri	Baholash ob'ekti	1-ob'ekt	2-ob'ekt	3-ob'ekt	4-ob'ekt	5-ob'ekt
Taklif etilgan narh kv.m/so'm		319700	369364	285408	214556	352226
Bozor shartlari		09 Oktyabr	08 Dekabr	09 Dekabr	09 Dekabr	08 Oktyabr
Tuzatish		0	+30	0	0	+30
Joylashish o'rni	A'lo	Yaxshi	A'lo	A'lo	A'lo	O'rtacha
Tuzatish		+26000	0	0	0	+52000
Zilzilabardosh-lilik	Ko'chaytirish talab	Zilzila-bardosh	Zilzila-bardosh	Ko'chaytirish talab	Zilzila-bardosh	Zilzila-bardosh
Tuzatish		-12600	-12600	0	-12600	-12600
Ob'ektning holati	Yaxshi	Yaxshi	Yaxshi	A'lo	A'lo	O'rtacha
Tuzatish		0	0	-16000	-16000	+16000
Binoning maydoni, kv.m.	2456,0	7398,6	383,06	1436,0	1852,0	635,0
Tuzatish		0	-4200	0	0	-4200
Avto. to'xt. joyi mavjudligi	Bor	Yo'q	Yo'q	Bor	Bor	Yo'q
Tuzatish		+10000	+10000	0	0	+10000
Tuzatishdan keyingi narx		343 100	473 373	134 704	184 556	519 094
Ulush		0,10	0,35	0,15	0,10	0,30
1 kv.m. qiymat	414585,8	34 310,0	165680,6	40 411,2	18 455,6	155 728,1

³⁶ "Valuation" MCHJ baholash kompaniyasi ma'lumotlari asosida muallif tomonidan shakllantirilgan.

Hisobotda ko‘zdan kechirilayotgan Toshkent shahridagi ob’ektlarning vujudga kelgan narxlari tahliliga asoslanib va sanab o‘tilgan to‘g‘rilashlarni hisobga olib, baholanayotgan binoning qiymati (2.4-jadvalga qarang) $2\,456 \cdot 414\,586 = 1\,018\,223\,200$ so‘mni tashkil etdi.

SHunday qilib, sotuvlarning qiyosiy tahlili usuli yordamida baholangan ob’ektning qiymati yaxlitlanganda $Kmk^{***} = 1\,018\,223\,200$ so‘mni tashkil etadi.

2.4. Ko‘chmas mulk qiymatini baholashga nisbatan daromad nuqtai nazardan yondashish

Ko‘chmas mulk qiymatini baholashning daromad nuqtai nazardan yondashuvi salohiyatli xaridor (sarmoyador) tomonidan kutilayotgan daromadlar shartiga ko‘ra ob’ekt qiymatini baholashga imkon beradi.

Mazkur yondashuv daromad keltiruvchi ko‘chmas mulkni baholashda qo‘llaniladi. Ko‘chmas mulkka egalik qilishdan tushadigan daromad quyidagi ko‘rinishlarda bo‘lishi mumkin:

- joriy va kelgusi kirimlar (sh. j., davriy to‘lovlar);
- soliqlarning joriy va kelgusi iqtisodi;
- ko‘chmas mulkning kelgusida sotilishi va garov (ipoteka) vaqtidagi ko‘chmas mulk qiymatining usishidan kelgan daromad;
- kelgusidagi sotuv, ayirboshlash, tuhfa kilishdan hosil qilingan soliq jamg‘armalari;
- boshqa ehtimolli pul kirimlari va foydalar.

Ushbu yondashuvda ko‘zda tutilishicha, baholash sanasidagi binoning narxi, uning egasi kelgusi yillar davomida binoni ijaraga topshirishdan yoki unda daromadli biznesni joylashtirishdan olishi mumkin bo‘lgan sof daromadlarning joriy qiymatidir.

Agar bino eng yaxshi va samarali usulda ishlatilsa, undan ijaraga topshirish uchun foydalanish maqsadga muvofiqdir. Ob’ektni qurish, ishlatish, qayta tiklash

va sotilish ehtimoli uchun ketadigan vaqt hisobga olinib, ularning davomiyligidan (hisob-kitob doirasi) bozor davri mobaynida bo'lajak daromadi aniqlanadi. Hisob-kitob doirasi bozor ahvoli hisobga olingan holda, 3-5 yil deb qabul qilinishi mumkin. Hisob-kitob doirasi muomala faoliyatining sur'ati, daromadlar va xarajatlar olinishining tezligini aniqlaydigan hisob-kitob qadami (oy, kvartal, yil) bilan o'lchanadi.

Daromadlar va xarajatlarni baholashda ham retrospektiv (ilgarigi), ham prognozli (kelgusi) ma'lumotlardan foydalanish mumkin.

Ko'chmas mulk bahosini daromadli yondashuvning to'g'ridan-to'g'ri kapitallashtirish usuli yoki diskontlangan pul oqimlarini tahlil etish yordamida aniqlash mumkin. To'g'ridan-to'g'ri kapitallashtirish usuli ko'proq daromadlar va xarajatlarning barqaror oqimini keltiruvchi ko'chmas mulk uchun ma'quldir. Pul oqimlarini diskontlash (POD) usuli esa o'zgaruvchan daromadlarga ega ob'ektlar qiymatini aniqlash uchun qo'llaniladi.

Kapitallashtirish usuli asosida: kutish, talab va taklif hamda o'rindoshlik tamoyillari yotadi. Sarmoyador, ko'chmas mulk uchun ishlatilgan mablag'larni qaytarishi va mablag'lardan foydalanganligi uchun taqdirlanishi, ya'ni qo'yilgan sarmoya uchun daromad olishi kerak. Investitsiyalarning miqdoriy qaytishi odatda qaytish me'yori deb ataladi. Qaytish me'yori daromad, samaradorlik va foyda me'yorlaridan iborat.

Samaradorlik (daromad) me'yori murakkab foizning yillik qo'yilmalari sifatida tavsiflanadi yoki loyihaning butun muddati uchun qo'yilgan mablag'larning har bir birligiga foydaning qanday ulushi to'g'ri kelishini ko'rsatadi. Investitsiyalar samaradorligining birinchi qismi kapitalning qaytarilish me'yori, ikkinchi qismi - daromadlilik yoki kapitalning foyda me'yori deb ataladi.

Qaytarilish me'yori, mablag'ning o'rnini qoplash sur'ati qanday bo'lishi lozimligini ko'rsatadi. Qaytarilish me'yorlariga quyidagilar kiradi:

- kapitallashtirishning umumiy quyilmasi;
- xususiy mablag'ni kapitallashtirish quyilmasi;
- qarz mablag'ini kapitallashtirish quyilmasi;

- binolar uchun kapitallashtirish quyilmasi.

Daromadlilik (foyda) me'yorlari ob'ektning sotilishi yoki tugatilishini hisobga olgan holda butun loyihadan tushuvchi daromadlarni hisobga oladi. Normal daromadlilik, loyiha bilan bog'liq barcha tavakkallar kompensatsiyasi (mukofot)ni ta'minlaydi.

Daromadlilik me'yorlariga foiz me'yori, diskont me'yori, foydaning ichki me'yori, samaradorlikning umumiy me'yori, xususiy mablag'ning samaradorlik me'yori, qarz mablag'ining samaradorlik me'yorlari taalluqli.

Daromadlarni kapitallashtirish murakkab foiz tamoyiliga asoslangan qiymatni baholashga yondashishlardan biri bo'lib, ob'ektning daromad keltiruvchi salohiyatli imkoniyati asosida, uning qiymatini baholashga imkon beruvchi usullar, qoidalaridan iborat.

Bu qoidani matematik ko'rinishda quyidagicha yozish mumkin³⁷:

$$PV = SED/SK, \quad (2.7)$$

bu erda, PV - joriy qiymat;

SED - sof ekspluatatsiya (muomala) daromadi;

SK - kapitallashtirish koeffitsienti yoki quyilmasi.

Kapitallashtirishni qisqacha kelgusi daromadlarni mol-mulk joriy qiymatining yagona summasiga qaytadan sanash jarayoni kabi ifoda etish mumkin. Kapitallashtirish quyilmasi har yilgi daromad va mol-mulkning qiymati o'rtasidagi bog'liklikni ifodalaydi. Quyidagilarni ajratib ko'rsatamiz:

- kapitallashtirishning umumiy quyilmasi - sof ekspluatatsiya daromadining ob'ektning umumiy qiymatiga nisbati; oxirgi yil yoki bo'lajak yil uchun prognoz qilinuvchi sof ekspluatatsiya daromadi qabul qilinadi;

- xususiy mablag'lar uchun kapitallashtirish quyilmasi, ya'ni soliq solinishidan oldingi pul mablag'lari oqimining ob'ektni sotib olish uchun foydalaniladigan sarmoyadarning xususiy mablag'lariga nisbati;

³⁷ Alimov R.X., Berkinov B.B., Kravchenko A.N., Xodiev B.YU. / O'zbekiston FA Akademigi G'ulomov S.S. tahriri ostida. Ko'chmas mulkni baholash. Toshkent: "Fan", 2005. -52 b.

- qarz mablag‘lari uchun kapitallashtirish quyilmasi (garov doimiysi);
- kredit bo‘yicha har yilgi to‘lovlarning kredit miqdoriga nisbati. Biror ob‘ektni ishlatish foydaliligini qiyoslash uchun ko‘pincha foyda me‘yori qo‘llaniladi. Foyda me‘yori ko‘chmas mulkga egalik qilish vaqtida keltiradigan daromadining ko‘rsatkichidan iboratdir. Bunda quyidagilar ajratib ko‘rsatiladi:
 - egalikning butun vaqti davomida quyilgan mablag‘lar uchun har yilgi foydaning miqdorini ko‘rsatuvchi foydaning ichki me‘yori;
 - xususiy mablag‘lar uchun foyda me‘yori - kredit bo‘yicha to‘lovlar va ob‘ekt sotilishidan tushgan puldan so‘ng qo‘yilgan xususiy mablag‘lar uchun sarmoyador oladigan foyda;
 - qarz mablag‘lari uchun foyda me‘yori - berilgan kredit uchun har yilgi tushgan foyda va ob‘ekt sotilgan holda kredit koldig‘ini to‘lash hisobiga bankning investitsiyalar uchun foydasi.

Kapitallashtirish quyilmasi va foyda me‘yori o‘rtasida muayyan aloqa mavjuddir. Agar ko‘chmas mulk qiymati va daromad vaqt o‘tishi bilan o‘zgarmasa, kapitallashtirish quyilmasi foyda me‘yoriga teng bo‘ladi. Boshlang‘ich mablag‘larning o‘rnini qoplash sotuv vaqtida ro‘y beradi.

Agar daromad yoki qiymat egalik qilish vaqti ichida kamaysa, kapitallashtirish qo‘yilmasi foyda me‘yoridan oshadi. Sotuv (reversiya) vaqtida mablag‘larning qaytishi mumkin bo‘lmay qoladi.

Kapitallashtirish qo‘yilmasi va foyda me‘yori o‘rtasidagi farq dastlabki sarmoyalangan mablag‘larning o‘rnini koplash me‘yoridan iboratdir. Dastlabki quyilgan mablag‘larning ulushi davriy kirimlar yordamida o‘rni qoplanishi kerak.

Mol-mulkka egalik qilish vaqti mobaynida daromad yoki qiymat ko‘paygan vaqtda foyda me‘yori kapitallashtirish quyilmasidan oshadi. Har yilgi daromad foyda me‘yorini ta‘minlamaydi. Qo‘yilgan mablag‘lar sotuv (reversiya) vaqtida qaytariladi.

To‘g‘ridan-to‘g‘ri kapitallashtirish prognozlarni, sarmoyadarning egalik qilish davrida kutishini, daromad dinamikasini, sotuv vaqtida qiymatning o‘zgarishini hisobga olmaydi. Biroq, u bozor o‘zgarishlarini bilvosita aks ettiradi,

negaki solishtiriluvchi sotuvlar narxlari o'xshash ob'ektlar bo'yicha yetarli ma'lumotlar asosida hisoblab chiqiladi.

Nazariy jihatdan kapitallashtirish qo'yilmasiga tavakkalsiz, likvid investitsiyalar uchun mukofot, tavakkal uchun mukofot, likvidlik uchun mukofot, investitsion menejment uchun mukofot, qiymatning ehtimolli pasayishi yoki ortishiga moslashish kabilarni kiritish mumkin..

Shuning uchun, qiyoslanuvchi ob'ektlar o'z vazifaviy burchiga xizmat qilishi, tavakkal darajasi, fizik o'lchamlari bo'yicha mos kelishi, bozorning bir shoxobchasida joylashishi, daromad, yalpi va foydalanish daromadlarining yaqin o'lchovlariga ega bo'lishi kerak. Bu ko'pincha sotilish narxi, sof muomala daromadining miqdorlari, foydalanish harajatlarining koeffitsienti, moliyalashtirish shartlari, bozordagi ahvolni baholash kabilarni tahlil etishni taqozo etadi.

Kapitallashtirish qo'yilmasi o'rtacha arifmetik yoki o'rtacha ulush ifodasi sifatida aniqlanadi.

O'rtacha ulush ifodasi aniqlanganida ob'ektlar o'xshashligi darajasi va ular haqidagi axborotning ishonchlilikiga to'g'ri proporsional ravishda har bir ob'ekt uchun tuzatishlarning salmog'i hisobga olinadi.

Diskontlangan daromadlar usuli kelgusi foydalarni hozirgi qiymatga keltiradi. Har bir kelgusi foyda o'z kapitallashtirish koeffitsienti bilan diskontlanadi. Diskontlash tadbiri sarmoyadorga investitsiyalar qaytishini kuzatib borish, foydani va samaradorlik darajasini aniqlashga imkon beradi.

Diskont qo'yilmasi - bu joriy qiymat va kelgusida olinadigan va to'lanadigan pul oqimlari o'rtasidagi bog'liqlikni aks ettiruvchi koeffitsient. Diskont qo'yilmasi sarmoyador kelgusida kutilgan kirimlarni olish huquqi uchun bugun to'lay oladigan summani (joriy qiymatni) aniqlaydi. Sarmoyador daromadlarni kelgusida olishni mo'ljal qilgani sababli ularni ololmaslik ehtimoli ham mavjud bo'lishi mumkin.

Diskontlash quyilmasini tanlashda, quyilmani kamaytirish uchun bir necha quyilmaga asoslangan kummulyativ usulni qo'llash maqsadga muvofiq bo'ladi. Odatda tavakkalsiz daromad me'yori asos qilib olinadi, unga esa likvidlik uchun

tuzatilgan holda ko'zdan kechirilayotgan bozor tarmog'ida investitsiyalangan tavakkal uchun daromad me'yori qo'shiladi. Olingan summa konkret ob'ektga xos omillar va moliyalashtirish shartlari hisobga olinib tuzatiladi.

Daromad nuqtai nazaridan yondoshishning - yalpi renta multiplikatoridan (YARM) foydalaniladigan usulining soddalashtirilgan modifikatsiyasini baholanuvchi ob'ekt uchun qo'llash mumkin. Shuningdek, mazkur usul yalpi oylik renta multiplikatori (YAORM) yoxud yalpi daromad multiplikatori (YADM) deb ataladi. Fikrimizcha, u baholashning mazkur shartlari uchun mos keladi.

YARMni qo'llash uchun mazkur baholash ob'ektiga to'g'ri keladigan ko'chmas mulk ob'ektlarining YARMni sonli ifodasini va bozor ijara to'lovi qiymatlarini bozor ma'lumotlari asosida aniqlash zarur. Ularni ko'paytirib, baholanuvchi ob'ekt qiymati ko'rsatkichini hisoblab chiqish mumkin.

Fikrimizcha, baholanuvchi ob'ekt qurilishi tugaganidan so'ng darhol ijaraga topshirilsa, unda u butun iqtisodiy hayoti davomida barqaror prognoz qilinuvchi daromadni ta'minlashi mumkin.

Yuqorida aytilganlarni hisobga olgan holda, ob'ekt qiymatini aniqlash uchun daromadni kapitallashtirish usulini oddiylashtirilgan varianti - yalpi renta multiplikatori (YARM) usuli qo'llanilgan.

YARMning minimal yillik ko'rsatkichi quyidagi ifodaga ko'ra aniqlangan³⁸:

$$YARM = K_{mk}^* / D = 70\,856\,250 / 27\,677\,987 = 2.6, \quad (2.8)$$

bu erda, K_{mq}^* - xarajatli usul bilan aniqlangan baholanuvchi bino qiymati (jismoniy yemirilishni hisobga olmagan holda);

D - ijaraga topshirishdan olinadigan sof daromad.

Bank faoliyati foydaliligini hisobga olib, YARMni 3.6 ga teng, deb qabul qilindi. Buyurtmachining ma'lumotlariga ko'ra, ob'ekt egasini (ijarachining baholanayotgan xonalari) ijaraga topshirishdan tushgan yillik daromadi 1649.6 m² maydon uchun yiliga 44 795 742 so'mni tashkil etadi.

³⁸ Alimov R.X., Berkinov B.B., Kravchenko A.N., Xodiev B.YU. / O'zbekiston FA Akademigi G'ulomov S.S. tahriri ostida. Ko'chmas mulkni baholash. Toshkent: "Fan", 2005. -53 b.

Mulkdorning xarajatlari ob'ektni qayta tiklashga ketgan va uning ekspluatatsiyasi bilan bog'liq bo'lgan joriy xarajatlardan hosil bo'ladi.

Ekspluatatsiya xarajatlari, bu ko'chmas mulk ob'ektiga egalik qilish va ekspluatatsiya qilish bilan bog'liq bo'lgan joriy xarajatlardan iborat bo'ladi. Ular doimiy (belgilangan) - uning qiymati bino foydalanuvchilar tomonidan ish bilan ta'minlanganligi darajasiga bog'liq emas (mulk solig'i, sug'urta badali, yer uchun ijara to'lovi) va o'zgaruvchilarga - ya'ni, binoning yuklanganligi darajasiga bog'lik (elektr quvvati, suv va boshqa to'lov) bo'lgan turlarga bo'linadi.

Buyurtmachi tomonidan binoning baholanuvchi qismlari uchun joriy xarajatlar (kommunal to'lovlar) haqidagi ma'lumotlar taqdim etilmagani sababli, joriy xarajatlarni aniqlash uchun baholanuvchi ob'ektga o'xshash bo'lgan ob'ektlar o'rganiladi. Tadqiqot natijasida joriy xarajatlar haqiqiy yalpi daromadning taxminan 13-20 foizini tashkil etadi, shunda hisob-kitob uchun 17%, ya'ni 7 615 276 so'm asos qilib olinadi, degan xulosaga kelish mumkin.

Bu holda, ijaraga topshirishdan tushgan sof yillik daromad 37 180 466 so'mni yoki 1kv.m. uchun 22 538 so'mni tashkil etadi. Agar binoning uchinchi qavatidagi qismi hisobga olinsa, unda salohiyatli sof yillik daromad 55 355 974 so'mni tashkil qiladi.

Daromadni kapitallashtirish usuli bo'yicha baholash ob'ekti qiymati 55 355 974 x 3.6 = 199 281 506,4 so'mni yoki yaxlitlaganda $Kmq^{**} = 199\,282\,000$ so'mni tashkil qiladi.

Ob'ekt qiymatini baholashga turlicha yondashuvlarni qo'llab, yakuniy natijani topish uchun yyechim qabul qilish nazariyasidan foydalanib quyidagi natijalar qayd qilindi. Kutilganidek, turli usullarga ko'ra baholash natijalari bir-biridan katta farq qilar ekan, haqiqiy qiymat misolda ko'rganimizdek, 566 758 150 – 1 018 223 200 so'm oralig'iga to'g'ri keladi.

So'nggi yyechimni qabul qilish uchun foydalaniladigan nufuzlik ulush koeffitsientlari baholashni o'tkazish maqsadini hisobga olgan holda belgilanadi. Masalan, baholash maqsadi ob'ektning me'yoriy qiymatini aniqlashdan iborat

ekanligini hisobga olsak, unda xarajatli usul asosiy bo'ladi. Shuning uchun xarajatli usul uchun nufuzlik koeffitsienti 0,4 deb qabul qilindi.

Baholanayotgan ob'ektlarning bozor qiymatini aniqlashda sotuvlarni qiyoslash usuli va daromadni kapitallashtirish usuli asosiy o'rin tutadi.

Biroq, o'xshash ko'chmas mulk ob'ektlarining sotuvlari haqidagi ma'lumotlar mavjud bo'lganida, sotuvlarni qiyoslash usuli bo'yicha natijalar so'nggi bozor qiymatini aniqlashda daromadlarni kapitallashtirish usuliga qaraganda eng katta ulushga ega bo'ladi. Shu bilan birga, qiyosiy sotuvlar usuli bo'yicha ob'ektni baholashda ko'chmas mulk ob'ektlarining real sotilish narxlaridan emas, ularning sotib olish va sotish kelishuvlarida ancha kamayishi mumkin bo'lgan taklif etilgan narxlaridan kelib chiqildi. Yuqorida aytilganlarni hisobga olib, sotuvlarning qiyosiy tahlili uchun ulush koeffitsienti 0,30 ga teng deb qabul qilindi.

Bundan tashqari, mazkur hisobotdagi daromadlar oqimining sarmoyador hatti-harakatining modelidan iboratdir. Daromadni kapitallashtirish usulining aniqligi shu sababli pasayadiki, birinchidan, ob'ektni to'g'ridan-to'g'ri kapitallashtirish uchun ob'ekt modeli bilan solishtirish mumkin bo'lgan holatga yetkazish uchun birmuncha mablag'lar ajratilishi talab etiladi, ikkinchidan, bozor ma'lumotlari ekspluatatsion daromadlarni va kapitallashtirish quyilmasini aniq baholashga imkon bermaydi, uchinchi esa, xarajatlarning prognozli miqdorlari ishlatilgan. Shuni hisobga olib, kapitallashtirish usuli uchun ulush koeffitsienti 0,30 ga teng deb qabul qilindi.

Turli usullar natijalarining ifodalariga berilgan nufuzlik koeffitsientlari natijalari 2.5-jadvalda ko'rsatilgan.

2.5-jadval

Yakuniy natijalar³⁹

	Qiymat, so'm	Koeffitsient	Qiymatga
Xarajatli yondashuv	566 758 150	0,40	226 703 000
Qiyosiy yondashuv	1 018 223 200	0,30	305 467 000
Daromad yondashuvi	199 282 000	0,30	59 784 600
Jami			591 954 600

³⁹ "Valuation" MCHJ baholash kompaniyasi ma'lumotlari asosida muallif tomonidan shakllantirilgan.

Ko‘rilayotgan misol uchun umumiy hisob-kitoblarga ko‘ra ob‘ektning qiymati $K_{mq} = 591\,954\,600$ (besh yuz to‘qson bir million to‘qqiz yuz ellik to‘rt ming olti yuz) so‘mni tashkil etadi.

II bob bo‘yicha xulosa

Dissertatsiyaning mazkur bobida Toshkent shahridagi noturar joy ko‘chmas mulk bozorining joriy holati tahlil qilindi hamda tadqiqot uchun tanlangan ob‘ekt, noturar joy ko‘chmas mulk ob‘ekti Toshkent shahri Shayxontoxur tumanining Navoiy ko‘chasida, shaharning nufuzli “ish” yerida joylashgan “Trastbank” XABning besh qavatli binosining yerto‘la qismini, besh qavatli korpusning 1,2, va 3 qavatlarini o‘z ichiga olgan qismini ijarachi tomonidan sotib olinishi uchun baholash ishlarining hisoblashlari keltirildi.

Baholanayotgan ob‘ekt bugungi kunda noturar joy sifatida foydalanayotganligini va kelgusida ham foydalanish turi o‘zgarmasligi sababli baholash ob‘ektidan eng maqbul va eng samarali foydalanishning tahlili o‘tkazilmadi.

Ob‘ekt harajatli, qiyosiy va daromad yondashuv usullarida baholandi.

Ob‘ektni harajatli usul bilan baholaganda, avval uning qurilish qiymati aniqlandi, so‘ngra binoning jismoniy eskirishi aniqlandi. Binoni harajatli usulda baholangan qiymati 566 758 150 so‘mni tashkil etdi. Ob‘ektning qiyosiy yondashuv orqali aniqlangan qiymati esa, 1 018 223 200 so‘mni tashkil etdi. Mazkur ob‘ekt daromad yondashuvining daromadni kapritallashtirish usuli bilan hisoblanganda bozor qiymati 199 282 000 so‘mdan iborat bo‘ldi.

Baholashning turli yondashuvlari yordamida olingan natijalarni o‘lchash va taqqoslash yo‘li bilan baholash asosida ob‘ektining yakuniy qiymati mantiqiy muvofiqlashtirish usuli bilan aniqlandi.

Shunday qilib, tadqiqot ob‘ekti bo‘lgan, Toshkent shahridagi noturar joy ko‘chmas mulk bozorining joriy holati tahlil qilindi hamda tadqiqot uchun tanlangan ob‘ekt, noturar joy ko‘chmas mulk ob‘ekti Toshkent shahri

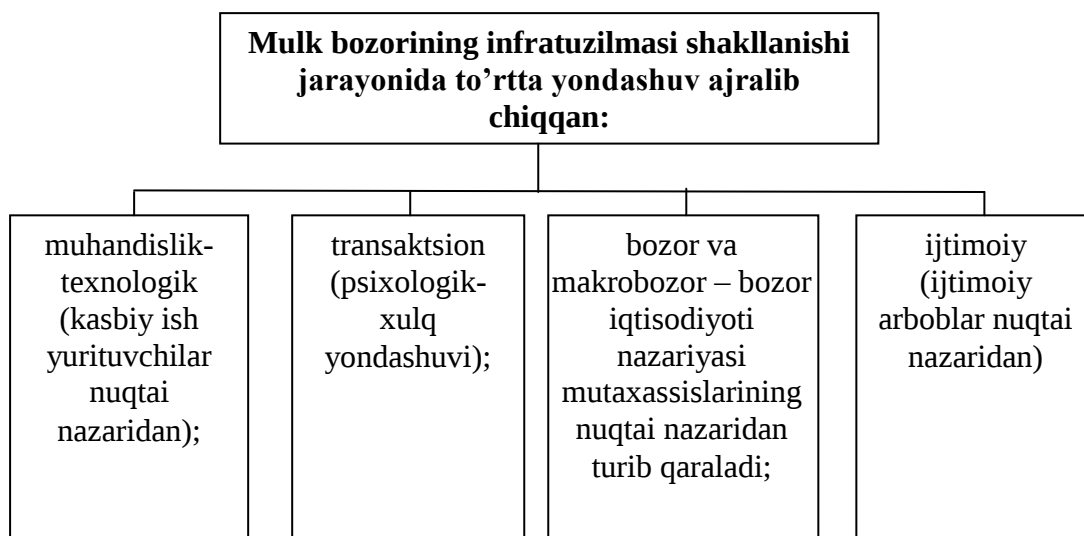
Shayxontoxur tumanining Navoiy ko‘chasida, shaharning nufuzli “ish” tumanida joylashgan “Trastbank” XABning besh qavatli binosining yerto‘la qismini, besh qavatli korpusning 1,2, va 3 qavatlarini o‘z ichiga olgan qismini ijarachi tomonidan sotib olinishi uchun aniqlangan bozor qiymati 591 954 600 so‘mni tashkil etdi.

III BOB. O‘ZBEKISTONDA NOTURAR JOYLAR QIYMATINI BAHOLASH METODOLOGIYASI VA AMALIYOTINI RIVOJLANTIRISHNING USTUVOR YO‘NALISHLARI

3.1. Noturar joylar qiymatini baholash xizmatlari bozorini rivojlantirish chora-tadbirlari

Ko‘chmas mulk bozori – bir-biridan sinxron rivojlanishi, narxlar va xavf-xatarlar darajasi, ko‘chmas mulkka investitsiyalarning samaradorligi va ayniqsa qonunchilik holati, siyosiy va ijtimoiy barqarorligi bilan farqlanib turuvchi mintaqaviy va mahalliy bozorlarning yig‘indisidir. Ko‘chmas mulk bozorining o‘ziga xosligi shundan iboratki, ko‘chmas mulkning o‘rtacha xaridori, odatda, ko‘chmas mulk ob’ektlarini sotib olish yoki ularga investitsiya kiritish tajribasiga, shuningdek bitimlarning haqiqiy narxlari haqidagi ma’lumotga ega bo‘lmaydi.

Ko‘chmas mulk bozori infratuzilmasi ko‘chmas mulk ob’ektlarining foydali xususiyatlari yaratilishiga va iste’moliga, ularning bozor muhitida taqsimotiga ta’sir ko‘rsatuvchi yordamchi, texnologik, tashkiliy, iqtisodiy va boshqa xil jarayonlardan iborat. Quyidagi 3.1-rasmda ko‘chmas mulk bozori infratuzilmasining shakllanish jarayonini ko‘rishimiz mumkin.



3.1- rasm. Mulk bozori infratuzilmasining shakllanish jarayoni⁴⁰.

Ko'chmas mulk bozorining monitoring va ishlashi jarayonlarini tadqiq etish tizimini yaratish, ushbu asosda bozorni isloh etish va rivojlantirishning yo'llari, usullari va vositalarini aniqlash (jamoat birlashmalarining tadqiqot bo'linmalari, kasbiy amaliy xodimlar ishtirokida, shuningdek ko'chmas mulk bozorining tijorat tadqiqot tashkilotlari amalga oshiradi).

Ko'chmas mulk bozorining rivojlanishini boshqarishning maxsus davlat, jamoat va tijorat institutlarini tuzish:

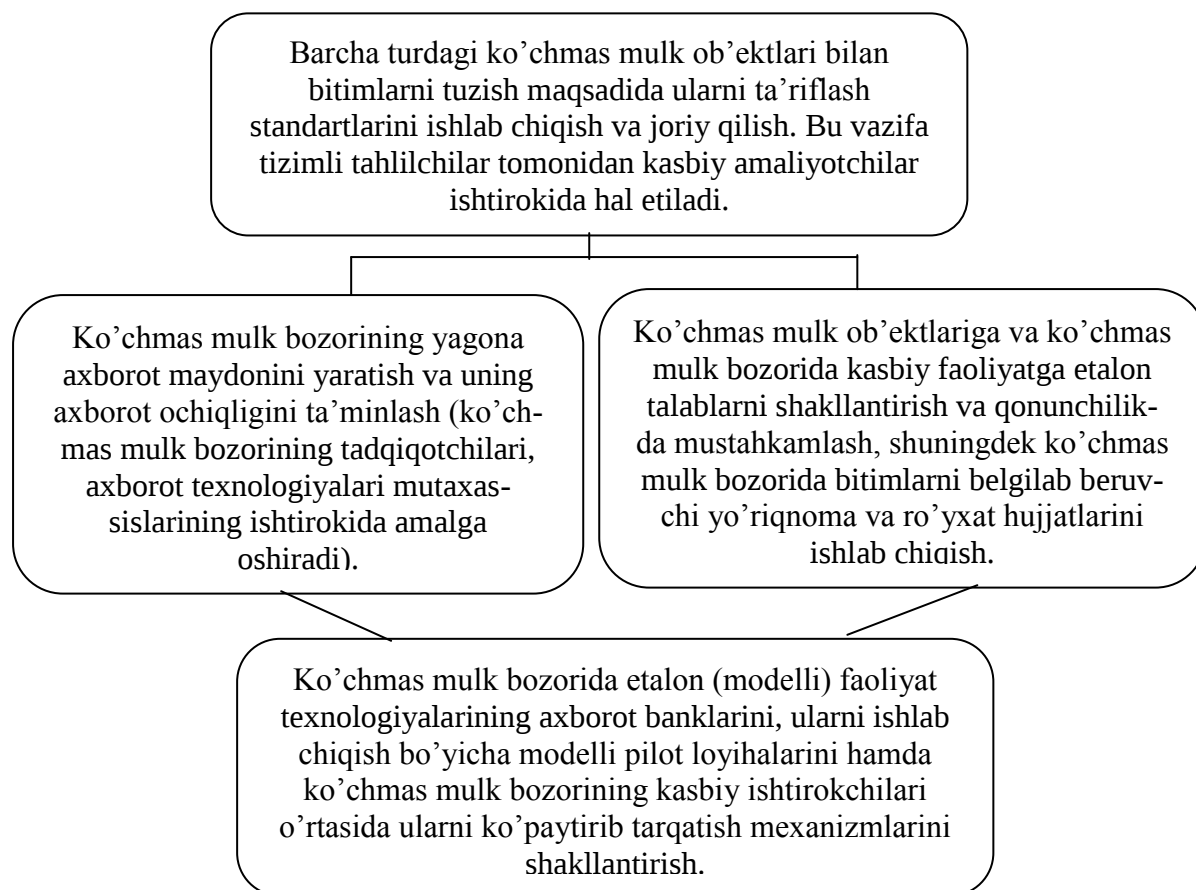
- maqsadi ko'chmas mulk bozorining rivojlanishiga yo'naltirilgan davlat muassasalari va idoralari harakatlarini muvofiqlashtirish organi;
- ko'chmas mulk bozorini isloh etish, tartibga solish va nazorat qilishga, ko'chmas mulk bozorida mulkdorni huquqqa qarshi harakatlardan himoya qilishga yo'naltirilgan davlat hokimiyati va mahalliy o'z-o'zini boshqarish organlarining ixtisoslashgan tarkibiy bo'linmalari;
- ko'chmas mulk bozorining o'z-o'zini tartibga soluvchi va jamoat tashkilotlari, kasaba va iste'mol uyushmalari;
- ko'chmas mulk bozori ta'lim muassasalari va axborot markazlari;
- ko'chmas mulk bozorining ayrim sohalari tadqiqotchilari va isloh etilishining tashabbuskorlari bo'lgan tijorat va notijorat tashkilotlari. Quyidagi 3.2-rasmda ko'chmas mulk bozori vazifalarini ko'rishimiz mumkin.

Ko'chmas mulk bozorining asosiy segmentlari:

- ob'ektga bog'liq holda (yer uchastkalari, binolar va inshootlar bozori);
- ko'chmas mulk ob'ektining vazifasiga va ishlatish variantiga bog'liq holda: ofis binolarining bozori, turar-joy ko'chmas mulk bozori, ko'p funktsiyali ko'chmas mulk bozori;
- daromad keltirish qobiliyatiga qarab: daromadli va daromadsiz ko'chmas mulk bozori;
- operatsiyalar turiga qarab: ijara bozori va sotish bozori;
- birlamchi va ikkilamchi bozor.

⁴⁰ Микерин Г.И., Гребенников В.Г., Нейман Е.И. Методологические основы оценки стоимости имущества. М.: ИНТЕРПРЕКЛАМА, 2003. –С. 188.

Mamlakatimizda kichik biznes va xususiy tadbirkorlikning jadal rivojlanib, yalpi ichki mahsulotdagi ulushining oshayotgani samarasida mulk qiymatini baholash xizmatlari bozori sub'ekti hisoblangan noturar joylar qiymatini baholash xizmatlariga talab ham oshib bormoqda. Mustaqil baholash tizimini yanada rivojlantirish, baholash xizmatlari ko'lamini va sifatini oshirish, baholash tashkilotlari faoliyatini tartibga soluvchi samarali usullarni joriy qilish – davr talabi hisoblanadi.



3.2- rasm. Ko'chmas mulk bozori vazifalari⁴¹.

Mamlakatimizda 1999 yil 19 avgustda qabul qilingan “Baholash faoliyati to'g'risida”gi qonun va boshqa qator me'yoriy-huquqiy hujjatlarga asoslangan baholash faoliyatini davlat tomonidan tartibga soladigan tizim shakllantirilganini ta'kidladi. Ushbu tizim yuridik shaxslarga litsenziya, jismoniy shaxslarga

⁴¹ Оценка стоимости недвижимости. Грибовский С.В., Иванова Э.Н., Львов Д.С., Медведева О.Е. - М.:ИНТЕРПРЕКЛАМА, 2003. –С. 190.

sertifikatlar berish, litsenziya talablari va shartlarining ijrosini nazorat qilish bilan shugʻullanadi.

2008 yil 24 aprelda qabul qilingan “Baholovchi tashkilotlar faoliyatini yanada takomillashtirish va koʻrsatilayotgan xizmatlar sifati uchun ularning masʼuliyatini oshirish toʻgʻrisida”gi PQ-843-sonli Qaror nihoyatda muhim dasturilamal boʻlib xizmat qilmoqda. Mazkur hujjatga muvofiq 2009-2015 yillarda baholash faoliyatini rivojlantirish boʻyicha asosiy yoʻnalishlar ishlab chiqildi. Baholash standartlarini muntazam takomillashtirish, milliy oʻziga xosliklarni hisobga olgan holda, ularni xalqaro talablarga moslash muhim oʻrin tutadi.

Oʻzbekiston Respublikasi Prezidentining 2006 yil 26 apreldagi 335-sonli “Davlat mulki qoʻmitasi faoliyatini takomillashtirishga doir chora-tadbirlar toʻgʻrisida”gi Qaroriga koʻra Respublikamizda baholash faoliyati holatiga tanqidiy baho berilgan. Davlat mulki qoʻmitasiga baholovchi tashkilotlarni tekshiruvdan oʻtkazish va “buyurtma” asosida faoliyat yuritayotgan tashkilotlar litsenziyasining amal qilishini toʻxtatish topshirilgan.

Mazkur topshiriq ijrosi yuzasidan sobiq Davlat mulki qoʻmitasi tomonidan baholovchi tashkilotlar faoliyatini umumiy tekshiruvdan oʻtkazilishi amalga oshirilgan, buning natijasida quyidagi kamchiliklar aniqlangan:

- respublikamizdagi aksariyat baholovchi tashkilotlar 1 kishidan iborat tarkibda faoliyat yuritadi, buning ustiga koʻp hollarda bitta baholovchining oʻzi bir nechta baholovchi tashkilotlarda oʻrindoshlik asosida shtatda turadi;
- aksariyat baholovchi tashkilotlar turli sohalarda faoliyat yuritib, baholash faoliyatiga ikkinchi darajali faoliyat sifatida qarashadi, bu bilan baholash ishlarining sifatiga talab darajasida eʼtibor berishmaydi. Bu esa baholovchi tashkilotning baholash natijalariga boʻlgan masʼuliyatini kamaytirib yuboradi;
- ayrim baholovchi tashkilotlarning baholovchilari va rahbarlari malakasi ularga nisbatan qoʻyiladigan malaka talablarining sustligi va professional darajasini oshirishga doir majburiy meʼyorlarning mavjud emasligi sababli past darajadadir;

- baholash faoliyatini litsenziyalash va tartibga solishga oid qonun hujjatlarida baholovchining malaka attestati va litsenziyasining amal qilishi to'xtatilganda va bekor qilinganda ularni qayta olishga cheklov qo'yuvchi mexanizmlarning mavjud emasligi ushbu shaxslarga yangi litsenziya va attestat olish uchun ariza bilan murojaat etishga imkon beradi.

Bundan tashqari, sobiq Davlat mulki qo'mitasi tomonidan bir qator yangi litsenzion talablar va shartlar kiritilishi haqida takliflar berilgan: jumladan, baholovchi faqat bitta baholovchi tashkilotda faoliyat yuritishi, baholash hisoboti baholovchi malaka sertifikatiga ega bo'lgan shaxs (shaxslar) tomonidan tuzilishi, baholovchi tashkilotda o'z baholovchilarinnig ish sifatini nazorat qilish yuzasidan tasdiqlangan ichki qoidalari hamda fuqarolik javobgarligi xususida sug'urta polisi mavjud bo'lishi xususidagi va boshqa takliflar.

Mazkur takliflar asosida O'zbekiston Respublikasi Prezidentinnig yuqorida zikr etilgan 2008 yil 24 apreldagi PQ-843-sonli qarori qabul qilingan.

Ushbu qarorga binoan O'zbekiston Respublikasining "Baholash faoliyati to'g'risida"gi Qonuniga o'zgartirish va qo'shimchalar kiritilishi ko'zda tutilgan.

Xususan, baholash faoliyati sub'ekti – faqat yuridik shaxs bo'lishini aniqlash zarur, bu bilan sub'ektning baholashni sifatsiz o'tkazganligi oqibatida mulkdorga yetkazishi mumkin bo'lgan zarari uchun tegishli javobgarlik me'yori belgilangan bo'lishi aniqlanadi.

Hozirgi vaqtda tanilgan davlat hoqimiyati va boshqaruvi organlaridan baholash faoliyati bilan O'zbekiston Respublikasi Yer resurslari, geodeziya, kartografiya va davlat kadastri davlat qo'mitasi (Yergeodezkadastr davlat qo'mitasi), O'zbekiston Respublikasi Adliya vazirligi huzuridagi X.Sulaymonova nomidagi Sud ekspertizasi markazi, O'zbekiston Respublikasi Markaziy banki huzuridagi Qimmatbaho qog'ozlar agentligining Davlat asllik darajasini aniqlash palatasi shug'ullanadi. O'zbekiston Respublikasining "Faoliyatning ayrim turlarini litsenziyalash to'g'risida"gi Qonuniga muvofiq O'zbekiston Respublikasi Vazirlar Mahkamasi tomonidan tashkil etilgan davlat unitar korxonalari va muassasalari, ularni tashkil etish to'g'risidagi qonun hujjatlarida baholash faoliyatini amalga

oshirishi koʻzda tutilgan boʻlsa, ular tegishli litsenziyani olmasdan baholash faoliyatini amalga oshirishlari mumkin. Mazkur qoida ushbu korxona va muassasalarni litsenzion talab va shartlarni, shuningdek qonun hujjatlariga muvofiq koʻrsatiladigan litsenziyalangan faoliyat turlarini amalga oshirish bilan bogʻliq boshqa talablarni bajarishdan ozod qilmaydi.

Shu bilan birga, mazkur korxona va muassasalarning mutaxassislari baholovchi malakasiga ega boʻlmasdan turib baholash faoliyatiga oid qonun hujjatlarini buzgan holda baholashni amalga oshirishi hollari uchramoqda. Yaʼni mazkur korxona va muassasalar tomonidan baholash faoliyatini amalga oshirishga doir belgilangan litsenzion talab va shartlar bajarilmayapti.

Davlat hokimiyati va boshqaruvi organlari tomonidan baholash faoliyatini amalga oshirilishi baholash faoliyatining asosiy tamoyillaridan biri – baholovchi tashkilot va baholovchining mustaqilligi tamoyilini buzadi. Oʻzbekiston Respublikasi “Baholash faoliyati toʻgʻrisida”gi Qonunining 11-moddasiga muvofiq baholashni oʻtkazish davlatga toʻliq yoki qisman tegishli baholash obʼektlari bitim tuzishga jalb etilgan taqdirda baholashni oʻtkazish majburiydir. Shu munosabat bilan manfaatlar orasida ziddiyatlar kelib chiqish ehtimoli mavjuddir.

Baholash faoliyati toʻgʻrisidagi qonunchilikda baholovchi tushunchasi mavjud emasligi amalda shunday holatlarni yuzaga chiqarmoqdaki, yaʼni baholashni oʻtkazishda, jumladan baholash toʻgʻrisidagi hisobotni imzolashda baholovchi malakasiga ega boʻlmagan shaxslar ishtirok etmoqda va ularning baholash toʻgʻrisidagi hisobotlari sifatsiz va malakasiz tuzilgan.

Bundan tashqari, baholash faoliyati toʻgʻrisidagi qonunchilikda huquqni muhofaza qiluvchi organlar tomonidan oʻtkaziladigan tadbirlarda baholovchining ishtirok etishi tartibi mavjud emas.

Baholash faoliyatini amalga oshirishning jahon amaliyoti shuni koʻrsatmoqdaki, baholovchiga qoʻyiladigan eng asosiy talablardan biri bu uning baholash faoliyatidagi ish tajribasidir. Baholovchi boʻlishdan avval jismoniy shaxs muayyan muddat baholovchining yordamchisi boʻlib ishlashi lozim. Davlat mulki qoʻmitasi tomonidan baholovchi tashkilotlarini tekshirish amaliyoti shuni

ko'rsatdiki, ish stajiga nisbatan hech qanday normaning yo'qligi baholash faoliyatida tasodifiy kishilarning paydo bo'lishiga olib kelgan.

Yuridik shaxsning baholash bo'yicha buyurtmachi oldida sifatsiz baholash tufayli yetkazadigan ehtimoliy zarari uchun javobgarligi asosini yaratish maqsadida baholash tashkiloti tushunchasi kiritildi. Baholovchi tashkilotining rahbari faqat baholovchi bo'lishi lozimligi to'g'risidagi talab shuning uchun kiritildiki, u baholash faoliyatini anglashiga yordam beradi va o'z baholovchilarining ishini nazorat qilish imkonini beradi, va o'z navbatida, baholash ishlarining sifati ortadi.

Bunda baholovchi tashkilot ochiq aksiyadorlik jamiyatidan boshqa har qanday tashkiliy-huquqiy shaklda tashkil etilishi mumkin. Bu holat shu bilan bog'liqki, ochiq aksiyadorlik jamiyatining tashkiliy-huquqiy shakli ko'pincha aksiyalar egalarining o'zgarib turishini bildiradi, va o'z navbatida baholovchining mustaqilligi tamoyilining buzilishiga va manfaatlar to'qnashuviga sabab bo'ladi.

Shtatdagi baholovchilar soni bo'yicha talabning kiritilishi baholash tashkilotlarining yiriklashishiga va ularning baholash faoliyatini professional tarzda amalga oshirish bo'yicha ixtisoslashishlariga yo'naltirilgan.

Baholovchiga faqat bir baholash tashkilotining ta'sischisi bo'lishi mumkinligi to'g'risidagi talabning o'rnatilishi nosog'lom raqobat usulining qo'llanishiga yo'l qo'ymaslik, shuningdek manfaatlar to'qnashuvining oldini olishga yo'naltirilgan.

Fuqarolik javobgarligini majburiy sug'urta qilish talabining kiritilishi bir tarafdin baholash iste'molchilarining manfaatlarini himoya qilsa, ikkinchi tomondan baholash tashkilotiga shaxsiy mablag'lari etarli bo'lmaganda sifatsiz baholashni o'tkazgan taqdirda yetkazgan zararni qoplashga imkon yaratadi.

Baholash faoliyatini qamrab oluvchi barcha faoliyatlarni rivojlantirishga ko'mak berish maqsadida baholovchi tashkilotlarga bir qator baholash faoliyati bilan yonma-yon bo'lgan professional xizmatlarni amalga oshirish huquqi kiritildi.

Baholash natijalarini tekshirish mexanizmini va nizoli vaziyatlarni ko'rib chiqish tartibini belgilash maqsadida hisobotda aks ettirilgan ma'lumotlarning

ishonchliligi tushunchasi kiritildi. Ayni vaqtda baholash ob'ektlari bo'yicha tuzilgan baholash to'g'risidagi hisobotlarga nisbatan yuzaga keladigan nizoli vaziyatlarni hal qilish mexanizmi mavjud emas edi. Ushbu holatni tahlil qilish shuni ko'rsatmoqdaki, hozirgi paytgacha ko'p holatlarda bu xildagi nizolar nizolashayotgan taraflardan birining talabiga binoan ob'ektni qiymatini qaytadan baholanilishini o'tkazish yo'li bilan hal qilingan. Bundan qaytadan o'tkazilgan baholash ekspertiza, va ushbu qayta baholashni amalga oshiruvchi baholovchi esa ekspert deb atab kelingan. Biroq baholash faoliyati to'g'risidagi qonunchilikda ekspertiza va ekspert tushunchalari mavjud emas. Binobarin qanday jarayonni ekspertiza deb hisoblash va qanday baholovchi bunday ekspertizani o'tkazishi qonunan belgilanmagan. Bundan tashqari, nima narsa ekspertiza predmeti hisoblanishi, ya'ni umuman tasdiqlash ahamiyatiga ega hujjat hisoblanadigan baholash to'g'risidagi hisobot yohud uning biror-bir qismimi, masalan baholash ob'ekti yakuniy qiymati hajmi ekspertiza predmeti hisoblanishi to'g'risidagi norma mavjud emas. Shuningdek ekspertizani o'tkazishda tomonlarning mas'uliyati va javobgarligi qonunan belgilanmagan edi. Bu holat shunga olib kelganki, qayta baholashni o'tkazishga ko'pincha ekspert vazifasini bajarishga malakasi etarli bo'lmagan baholovchilar jalb etilardi. Qator hollarda ekspertiza shunchaki rasman va quyi professional darajada o'tkazilardi, o'tkazilayotgan ekspertizaning haqqoniyligi va shubhasizligi uchun baholovchining mas'uliyati etarlicha ta'minlanmagan. Ekspertizani shunchaki "buyurtma"ga o'tkazish hollari uchragan.

Ushbu holatlarning natijasi bir tarafdin baholovchining obro'si va jamiyatning bunday kasbga ishonchi pastga tushib ketdi, ikkinchi tomondan baholovchilar murakkab ob'ektlarni baholashdan bosh torta boshladilar.

Mamlakatimizda qo'llanilayotgan baholash faoliyatida yondashuvlarni tahlil qilishda bir qator kamchiliklar mavjudligi ayon bo'lmoqda:

- mamlakatimizda faoliyat yuritayotgan baholovchi korxonalar o'rtasidagi raqobat muhiti yaxshi emasligi;

- baholovchi korxonalarda baholash jarayonini uzoq vaqt davom etishi va aniqlik darajasi kamligi kuzatilmoqda. Buning asosiy sabablardan bittasi jahon talablariga javob beradigan dasturiy ta'minot bilan ta'minlanmaganligidir.

Ushbu muammolarni bartaraf etishda mamlakatimizda olib borilayotgan iqtisodiy islohotlar baholash faoliyatining rivojlanishiga va natijada baholanayotgan ob'ektlarning bozor qiymatini adolatli belgilashda o'z samarasini beradi.

Respublikada baholash faoliyatini rivojlanishga katta to'sqinlik qilinayotgan masalalardan biri baholovchi korxonalar o'rtasidagi raqobat muhitining sustligidir. Bu muammo bo'yicha yuqorida baholovchi korxonalar faoliyati tahlil qilinganda o'z aksini topdi. Tahlil jarayonida yana shu narsa ayon bo'ldiki, baholovchi korxonalarning o'z xududlarida boshqa korxonalarga nisbatan bu bozorda monopol muhitini yaratilganligini ko'rishimiz mumkin. Bundan tashqari ko'char mulklarni baholovchi korxonalarning ko'rsatkichlari, ya'ni baholash bozoridagi ko'rsatgan xizmatlar xajmi, ko'rsatilgan xizmatlardan olgan sof foydasi bo'yicha baholashning boshqa sohalari bilan faoliyat yuritadigan korxonalarning ko'rsatkichlaridan ancha pastligi namayon bo'ldi.

Fikrimizcha, baholash faoliyatini tizim sifatida rivojlantirishning asosiy yo'nalishlari quyidagicha:

- baholashga oid qonun hujjatlari ba'zasini rivojlantirish;
- baholash sub'ektlari (baholovchi tashkilotlar, jumladan, baholovchilarning o'zlari)ni rivojlantirish;
- baholash uchun zarur axborot manbalarini rivojlantirish;
- litsenziya beruvchi organ faoliyatini rivojlantirish;
- o'quv muassasalarida baholovchilarni tayyorlash va malakasini oshirish ishlarini rivojlantirish;
- professional jamoat tashkilotlarini rivojlantirish;
- baholash buyurtmachilari (jumladan davlat)ni rivojlantirish;
- baholash natijalaridan foydalanuvchilarni rivojlantirish.

Bunda quyidagi vazifalarni amalga oshirishni o'z ichiga oladi:

- har bir elementni rivojlantirish maqsadlarini baholash faoliyati tizimini rivojlantirishdan iborat yagona maqsad sifatida birlashtirish;
- baholash faoliyati tizimi bilan turdosh sohalar (buxgalteriya hisobi, audit, moliyaviy hisobot, kadastr faoliyati, bank faoliyati, sug'urta va boshqalar) o'rtasidagi aloqalarni rivojlantirish;
- baholash faoliyati tizimi boshqarilishini tashkil etish;
- Respublika mintaqalarida baholash faoliyati tizimini rivojlantirish.

Bundan ko'rinadiki mamlakatimizda baholovchilar o'rtasidagi raqobatni kuchaytirishga qaratilgan me'yoriy xujjatlarni ishlab chiqish va amaliy ishlarni olib borish kerak. Ko'char mulklarni baholash bilan shug'ullanadigan korxonalarning faoliyatini yanada takomillashtirish, ulardagi baholovchilarning bilim malakalarini oshirish lozim. Bu kamchilikni yuzaga kelishida yuqorida ta'kidlaganimizdek ko'char mulklar bo'yicha milliy standartlarning yo'qligi va uslubiy qo'lanmalarning mavjud emasligidir.

Baholash bo'yicha mahalliy bozorni rivojlantirish hamda ayrim masalalarga e'tiborni kuchaytirish zarurligiga keyingi paytlarda katta urg'u berilmoqda. Xususan, baholovchi tashkilotlar bilan hamkorlikdagi ishlarni jonlantirish, biznesni, ko'chmas mulkni, mashina-uskunalarini va boshqa aktivlarni "Baholash bo'yicha hisobot"larning yagona nusxasini tatbiq etish choralarini ko'rish, sohaga daxldor me'yoriy-huquqiy hujjatlarning xatlovini olib borish va baholovchilarni sertifikatlashtirishning takomillashgan uslubiyotini ishlab chiqish, hududlardagi baholovchi tashkilotlar faoliyat darajasini oshirish kabi bir qator vazifalar hozirgi kunning dolzarb masalalaridan hisoblanadi.

O'zbekiston Respublikasining Xususiylashtirilgan korxonalarga ko'maklashish va rakobatni rivojlantirish davlat ko'mitasi va unga qarashli tarkibiy tuzilmalarning o'tgan 2015 yil yakunlaridagi ish faoliyati bo'yicha bergan ma'lumotlarga ko'ra, mazkur hisobot davrida baholash faoliyatini litsenziyalash bo'yicha ekspert komissiyasi tomonidan 32 ta yuridik shaxsdan tushgan materiallar ko'rib chiqilgan, 22 ta litsenziya berilgan. Jami bo'lib, 2016 yilning 1 yanvar

holatiga 211 ta litsenziya berilib, shundan 183 tasi amalda (155 tasi biznesni baholash, 26 tasi ko‘char mulkni baholash, 2 tasi ko‘chmas mulkni baholash), 28 ta litsenziyaning harakati to‘xtatilgan⁴².

O‘zbekiston Respublikasida malaka sertifikatiga ega bo‘lgan baholovchilar (jismoniy shaxslar) 04.05.2015 yil holatida jami 636 nafar bo‘lgan bo‘lsa, 24.11.2016 yilga kelib ularning soni 752 nafarga oshdi. Litsenziyaga ega bo‘lgan baholovchi tashkilotlar (yuridik shaxslar) esa bu davrda mos ravishda 163 tadan 195 taga o‘sdı (3.1-jadval).

3.1-jadval

O‘zbekiston Respublikasida malaka sertifikatiga ega bo‘lgan baholovchilar (jismoniy shaxslar) va litsenziyaga ega bo‘lgan baholovchi tashkilotlar (yuridik shaxslar) to‘g‘risida ma‘lumot⁴³

Ko‘rsatkichlar	Malaka sertifikatiga ega bo‘lgan baholovchilar (jismoniy shaxslar)		Litsenziyaga ega bo‘lgan baholovchi tashkilotlar (yuridik shaxslar)	
	04.05.2015y.	24.11.2016y.	04.05.2015y.	24.11.2016y.
Andijon viloyati	53	65	12	14
Buxoro viloyati	42	43	14	15
Jizzax viloyati	19	24	3	3
Navoiy viloyati	18	22	4	5
Namangan viloyati	47	57	7	10
Samarqand viloyati	35	59	11	11
Sirdaryo viloyati	10	10	3	1
Surxondaryo viloyati	13	16	1	3
Toshkent shahri	210	233	71	92
Toshkent viloyati	39	48	2	2
Farg‘ona viloyati	53	62	13	14
Xorazm viloyati	34	41	9	9
Qashqadaryo viloyati	30	37	5	7
Qoraqolpog‘iston Resp.	33	35	8	9
O‘zbekiston Resp.	636	752	163	195

Baholash faoliyatini yanada takomillashtirish va mavjud kamchiliklarni bartaraf kilish maqsadida so‘nggi yillarda yurtimizda jumladan poytaxtimizda juda ko‘p amaliy tadbirlar, davra suxbatlari, konferensiyalar va xorijlik mutaxassislar bilan turli xildaga anjuman va seminar-treyningslar muntazam ravishda o‘tkazilib kelinmoqda. Bu esa tabiiyki o‘zining ijobiy samarasini ko‘rsatmoqda.

⁴² www.gki.uz sayti ma‘lumotlari.

⁴³ www.gki.uz sayti ma‘lumotlari asosida muallif tomonidan hisoblangan.

Baholash faoliyati tizimi bilan turdosh sohalar (buxgalteriya hisobi, audit, moliyaviy hisobot, kadastr faoliyati, bank faoliyati, sug'urta va boshqalar) o'rtasidagi aloqalarni rivojlantirishning asosiy vazifalari turdosh sohalar taraqqiyotini hisobga olgan holda baholash faoliyati tizimini rivojlantirishdan iborat.

Baholash faoliyatini takomillashtirishdagi yana bir o'ta muhim yo'nalish - bakalavriat, magistratura orqali respublikamiz uchun mutaxassislarni - baholashning zamonaviy usullarini chuqur biladigan va xalqaro talablarga javob beradigan malakali baholovchilarni tayyorlash o'ta dolzarb masaladir.

Respublika mintaqalarida baholash faoliyati tizimini rivojlantirishning asosiy vazifasi barcha viloyatlarda baholash faoliyati bir maromda va barqaror yuksak darajada rivojlanishini ta'minlashdan iborat.

Mamlakatimizda ko'chmas mulk qiymatini baholash xizmatlari faoliyatining ahamiyatini yanada oshirish maqsadida quyidagi holatlarga alohida e'tibor qaratishni maqsadga muvofiq deb hisoblaymiz.

- baholash xizmatlari va munosabatlarini tartibga soluvchi qonunchilik-huquqiy va me'yoriy hujjatlarni, xususan, baholashning milliy standartlarini takomillashtirish;

- turar va noturar joy ko'chmas mulklarini baholash metodologiyasi va amaliyotining ahamiyati va samaradorligini oshirish;

- yuqori malakali baholovchi mutaxassislar, ekspertlarni tayyorlash va qayta tayyorlash va malakasini oshirish;

- baholash jarayonlarini amalga oshirish nazariyasi va metodologiyasiga oid ko'plab o'quv qo'llanma va darsliklar, ilmiy maqolalar nashr ettirish;

- baholash faoliyati va munosabatlari samaradorligini oshirish.

O'zbekiston iqtisodiyotini modernizatsiyalash sharoitida baholash xizmatlari institutini tashkiliy-huquqiy asoslarini takomillashtirish orqali milliy iqtisodiyotdagi ahamiyatini yanada oshirish lozim.

Yuqoridagi ma'lumotlardan ko'rinib turganidek, respublikamizning barcha hududlarida baholovchilar mavjud, lekin bu tabiiy ravishda etarli emas, hatto ayrim

viloyatlarda baholovchilar etishmayapti. Bunday sabablardan biri baholovchilar etarli darajada tajribaga ega emasliklari hamda baholash faoliyatiga oid qonun va qonun osti normativ hujjatlarni mukkamal tahlil qila olmasliklari ularni bilim va malaka saviyasi darajalari pastligini ko'rsatmoqda.

Buning oqibatida masalan, Qashqadaryo, Navoiy, Jizzax, Sirdaryo viloyatlarida malaka imtihonlaridan o'tish ko'rsatkichlari talab darajasida bo'lmayapti. Vaholanki, Prezident qaroriga muvofiq, qo'yilayotgan qat'iy va yangi talablardan biri baholovchilar nafaqat avvalo oliy ma'lumotga ega bo'lishi zarur, balki ularning mustaqil va muntazam ravishda izlanishlari, bilimlarini kasbiy faoliyat doirasida bo'layotgan o'zgarishlarga moslab oshirib borishlari, hamda baholash faoliyatiga oid qonun va qonun osti normativ hujjatlarni mukkamal tahlil qila olishlari talab etiladi.

3.2. Noturar joylar qiymatini baholashning huquqiy-me'yoriy bazasini takomillashtirish

Ko'chmas mulk qiymatini adolatli baholash va ularning ob'ektiv bozor narxini shakllantirish hamda buning asosida ular bahosi va narxining o'zaro ekvivalentligini talab darajasida ta'minlash bilan bog'liq muammolarini yechimini topish O'zbekiston uchun muhim ahamiyatga ega bo'lib, baholash faoliyatini samarali rivojlantirish taraqqiyotning "o'zbek modeli" negizida davlat tomonidan bosqichma-bosqich va izchil amalga oshirilayotgan makroiqtisodiy siyosat doirasida amalga oshirilishini taqozo etadi.

Iqtisodiyotda tarkibiy islohotlarni chuqurlashtirish va uni modernizatsiya qilish natijasida yangi kasb – baholovchilar faoliyatining yuzaga kelishiga sabab bo'ldi. Yangi xizmatga bo'lgan talabning o'sishi bilan birga, bu borada baholash jarayonining huquqiy-me'yoriy bazasi yaratildi, davlat organlari tomonidan mulkni baholash milliy standartlari joriy qilindi. Noturar joy sifatida ko'chmas mulkni baholash xususiylashtirish, ishonchli boshqaruviga o'tkazish, shuningdek ijaraga

berish va sotish jarayonlarida, milliylashtirishda, sotib olish, ipoteka kreditlashda va ustav jamg'armalarini ulushlar orqali shakllantirishda muhim o'rin tutadi.

O'zbekiston Respublikasida baholash faoliyatini rivojlantirish masalalarining nazariy va amaliy asoslarini o'rganish, mulkni bozor qiymatini aniqlash, baholash faoliyatini rivojlantirish, shuningdek, ko'chmas mulk ob'ekti hisoblangan noturar joylar bozor qiymatini baholashning ham huquqiy-me'yoriy bazasini shakllantirish va rivojlantirish hisoblanadi.

O'zbekistonda ko'chmas mulk qiymatini baholashning tashkiliy-huquqiy asoslari amalga oshirilayotgan iqtisodiy islohotlar va davlat mulkini bosqichma-bosqich davlat tasarrufidan chiqarish jarayonlarining chuqurlashuviga muvofiq tarzda rivojlanmoqda. Hozirgi vaqtda bu asoslar qonun va qonun osti hujjatlari, ko'chmas mulk qiymatini baholash standartlarining milliy tizimi va boshqaruv organlarining boshqa tartibga soluvchi hujjatlari bilan namoyon etilgan.

O'zbekiston Respublikasi Konstitutsiyasining 53-moddasida bozor munosabatlarini mamlakatimiz iqtisodiyotining negizini xilma-xil shakllardagi mulk tashkil etishi mustaxkamlab qo'yildi.

O'zbekistonda baholash faoliyatining shakllanishi uning huquqiy-me'yoriy asosini yaratish va takomillashtirish bilan bir vaqtda olib borilmoqda. Yaratilgan huquqiy asoslarda baholash faoliyatining tartibga solinishi alohida o'rin tutadi. U «baholovchilar xizmatlarining sifatini oshirishga va ularning baholovchilarning kasbiy hamjamiyati yoki davlat organlari tomonidan yoxud birgalikda belgilanadigan ma'lum bir mezonlarga mos kelishiga yo'naltirilgan chora-tadbirlar va tartiblar tizimini⁴⁴» o'zida namoyon qiladi.

Bunday tartibga solish quyidagilarni o'z ichiga oladi:

- baholashga nisbatan yondashuv va talablarni aniqlash, ular, odatda baholash andazalarida ifodalanadi;
- baholovchining mustaqilligi bilan bog'liq bo'lgan uning axloqiy-etik xususiyatlariga nisbatan talablarni aniqlash, ular kasb etikasi kodekslarida ifodalanadi;

⁴⁴ O'zbekiston Respublikasining "Baholash faoliyati to'g'risida"gi Qonuni, 1999 yil 19 avgust. [www. Lex.uz](http://www.lex.uz).

- baholovchi kasb mahorati darajasiga va amaliy ish tajribasiga nisbatan talablarni aniqlash, ular kasbiy malakaga nisbatan qo'yiladigan talablarda ifodalanadi.

Mamlakatimizda ko'chmas mulk qiymatini baholash faoliyatini yo'lga qo'yish, uni tubdan joriy qilish va takomillashtirish maqsadida bir qator me'yoriy hujjatlar: qonunlar, Prezident qarorlari, Vazirlar Mahkamasi qarorlari, Davlat mulkini boshqarish organlari qarorlari qabul qilindi. Jumladan, baholash faoliyatining tubdan joriy qilish, uni yo'lga qo'yish maqsadida 1999 yil 19 avgustda "Baholash faoliyati to'g'risida" Qonun qabul qilindi. Bundan tashqari, O'zbekiston Respublikasi Prezidentining 2008 yil 24 apreldagi "Baholovchi tashkilotlar faoliyatini yanada takomillashtirish va ko'rsatilayotgan xizmatlar sifati uchun ularning mas'uliyatini oshirish to'g'risida" PQ-843-son qarori, Vazirlar Mahkamasining 2003 yil 8 maydagi 210-sonli "Baholash faoliyatini litsenziyalash to'g'risida"gi Qarori, va shu qaror asosida ishlab chiqilgan "Baholash faoliyatini litsenziyalash" to'g'risida Nizom, 1998 yil 21 yanvardagi 18-sonli "Jismoniy shaxslarga mulk huquqi tegishli bo'lgan bino va inshootlar bo'yicha ro'yxatga olish-baholash ishlarini amalga oshirish to'g'risida" qarori, 2009 yil 21 dekabrda "Mol-mulkni baholash standartlarini ishlab chiqish, tasdiqlash, ularga o'zgartirish va qo'shimchalar kiritish tartibi to'g'risidagi nizomni tasdiqlash haqida"gi qarori, 2008 yil 28 iyuldagi "Baholash to'g'risidagi hisobotlarning haqqoniyligini ekspertizadan o'tkazish mexanizmini tasdiqlash haqida" qarori, O'zbekiston Respublikasi Vazirlar Mahkamasining 2014 yil 7 yanvardagi "Ko'chmas mulkka bo'lgan huquqlarni davlat ro'yxatidan o'tkazish tartibini takomillashtirish to'g'risida"gi 1-sonli Qarori va boshqa bir qator me'yoriy hujjatlar qabul qilingan.

Mulk qiymatini baholashni tashkil etishda O'zbekiston Respublikasining «Baholash faoliyati to'g'risida»gi Qonuni alohida o'rin tutadi, unda baholash faoliyati, baholash ob'ektlari, baholash ob'ekti qiymatning turlari va ularni ko'llash sohalari tushunchalari bilan bog'liq masalalarning keng doirasi qonun yo'li bilan

tartibga solish mexanizmlari izohlangan⁴⁵. Qonunda «baholash ob'ektining bozor qiymati» (7-modda) va «baholash ob'ektining bozornikidan farqlanuvchi qiymati» (8-modda) tushunchalari muhim hisoblanadi.

Qonunda baholash standartlari aniq ifodalangan bo'lib (9-modda), ular quyidagilarni belgilaydi:

- baholash tushunchalari va tamoyillarini;
- baholash faoliyatida qo'llaniladigan atamalar va ta'riflarni;
- qiymat turlariga qo'yiladigan talablarni;
- boshlang'ich axborotga qo'yiladigan talablarni;
- baholashni o'tkazish tartibini;
- baholash usullarini qo'llanish xususiyatlarini;
- baholash natijalarini rasmiylashtirishga qo'yiladigan talablarni;
- boshqa talablarni.

Bozor iqtisodiyoti sharoitlaridagi ko'chmas mulkni baholashning xalqaro me'yorlari talablariga aynan o'xshash ko'chmas mulk ob'ektlarini baholashning amaldagi tizimi O'zbekistonda mavjud emas edi.

Mavjud me'yoriy usullar ikkilamchi bozor talablariga javob bermaydi, xorijiy investitsiyalarni hisobga olmaydi, tadbirkorlik muhitini rivojlantirish va bozor sharoitlariga mos kelmaydi.

Ko'chmas mulkni baholash milliy standart (KMBMS)larining umuman yangi tizimini yaratish uchun asosiy shart-sharoitlar va talablar quyidagilardan iborat:

- rivojlanayotgan mamlakatning iqtisodiy sharoitlari;
- o'tish davrida xatolarga yo'l qo'ymaslik;
- ko'chmas mulkni baholash bilan bog'liq fan va texnikadagi barcha yangiliklarni tadbiq etish;
- to'plangan xalqaro tartibdan foydalanish;
- standartlarning ishlab chiqilishi zamonaning maqsadigina emas, balki talabi hamdir.

⁴⁵ O'zbekiston Respublikasining "Baholash faoliyati to'g'risida"gi qonuni. O'zbekiston Respublikasi qonun hujjatlari to'plami, 2009 y. 15-son, 178-modda.

KMBMSning bosh yoʻnalishi tashkilotlar, korxonalar va baholovchi-mutaxassislarining mustaqilligi va tashabbuskorligi rivojlanishi sharoitidagi turar va noturar joy koʻchmas mulkini xolisona baholash hamda isteʼmolchilarning huquq va manfaatlarini himoya qilishdan iborat.

Ham xorijiy tajribadan, ham mamlakatimizdagi oʻziga xos shart- sharoitdan kelib chiquvchi Oʻzbekiston Respublikasi uchun koʻchmas mulkni baholash milliy standartining quyidagi xususiyatlarini va xulosalarni taʼkidlab oʻtish zarur:

- deyarli barcha mamlakatlarda koʻchmas mulk kadastri boʻyicha hujjatlar tuzilib, kompyuterlarga kiritilgan. Ular texnik standartlar asosida muntazam aniqlashtiriladi, yangilanadi va koʻchmas mulk monitoringi darajasiga yetkaziladi;

- chet elda koʻchmas mulkni baholash, texnik standartlar va meʼyoriy-xuquqiy negiz asosida obʼektni xolisona, malakali va mustaqil baholash maqsadida mustaqil, nodavlat organlar tomonidan amalga oshiriladi;

- koʻchmas mulkni baholash, mustaqil sugʻurta kompaniyasi ishtirokida, turli falokatlar roʻy berganida mulkning sugʻurtaviy taʼminlanishiga imkon yaratadigan sugʻurta summasini maʼlum qilish bilan birga amalga oshiriladi;

- texnik standartlar respublikaning qonuniy-huquqiy negiziga asoslangan, texnik meʼyor va qoidalar hamda rayonlarning zilzilaviy koʻrsatkichlari, mintaqamizning yerlari, tuproq sharoitlari xususiyatlari hisobga olingan;

- imorat va inshootlarni baholashda ularniig hozirgi kundagi texnik holati: mustahkamligi, bikrligi, ustivorligi, ishonchliligi hamda zilzilabardoshliklar asos qilib olingan.

Oʻzbekiston Respublikasida baholash faoliyati soʻnggi yillarda sezilarli darajada aniq va ahamiyatli natijalarga erishdi. Mulk qiymatini baholashning xalqaro staandardlariga asoslangan holda mamlakatimizda 13ta Oʻzbekiston Respublikasi mulkni baholash milliy standarti (MBMS) yaratildi va baholash faoliyatida majburiy qoʻllanish sharti bilan tegishli davlat organlarida tasdiqlanib qabul qilindi. Ulardan biri Oʻzbekiston Respublikasi Davlat mulk qoʻmitasining 2009 yil 12 oktyabrdagi 01/19-18/21-sonli Qarori bilan tasdiqlangan 10-son MBMS. «Koʻchmas mulk qiymatini baholash» milliy standartidir. Ushbu standart

va uning ilovasida berilgan uslubiy ko'rsatmalari asosida mamlakatimizda ko'chmas mulk qiymati baholanishi amalga oshiriladi.

Mazkur 10-son MBMS «Baholash faoliyati to'g'risida»gi Qonuniga, O'zbekiston Respublikasi Prezidentining 2008 yil 24 apreldagi PQ-843-sonli Qaroriga muvofiq O'zbekiston Respublikasidagi baholash faoliyatini normativ jihatdan tartibga solinishini belgilaydi.

10-son MBMSning maqsadi ko'chmas mulk qiymatini baholashning atama va tushunchalarni, axborotga qo'yiladigan talablarni, baholashni amalga oshirish tartibini, baholash yondashuvlari va usullarini, baholash natijalarini rasmiylashtirishga qo'yiladigan talablarni o'rnatuvchi normalari va qoidalarini belgilashdir.

Bo'sh turgan (yaxshilanmagan) yer uchastkalari va imorat qurilgan yer uchastkalari (yaxshilashlar amalga oshirilgan yer uchastkalari) kabi ko'chmas mulk ob'ektlari 10-son MBMS qoidalarini tatbiq etiladigan baholash ob'ektlari hisoblanadi.

Baholash ob'ektlari qiymati ularga bo'lgan mulkiy (ashyoviy va majburiyat) huquqlar, ularga boshqa shaxslar huquqlarining yuklanishi va mazkur huquqlarga doir cheklashlarni hisobga olgan holda aniqlanadi.

Mazkur 10-son MBMS baholovchi tashkilotlar, baholovchilar hamda baholash xizmatlarining buyurtmachilari uchun mo'ljallangan va ko'chmas mulk qiymatini baholash bo'yicha xizmatlar ko'rsatishda va ko'chmas mulk qiymatini baholash to'g'risidagi hisobotlarning ishonchliligini tekshirishda qo'llanilishi majburiydir. Mazkur milliy standart xususiylashtirish maqsadida ko'chmas mulkni baholashda, shuningdek mazkur maqsadda amalga oshiriladigan baholash to'g'risidagi hisobotlarning ishonchliligini tekshirishda qo'llanilmaydi.

Baholash faoliyatini tartibga solish bo'yicha qanchalik me'yoriy hujjatlar ishlab chiqilmasin mamlakatimizda bu faoliyat bo'yicha hali hanuz kamchilik mavjud. Jumladan, baholovchilar tomonidan etarli bilim malaka ega emasligi, mas'uliyatni his qilmasligi, baholanayotgan ob'ektlarni yuzaki yondashgan holda baholanishi natijada mulklarning xaqiqiy qiymati buzilib, mamlakatimiz iqtisodiy

taraqqiyotiga salbiy ta'sir ko'rsatib kelmoqda. Shu kamchiliklarni oldini olish maqsadida yuqorida zikr etilgan O'zbekiston Respublikasi Prezidentining PQ-843-son qarori qabul qilindi. Bu qarorda quyidagilar ko'rsatib o'tilgan: "Ayni vaqtda baholovchi tashkilotlarning amaliy faoliyati o'sib borayotgan zamonaviy talablarni qoniqtirmayapti. Baholash ishlari bir qator hollarda yuzaki va past professional darajada o'tkazilmoqda, xususiylashtiriladigan ob'ektlarning haqiqiy qiymati va ko'rsatiladigan xizmatlarning sifati xolisona baholanishi uchun baholovchi tashkilotlarning zarur darajadagi mas'uliyati ta'minlab berilmayapti. "Baholash faoliyati to'g'risida" O'zbekiston Respublikasining Qonuniga muvofiq va mustaqil baholash tizimini yanada rivojlantirish, baholash xizmatlarining professional saviyasi hamda sifatini oshirish, baholovchi tashkilotlar faoliyatini tartibga solishning samarali usullarini tatbiq etish, baholash ishlarining natijalari va xolisligi bo'yicha ularning mas'uliyatini kuchaytirish maqsadida..."⁴⁶

Ushbu qarorda, baholovchilar mas'uliyatini oshirish, ularga berilgan litsenziya bekor qilinib, litsenziya talablariga o'zgartirishlar kiritilib, boshqatdan baholovchi korxonalarga faoliyat yuritish bo'yicha litsenziyalar berish tartibi yo'lga qo'yish ko'rsatib o'tilgan.

Ushbu PQ-843-son qaroridan so'ng baholash faoliyatini tartibga solish va uni nazorat qilishga qat'iy e'tibor berildi. Bir qator me'riy hujjatlarga o'zgartirishlar qiritildi. Jumladan, O'zbekiston Respublikasining "Baholash faoliyati to'g'risida"gi Qonuniga, Vazirlar Mahkamasining "Baholash faoliyatini litsenziyalash to'g'risida"gi qarori va uning nizomiga va boshqa bu sohaga mas'ul bo'lgan (Davlat mulk qo'mitasi, Moliya vazirligi va boshqa) organlar qarorlari va me'yoriy hujjatlariga o'zgartirishlar kiritildi. Mazkur qaror bo'yicha "ko'chmas mulkni (mulkiy kompleks sifatidagi korxonalardan tashqari) baholovchi tashkilotlar - eng kam oylik ish haqining kamida 2000 baravariga teng miqdorda ustav kapitaliga va kamida uchta baholovchi shtatiga ega bo'lishi kerak", deb

⁴⁶ O'zbekiston Respublikasi Prezidentining 2008 yil 24 apreldagi "Baholovchi tashkilotlar faoliyatini yanada takomillashtirish va ko'rsatilayotgan xizmatlar sifati uchun ularning mas'uliyatini oshirish to'g'risida" PQ-843-son qarori. O'zbekiston Respublikasi qonun hujjatlar to'plami, 2008 y, 18-son, 145-modda.

belgilandi. Bunda ustav kapitalining kamida 30 foizi pul mablag‘laridan iborat bo‘lishi kerak.

Baholash standartlari baholovchilar o‘z mahsulotini u asosida baholashi lozim bo‘lgan sifatning minimal darajasinn ko‘rsatadi. Baholardan foydalanuvchilar, o‘z navbatida, baholovchining chuqur bilimiga egaligi, shuningdek, u tomondan kasbiy va etika standartlarga amal qilinishiga nisbatan o‘zlarining oqilona umidlarini o‘lchash uchun bazaga ega bo‘lishadi. Hozirgi vaqtda O‘zbekiston Respublikasida baholash faoliyatining me‘yoriy-huquqiy asosi baholashning xalqaro standartlari talablari bilan uzviy bog‘langan.

Baholash faoliyatini takomillashtirishdagi yana bir o‘ta muhim yo‘nalishi - bakalavriat, magistratura ta‘limi orqali respublika uchun mutaxassislarni, baholashning zamonaviy usullarini chuqur biladigan va xalqaro talablarga javob beradigan malakali baholovchilarni sifatli tayyorlashni yanada takomillashtirish lozim desak, aslo mubolag‘a bo‘lmaydi.

Xulosa qilib aytiganda, O‘zbekistonda hozirgacha bozor iqtisodiyoti sharoitida baholashning xalqaro me‘yorlari talablariga mos keladigan ko‘chmas mulklarni baholash tizimi shakllangani yo‘q. Mavjud me‘yoriy hujjatlar ikkilamchi bozor talablariga to‘liq javob bermaydi va bozor iqtisodiyoti rivojlanishida muhim omil hisoblangan xorijiy investitsiyalar tushumini hisobga olmaydi. Baholash ishlarining shu va boshqa muammolari O‘zbekistonda baholash faoliyatini rivojlantirish, uning tashkiliy va uslubiy asoslarini takomillashtirish va rivojlantirishni talab etadi.

III bob bo‘yicha xulosa

Mamlakatimizda ko‘chmas mulk qiymatini baholash xizmatlari faoliyatining ahamiyatini yanada oshirish maqsadida quyidagi holatlarga alohida e‘tibor qaratish maqsadga muvofiq deb hisoblaymiz.

- baholash xizmatlari va munosabatlarini tartibga soluvchi qonunchilik-huquqiy va me'yoriy hujjatlarni xususan baholashning milliy standartlarini takomillashtirish;

- turar va noturar joy ko'chmas mulklarini baholash metodologiyasi va amaliyotining ahamiyati va samaradorligini oshirish;

- yuqori malakali baholovchi mutaxassislar, ekspertlarni tayyorlash va qayta tayyorlash va malakasini oshirish;

- baholash jarayonlarini amalga oshirish nazariyasi va metodologiyasiga oid o'quv qo'llanma va darsliklar, ilmiy maqolalarni ko'plab nashr ettirish;

- baholash faoliyati va munosabatlari samaradorligini oshirish.

O'zbekiston iqtisodiyotini modernizatsiyalash sharoitida baholash xizmatlari institutini tashkiliy huquqiy asoslarini takomillashtirish orqali milliy iqtisodiyotdagi ahamiyatini yanada oshirish lozim.

Baholash standartlari baholovchilar o'z mahsulotini u asosida baholashi lozim bo'lgan sifatning minimal darajasinn ko'rsatadi. Baholardan foydalanuvchilar, o'z navbatida, baholovchining chuqur bilimga egaligi, shuningdek, u tomondan kasbiy va etika standartlarga amal qilinishiga nisbatan o'zlarining oqilona umidlarini o'lchash uchun bazaga ega bo'lishadi. Hozirgi vaqtda O'zbekiston Respublikasida baholash faoliyatining me'yoriy-huquqiy asosi baholashning xalqaro standartlari talablari bilan uzviy bog'langan.

Baholash faoliyatini takomillashtirishdagi yana bir o'ta muhim yo'nalishi - bakalavriat, magistratura ta'limi orqali respublikamiz uchun mutaxassislarni, baholashning zamonaviy usullarini chuqur biladigan va xalqaro talablarga javob beradigan malakali baholovchilarni sifatli tayyorlashni yanada takomillashtirish lozim.

O'zbekistonda hozirgacha bozor iqtisodiyoti sharoitida baholashning xalqaro me'yorlari talablariga mos keladigan ko'chmas mulklarni baholash tizimi shakllangani yo'q. Mavjud me'yoriy hujjatlar ikkilamchi bozor talablariga to'liq javob bermaydi va bozor iqtisodiyoti rivojlanishida muhim omil hisoblangan xorijiy investitsiyalar tushumini hisobga olmaydi. Baholash ishlarining shu va

boshqa muammolari mamlakatimizda baholash faoliyatini rivojlantirish, uning tashkiliy va uslubiy asoslarini takomillashtirish va rivojlantirishni talab etadi.

XULOSA VA TAKLIFLAR

Noturar joy binolari qiymatini baholash metodologiyasi va amaliyotini rivojlantirish masalalari yuzasidan o'tkazilgan tadqiqot natijalari asosida amaliy xulosa va tavsiyanomalar ishlab chiqildi. Ularning mohiyati asosan quyidagilardan iborat:

1. Jamiyatda mavjud ehtiyojlarning turli-tumanligi uchun ularni har tomonlama qondirishda turli mulk shakllarining birgalikdagi mulkiy munosabatlar majmuasida ularga egalik huquqi qiymatini baholash faoliyati ham muhim rol o'ynaydi.

2. Baholash ob'ekti sifatida, ko'chmas mulk – bu kenglikda belgilangan o'rtnashgan joyiga ega bo'lgan jismoniy ob'ektlar va ular bilan ham er osti, ham er usti bo'yicha chambarchas bog'liq bo'lgan yoki xizmat ko'rsatuvchi predmet hisoblangan barcha narsalar, shuningdek, ob'ektlarga egalik qilish bilan bog'liq huquqlar, manfaatlar va foydalardir

3. Bizning fikrimizcha, noturar joy ko'chmas mulki – bu ishlab chiqarish, xizmat ko'rsatish va moddiy boyliklarni saqlash hamda turli shakldagi tadbirkorlik faoliyatini amalga oshirish uchun mo'ljallangan yoki qayta moslashtirilgan mulkchilikning turli shakllari qaramog'idagi qurilish-arxitektura ob'ektlaridir

4. O'zbekistonda ko'chmas mulk qiymatini, shuningdek, uning tarkibiy qismi hisoblangan noturar joylarni baholash faoliyatini rivojlanishida xorijiy tajribalar juda katta ahamiyatga egadir. Ularni o'rganish va keng miqyosda foydalanish xususilashtirish jarayonlarini hamda baholash faoliyatini yanada takomillashtiradi.

5. Dissertatsiyaning ikkinchi bobida Toshkent shahridagi noturar joy ko'chmas mulk bozorining joriy holati tahlil qilindi hamda tadqiqot uchun tanlangan ob'ekt, noturar joy ko'chmas mulk ob'ekti Toshkent shahri SHayxontoxur tumanining Navoiy ko'chasida, shaharning nufuzli ish tumanida joylashgan “Trastbank” XABning besh qavatli binosining erto'la qismini, besh

qavatli korpusning 1,2, va 3 qavatlarini o‘z ichiga olgan qismini ijarachi tomonidan sotib olinishi uchun baholash ishlarining hisoblashlari keltirildi.

6. Ob’ekt harajatli, qiyosiy va daromad yondashuv usullarida baholandi. Ob’ektni harajatli usul bilan baholaganda avval uning qurilish qiymati aniqlandi, so’ngra binoning jismoniy eskirishi aniqlandi. Binoni harajatli usulda baholangan qiymati 566 758 150 so‘mni tashkil etdi. Ob’ektning qiyosiy yondashuv orqali aniqlangan qiymati esa, 1 018 223 200 so‘mni tashkil etdi. Mazkur ob’ekt daromad yondashuvining daromadni kapritallashtirish usuli bilan hisoblanganda bozor qiymati 199 282 000 so‘mdan iborat bo‘ldi.

7. Baholashning turli yondashuvlari yordamida olingan natijalarni o‘lchash va taqqoslash yo‘li bilan baholash ob’ektining yakuniy qiymati mantiqiy muvofiqlashtirish usuli bilan aniqlandi.

8. Tadqiqot ob’ekti bo‘lgan, Toshkent shahridagi noturar joy ko‘chmas mulk bozorining joriy holati tahlil qilindi hamda tadqiqot uchun tanlangan ob’ekt, noturar joy ko‘chmas mulk ob’ekti Toshkent shahri Shayxontoxur tumanining Navoiy ko‘chasida, shaharning nufuzli ish tumanida joylashgan “Trastbank” XABning besh qavatli binosining yerto‘la qismini, besh qavatli korpusning 1, 2 va 3 qavatlarini o‘z ichiga olgan qismini ijarachi tomonidan sotib olinishi uchun aniqlangan bozor qiymati 591 954 600 so‘mni tashkil etdi.

Mamlakatimizda ko‘chmas mulk qiymatini baholash xizmatlari faoliyatining ahamiyatini yanada oshirish maqsadida quyidagi tavsiyaviy holatlarga alohida e’tibor qaratish maqsadga muvofiq deb hisoblaymiz:

1. Baholash xizmatlari va munosabatlarini tartibga soluvchi qonunchilik-huquqiy va me’yoriy hujjatlarni xususan baholashning milliy standartlarini takomillashtirish hamda turar va noturar joy ko‘chmas mulklarini baholash metodologiyasi va amaliyotining ahamiyati va samaradorligini oshirish;

2. Yuqori malakali baholovchi mutaxassislar, ekspertlarni tayyorlash va qayta tayyorlash, malakasini oshirish hamda baholash jarayonlarini amalga oshirish nazariyasi va metodologiyasiga oid o‘quv qo‘llanma va darsliklar, ilmiy

maqolalarni ko‘plab nashr ettirish, shuningdek, baholash faoliyati va munosabatlari samaradorligini oshirish;

3. O‘zbekiston iqtisodiyotini modernizatsiyalash sharoitida baholash xizmatlari institutini tashkiliy huquqiy asoslarini takomillashtirish orqali milliy iqtisodiyotdagi ahamiyatini yanada oshirish lozim;

4. Baholash standartlari baholovchilar o‘z mahsulotini u asosida baholashi lozim bo‘lgan sifatning minimal darajasinn ko‘rsatadi. Baholardan foydalanuvchilar, o‘z navbatida, baholovchining chuqur bilimiga egaligi, shuningdek, u tomondan kasbiy va etika standartlarga amal qilinishiga nisbatan o‘zlarining oqilona umidlarini o‘lchash uchun bazaga ega bo‘lishadi. Hozirgi vaqtda O‘zbekiston Respublikasida baholash faoliyatining me‘yoriy-huquqiy asosi baholashning xalqaro standartlari talablari bilan uzviy bog‘langan;

5. Baholash faoliyatini takomillashtirishdagi yana bir o‘ta muhim yo‘nalishi - bakalavriat, magistratura ta‘limi orqali respublika uchun mutaxassislarni, baholashning zamonaviy usullarini chuqur biladigan va xalqaro talablarga javob beradigan malakali baholovchilarni sifatli tayyorlashni yanada takomillashtirish lozim;

6. O‘zbekistonda hozirgacha bozor iqtisodiyoti sharoitida baholashning xalqaro me‘yorlari talablariga mos keladigan ko‘chmas mulklarni baholash tizimi shakllangani yo‘q. Mavjud me‘yoriy hujjatlar ikkilamchi bozor talablariga to‘liq javob bermaydi va bozor iqtisodiyoti rivojlanishida muhim omil hisoblangan xorijiy investitsiyalar tushumini hisobga olmaydi. Baholash ishlarining shu va boshqa muammolari mamlakatimizda baholash faoliyatini rivojlantirish, uning tashkiliy va uslubiy asoslarini takomillashtirish va rivojlantirishni talab etadi.

FOYDALANILGAN ADABIYOTLAR RO'YXATI

I. Normativ-huquqiy hujjatlar va metodologik ahamiyatga molik nashrlar

- 1.1. O'zbekiston Respublikasi Konstitutsiyasi. .-Toshkent: O'zbekiston, 2003. -46 b.
- 1.2. "Xususiylashtirish va davlat tasarrufidan chiqarish to'g'risida" gi Qonun, 1991y.
- 1.3. O'zbekiston Respublikasi Fuqarolik kodeksi.-Toshkent: Adolat, 1996. - 528 b.
- 1.4. O'zbekiston Respublikasining Yer Kodeksi. O'zbekiston Respublikasi 30.04.1998 y. 598-I-son qonuni bilan tasdiqlangan. O'zR 30.04.1998 y. 599-I-son qarori bilan amalga kiritilgan.
- 1.5. O'zbekiston Respublikasining Uy-joy Kodeksi. O'zbekiston Respublikasi 30.04.1998 y. 598-I-son qonuni bilan tasdiqlangan. O'zR 30.04.1998 y. 599-I-son qarori bilan amalga kiritilgan..
- 1.6. "Mulk to'g'risida"gi Qonun, 31.10.1990 y. N152-XII., 13.12.2002 y. 447- II –son Qonuniga muvofiq o'zgartirishlar kiritilgan
- 1.7. O'zbekiston Respublikasining "Baholash faoliyati to'g'risida"gi Qonun, 06.10.2009y.
- 1.8. O'zbekiston Respublikasining "Sug'urta faoliyati to'g'risida"gi Qonun. www.lex.uz
- 1.9. O'zbekiston Respublikasi mulkni baholash milliy standartlari. (MBMS №№1-13).
- 1.10.O'zbekiston Respublikasi Prezidentining "Baholovchi tashkilotlar faoliyatini yanada takomillashtirish va ko'rsatilayotgan xizmatlar sifati uchun ularning ma'suliyatini oshirish to'g'risida" 2008 yil 24 apreldagi PQ-843 Qarori.
- 1.11. O'zbekiston Respublikasi Prezidentining "2011-2015 yillarda Respublika moliya-bank tizimini yanada isloh qilish va barqarorligini oshirish

hamda yuqori halqaro reyting ko'rsatkichlariga erishishning ustuvor yo'nalishlari to'g'risida"gi 2010 yil 26 noyabrdagi PQ-1438-sonli Qarori.

1.12. O'zbekiston Respublikasi Prezidentining "Aksiyadorlik jamiyatlarida xorijiy investorlarni jalb qilish borasidagi qo'shimcha chora-tadbirlar to'g'risida" 2015 yil 21dekabrdagi PQ-2454-sonli Qarori.

1.13. O'zbekiston Respublikasi Prezidentining "Xususiy mulk, kichik biznes va xususiy tadbirkorlikni ishonchli himoya qilishni ta'minlash, ularni jadal rivojlantirish yo'lidagi to'siqlarni bartaraf etish chora-tadbirlari to'g'risida" 2015 yil 15 maydagi Farmoni.

1.14. O'zbekiston Respublikasi Prezidentining "Tadbirkorlik faoliyatining jadal rivojlanishini ta'minlashga, xususiy mulkni har tomonlama himoya qilishga va ishbilarmonlik muhitini sifat jihatidan yaxshilashga doir qo'shimcha chora-tadbirlar to'g'risida"gi 2016 yil 5 oktyabrdagi Farmoni.

1.15. O'zbekiston Respublikasi Prezidentining "O'zbekiston Respublikasini yanada rivojlantirish bo'yicha Harakatlar strategiyasi to'g'risida"gi 2017 yil 7 fevraldagi Farmoni.

1.16. O'zbekiston Respublikasi Prezidentining "O'zbekiston Respublikasi Investitsiyalar bo'yicha davlat qo'mitasini tashkil etish to'g'risida" 2017 yil 1 apreldagi Farmoni.

1.17. O'zbekiston Respublikasi Prezidentining "O'zbekiston Respublikasi Xususiylashtirilgan korxonalarga ko'maklashish va raqobatni rivojlantirish davlat qo'mitasini tashkil etish to'g'risida" 2017 yil 18 apreldagi Farmoni.

1.18. O'zbekiston Respublikasi Prezidentining "Xususiylashtirilgan korxonalar bilan ishlash samaradorligini oshirish chora-tadbirlari to'g'risi" 2017 yil 18 apreldagi Qarori.

1.19. O'zbekiston Respublikasi iqtisodiy-ijtimoiy taraqqiyotining mustaqillik yillaridagi (1990-2010 yillar) asosiy tendensiya va ko'rsatkichlari hamda 2011-15 yillarga mo'ljallangan prognozlari: stat. to'plam.-T.: O'zbekiston, 2011.-140 b.

1.20. Karimov.I.A. Bosh maqsadimiz – keng ko'lamli islohotlar va modernizatsiya yo'lini qat'iyatlik bilan davom ettirish. -T.: O'zbekiston, 2013.-64 b.

1.21. Karimov.I.A. Ona yurtimiz baxt-u iqboli va buyuk kelajagi yo'lida xizmat qilish – eng oliy saodatdir. –T.: “O‘zbekiston” NMIU, 2015. 304 b.

1.20. Mirziyoev SH.M. Tanqidiy tahlil, qat'iy tartib-intizom va shaxsiy javobgarlik – har bir rahbar faoliyatining kundalik qoidasi bo'lishi kerak. O‘zbekiston Respublikasi Prezidentining mamlakatimizni 2016 yilda ijtimoiy-iqtisodiy rivojlantirishning asosiy yakunlari va 2017 yilga mo'ljallangan iqtisodiy dasturning eng muhim ustuvor yo'nalishlariga bag'ishlangan Vazirlar Mahkamasining kengaytirilgan majlisidagi ma'ruzasi. // “Xalq so'zi” gazetasi. 2017 yil 16 yanvar №11.

1.21. Абдурахмонов И.Ю. Оценка недвижимости: введение в практику оценки стоимости зданий и сооружений-Т.;”НОРМА”, 2011. -448с.

1.22. Alimov R.X., Berkinov B.B., Kravchenko A.N., Xodiev B.YU. / O‘z FA Akademigi G‘ulomov S.S. tahriri ostida. Ko‘chmas mulkni baholash. Toshkent: “Fan”, 2005. -231 b.

1.23. Асаул А.Н. Экономика недвижимости: учебник для вузов, 2-ое изд. / - СПб.: Питер, 2008.- 621 с.

1.24. Ганиев К.Б., Ганиева Г.И. Оценка недвижимости: Учебное пособие – Ташкент, КОНСАУДИТИНФОРМ-НАШР, 2010. -232 с.

1.25. Гребенников В.Г. Методология оценочной деятельности: современное состояние и перспективы развития в Российской Федерации. Фонд «Бюро экономического анализа», М., 2000. -532 с.

1.26. Грибовский С.В. Методология оценки коммерческой недвижимости. - СПб.: Изд-во СПбГУЕФ, 1998. -298 с.

1.27. Грибовский С.В. и др. Оценка стоимости недвижимости.- М.: Интерреклама, 2003.-704 с.

1.28. Грабова П.Г. Экономика и управление недвижимостью. Примеры, задачи, упражнения: Учебник для вузов: 2-х частях. «Смолин Плюс», М.: Издательство «АСВ», 2001.С.328.

1.29. Касяненко Т.Г., Махавикова Г.А., Есипов В.Е., Мирзажанов С.К. Оценка недвижимости: учебное пособие / .- М.:КНОРУС, 2010.- 752 с.

- 1.30. Микерин Г.И., Гребенников В.Г., Нейман Э.И. Методологические основы оценки стоимости имущества. -М.: ИНТЕРРЕКЛАМА, 2003.-688 с.
- 1.31. Организация оценки и налогообложения недвижимости. Под общей редакцией Джозефа К. Эккерта. В 2х томах. - М.: Издательство РОО, 1997.
- 1.32. Оценка рыночной стоимости недвижимости. Серия «Оценочная деятельность». Учебное и практическое пособие. Под ред. В.Н. Зарубина и В.М. Рутгайзера. - М.: Дело, 1998. -432 с.
- 1.33. Оценка стоимости недвижимости. Грибовский С.В., Иванова Э.Н., Львов Д.С., Медведева О.Е. - М.:ИНТЕРРЕКЛАМА, 2003.- 704 с.
- 1.34. Татарова А.В. Оценка недвижимости и управление собственностью: Учебное пособие. Таганрог: Изд-во ТРТУ, 2003. 70 с.
- 1.35. Тарасевич Э.И. Методы оценки недвижимости. - СПб.: Технобалт, 1995. -256 с.
- 1.36. Тарасевич Э.И. Оценка недвижимости. СПб.: СПбГТУ, 1999. -433 с.
- 1.37. To‘ychiyev N.J., Mirxoshimov A.M., Plaxtiy K.A. Ko‘chmas mulkni baholash asoslari. O‘quv qo‘llanma. - Toshkent: “Adolat”, 2000. -184 b.
- 1.38. To‘ychiev N.J., Nigmanova G.A. Mulkni baholash. O‘quv qo‘llanma.- T.: 2011.-148b.
- 1.39. Дж. Фридман, Ник. Ордуей. Анализ и оценка приносящей доход недвижимости. - М: Дело ЛТД, 1995. -638 с.
- 1.40. Yodgorov V.U., Mirjalilova D.Sh. Ko‘chmas mulkdan foydalanishni tashkil etish va boshqarish. -Toshkent: Arxitektura va qurilish instituti. 2014. -200 bet.
- 1.41. Shoxa’zamiy Sh.Sh. Mulk nazariyasi, qiymati va narxi.-T.: Fan va texnologiya, 2012. 263 b.
- 1.42. Shoxa’zamiy Sh.Sh. Mulk, qiymat va narxning nazariy asoslari. Tanlangan ma’ruzalar.– T.: Iqtisod-moliya, 2015. 460 b.
- 1.43. Xomitov K.Z., Qosimova S.K. “Ko‘chmas mulk qiymatini baholash” fanidan amaliy mashg‘ulotlar. O‘quv-uslubiy qo‘llanma. -T: TMI 2017.-121 b.

1.44. Черняк А.В. Оценка городской недвижимости.-М.: Русская деловая литература, 1996. -269 с.

1.45. Экономика недвижимости: учебник /А.Н. Асаул и др. /Под общ. ред. М.А.Икрамова. - Т.: Изд.-во Национальной библиотеки Узбекистана им.А.Навои, 2010.-380 с.

1.46. Сыганенко В.С. Экономика рынка недвижимости. Учебное пособие. - С.Петербург: 2008. -120 с.

1.47. Янин Д.А. Экономика недвижимости. Конспект лекций. – М.: 2009. - 80 с.

II. Monografiya, ilmiy maqola, patent, ilmiy to‘plamlar

2.1.К.Менгер, Э.Бём-Баверк, Ф.Визер. Австрийская школа в политической экономии. -М.: Экономика, 1992.

2.2. Tashpulatov G.T. Mulk qiymati va narxi bog‘liqligini rieltorlik va baholash faoliyatida hisobga olishning ahamiyati va yo‘li// “XXI asr-intellektual avlod asri” mavzusida yosh olimlar va talabalarning shiori ostida toshkent shahri va Toshkent viloyati hududiy ilmiy-amaliy konferensiyasi materiallari (2015yil 25-26 may), T., M.Ulug‘bek nomidagi O‘zbekiston Milliy universiteti.-b.110-113.

2.1. Hasanova SH.T. Ko‘chmas mulk ob’ekti sifatida noturar joylar mohiyati // Mamlakatimiz iqtisodiyotida tarkibiy o‘zgarishlar jarayonlarini amalga oshirish sharoitida statistika tizimi faoliyatining rivojlanish istiqbollari: Ilmiy-amaliy konferensiya materiallari, 2016 yil 10 dekabr. -Toshkent: Iqtisod-moliya, 2017. -b. 348-349.

2.2. Hasanova SH.T. Noturar joylar qiymatini baholashning maqsadlari va xususiyatlari // Mamlakatimiz iqtisodiyotida tarkibiy o‘zgarishlar jarayonlarini amalga oshirish sharoitida statistika tizimi faoliyatining rivojlanish istiqbollari: Ilmiy-amaliy konferensiya materiallari, 2016 yil 10 dekabr. –T.: Iqtisod-moliya, 2017. -b. 349-351.

2.3.Хикс Дж.Р. Стоимость и капитал.-М.: Прогресс. 1988.-365 с.

2.4. Шабалин В.Г. Сделки с недвижимостью. Защита от мошенничества и признания сделок недействительными. –М.: Филин, 2002. -211 с.

2.5. Шабалин В.Г. Сделки с недвижимостью. От оценки до новоселя. –М.: Филин, 2002. -212 с.

2.6. Шохаъзамий Ш.Ш. Основы приватизации, рынок ее объектов и услуг. -Ташкент: Из-во Ибн Сино, 2004. - 928с.

2.7. Шохаъзамий Ш.Ш. Трактат о собственности и ее справедливой стоимости. -Т.: Иқтисод ва молия, 2014. 304 с

2.8. Shoxa'zamiy Sh.Sh., Tashpulatov G.T. Mulk qiymati va narxi bog'liqligini rieltorlik va baholash faoliyatida hisobga olishning yo'li va ahamiyat// "Iqtisodiyotning real sektori samaradorligini oshirishda buxgalteriya hisobi, iqtisodiy tahlili va auditni takomillashtirish maslalari" mavzusidagi respublika ilmiy-amaliy konferensiya materiallari (2015 yil 10 aprel), T., TDIU.-b.36-39.

2.9. Шохаъзамий Ш.Ш., Абдураупов Р.Р. Финансовое управление справедливой стоимостью компаний. Монография.- Т.: Иқтисод-молия, 2015. 224 с.

III. Foydalanilgan boshqa adabiyotlar

3.1. O'zbekiston Respublikasi Davlat Statistika Qo'mitasining 2011-2016 yillar bo'yicha statistik ma'lumotlari.

3.2. Internet saytlari.

-<https://www.rmm.uz> (Respublika mulk markazi sayti)

-<https://www.gki.uz> (O'zR Xususiyashtirilgan korxonalarga ko'maklashish va raqobatni rivojlantirish davlat qo'mitasi sayti)

-<https://www.stat.uz> (O'zR Davlat Statistika Qo'mitasi sayti)

-<https://www.lex.uz> (O'zR Davlat milliy qonunchilik sayti)

-<https://www.mf.uz> (O'zbekiston Respublikasi Moliya vazirligi sayti).